



I. Nombre del área del cual es titular quien clasifica.

Delegación Federal de la SEMARNAT en Querétaro.

II. Identificación del documento del que se elabora la versión pública.

SEMARNAT-02-001. Cambio de uso de suelo en terrenos forestales. ETJ 453.

III. Partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman.

La información correspondiente a domicilio, teléfono, correo electrónico particulares y código QR. Páginas 01 a 52.

IV. Fundamento legal, indicando el nombre del ordenamiento, el o los artículos, fracción(es), párrafo(s) con base en los cuales se sustente la clasificación; así como las razones o circunstancias que motivaron la misma.

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 fracción I de la LFTAIP y 116 primer párrafo de la LGTAIP. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable

V. Firma del titular del área. Firma autógrafa de quien clasifica.

Lic. Oscar Moreno Alanís.

VI. Fecha y número del acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública

Resolución 95/2018/SIPOT, en la sesión celebrada el 02 de octubre de 2018.





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Santiago de Querétaro, Querétaro, a 30 de agosto de 2018

ACUSE

ASUNTO: Se resuelve la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 2.467861 Hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB", ubicado en el o los municipio(s) de Corregidora, en el estado de Querétaro.

ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU
CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE
FIDEICOMISO NÚMERO 1466



Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466 con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 2.467861 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB", con ubicación en el o los municipio(s) de Corregidora en el estado de Querétaro, y

RESULTANDO

- Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 16 de marzo de 2018, recibido en esta Delegación Federal el 16 de marzo de 2018, ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 2.467861 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB", con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Corregidora en el estado de Querétaro, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- Formato oficial identificado como "FF-SEMARNAT-030. Solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales" de fecha 16 de marzo de 2018, donde respecto del proyecto "Construcción del Condominio denominado Cordillera II, dentro del Fraccionamiento Balbanera (sic) Polo and Country Club" se lista como promovente a la persona moral



RECIBI ORIGINAL

ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ
4 SEPTIEMBRE 2018
D.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

denominada Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciaria respecto del Fideicomiso Número 1466, a través de su apoderado quien suscribe, C. Antonio Zamora Jiménez.

- Original del Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para Cambio de Uso de Suelo de Terreno Forestal (CUSTF) para el establecimiento del proyecto denominado a la letra en el sumario como "Construcción del Condominio denominado Cordillera II, dentro del Fraccionamiento Balvanera (sic) Polo and Country Club", con pretendida ubicación en el predio denominado Cordillera II dentro del Fraccionamiento Balvanera Polo and Country Club, etapa 14, sección South Hill, Municipio de Corregidora, Qro.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 8,048 de fecha 05 de agosto de 1992 pasada ante la fe del Lic. Sergio Alberto Solorio Perusquía, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 20 de la Ciudad de Querétaro, Qro., de la que se desprende el contrato de compraventa que respecto del inmueble identificado como una fracción de 86 hectáreas del predio que formó parte de la Ex hacienda de Balvanera en el Municipio de Corregidora, Qro., celebran por una parte como vendedores los CC. Ricardo Cabrera Hurtado y Obdulia García León de Cabrera, ambos representados por su apoderado legal el C. José de Alba Barnola, y como la parte compradora la persona moral denominada Residencial Balvanera, S.A. de C.V. representada por el C. Salvador Thomas Landeros. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Qro., bajo la partida 207 del libro 102-A, tomo X de la Sección Primera, en fecha 12 de abril de 1993.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 24,938 de fecha 30 de octubre de 2007 pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Titular de la Notaría Pública No. 20 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de a solicitud del C. Antonio Zamora Jiménez, apoderado legal de la persona moral Residencial Balvanera, S.A. de C.V., protocolizar el Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora celebrado el día 19 de julio de 2007, por el que se autorizó la licencia para ejecución de obras de urbanización de la etapa 14 de la sección sur del Fraccionamiento Residencial Campestre Balvanera Polo and Country Club y venta provisional de lotes. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en folio inmobiliario 255586/0003 de fecha 14 de diciembre de 2007.

- Copia cotejada del testimonio de escritura pública número 21,045 de fecha 02 de mayo de 2014, pasado ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaría Pública No. 2 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde se hace constar el contrato de fideicomiso de garantía y administración irrevocable en cuanto a la garantía identificado con el número 1466, que celebran la persona moral Residencial Balvanera, S.A. de C.V., representada por el C. Antonio Zamora Jiménez, como la parte fideicomitente y la persona moral Banco Invex, S.A., I.B.M., Invex Grupo Financiero, representada por los CC. Gabriel Oseguera de Velasco y Edgar Figueroa Pantoja, como la parte fiduciaria. Para efecto de acreditarse la titularidad de derechos de los inmuebles antes referenciados en favor de la persona moral denominada Residencial Balvanera, S.A. de C.V. la cual funge como fideicomitente en el fideicomiso antes multicitado, se referencian en la correlativa declaración marcada con la letra D) los instrumentos públicos a través de los cuales se formalizó su previa adquisición.

* Testimonio de la escritura pública número 11,191 de fecha 22 de agosto de 1985 pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, quien fuera titular de la Notaría



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Pública No. 05 de la Ciudad de Querétaro, Qro., inscrita en la sección primera del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Querétaro en la partida 152 del libro 98-A tomo XVIII, haciendo constar que Residencial Balvanera, S.A. de C.V., adquirió por compra que hizo a los CC. Jacinto Espinoza Vázquez, Imelda González de Alba, Manuel de Alba Barnola, Rafael López Carrasco, Antonio Cabrera Hurtado, Vicente Espinoza Ruiz, Eduardo Gudiño Olvera, Juan de Alba Zavaleta e Imelda Piña Tovar, el inmueble ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro. con una superficie de 441,300 m².

* Testimonio de la escritura pública número 18,554 de fecha 23 de agosto de 1990 pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, quien fuera titular de la Notaría Pública No. 05 de la Ciudad de Querétaro, Qro., inscrita en la sección primera del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Querétaro en la partida 199 del libro 100-A tomo IV, haciendo constar que Residencial Balvanera, S.A. de C.V., adquirió por compra que hizo a los C. José de Alba Barnola, la fracción tercera "A" de la Ex -Hacienda Balvanera ubicada en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 77-90-22 has.

* Testimonio de la escritura pública número 8,048 de fecha 05 de agosto de 1992 pasada ante la fe del Lic. Sergio Alberto Solorio Perusquía, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 20 de la Ciudad de Querétaro, Qro., inscrita en la sección primera del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Querétaro en la partida 207 del libro 102-A Tomo X, haciendo constar que Residencial Balvanera, S.A. de C.V. adquirió por compra que hizo a los CC. Ricardo Cabrera Hurtado y Obdulia García León de Cabrera, la fracción de terreno que formó parte de la Ex / Hacienda de Balvanera en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 86 has.

Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios del número 00241859/0003, 00241858/0003, 00241860/0003, 00241861/0003, 00241862/0003, 00241863/0003, 00241864/0003, 00241865/0003, 00241866/0003, 00241867/0003, 00241868/0003, 00241869/0003, 00241870/0003, 00241871/0003, 00241872/0003, 00241873/0003, 00241874/0003 y 00255591/0003 de fecha 06 de junio de 2014.

- Copia cotejada del testimonio de escritura pública número 40,057 de fecha 11 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría No. 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde se protocoliza lo siguiente:

* Plano de deslinde catastral que solicita Banco Invex, S. A., I.B.M., Invex Grupo Financiero.
* Constitución del régimen de propiedad en condominio y venta de unidades privativas para el condominio denominado Cordillera II ubicado en el Circuito de la Cordillera número 1, manzana 16, Fracc. Balvanera Polo and Contry Club, etapa 14 sección South Hill, Municipio de Corregidora, Qro. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el folio inmobiliario 00255591/0004 de fecha 03 de octubre de 2016, así como en los folios de constitución de régimen en propiedad en condominio o unidad condominal que ahí se señalan, y en los folios de autorización de venta de lotes que ahí se relaciona, todos de fecha 03 de octubre de 2016.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 157,391 de fecha 23 de febrero de 1994, pasada ante la fe del Lic. José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Pública Número 138 de la Ciudad de México, D.F., en donde se hace constar la formalización de la legal constitución de la persona moral denominada Banco Invex, S.A.,



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Institución de Banca Múltiple que otorga la persona moral denominada Invex Grupo Financiero, S.A. de C.V., representada por los señores Juan Bautista Guichard Michel y Patrick Doucet Leautaud. Instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de México, D.F., bajo el folio mercantil número 187201.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 29,036 de fecha 23 de febrero de 2017, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaría Pública No. 2 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de hacer constar la comparecencia de la persona moral denominada Banco Invex, S.A., I.B.M., Invex Grupo Financiero, como fiduciario en el contrato de fideicomiso de garantía y administración irrevocable en cuanto a la garantía con el número 1466, con el objeto según consta en su cláusula primera de otorgar en favor del C. Antonio Zamora Jiménez en carácter de representante legal de la sociedad mercantil Residencial Balvanera, S.A. de C.V., un poder especial para pleitos y cobranzas y actos de administración, para que realice todos y cada uno de los trámites necesarios y suficientes, en relación a la ejecución del objeto y fines del fideicomiso en alusión exclusivamente al trámite y obtención de permisos, licencias, acuerdos de cabildo, factibilidades, participaciones, prórrogas, tramitología, procedimientos, oficios, cambios de uso de suelo, manifestaciones de impacto ambiental, cambios de uso forestal o cualquier clase de autorización para llevar a cabo la relotificación, subdivisión, fusión, escisión de predios, obras de urbanización, construcción y edificación, trámite de constitución de fraccionamientos o regímenes de propiedad en condominio, el trámite y negociación, objeto del fideicomiso 1466.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 11,512 de fecha 06 de octubre de 1981, pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinosa Arias, Notario Público No. 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., para efecto de hacer constar la comparecencia de los CC. José de Alba Barnola, Antonio Zamora López, Vicente Espinoza Vázquez, Jacinto Espinoza Vázquez y Manuel de Alba Barnola, con el objeto de constituir la persona moral denominada Residencial Balvanera, S.A. Documento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo la partida número 287, del libro LVI de la sección comercio de fecha 04 de febrero de 1982.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 5,225 de fecha 14 de junio de 1990, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Titular de la Notaría Pública No. 20 de la Ciudad de Querétaro, Qro., con la finalidad de protocolizar el acta de asamblea de accionistas de la persona moral denominada Residencial Balvanera, S.A. celebrada en fecha 18 de mayo de 1990, de la que se desprende de su segundo punto del orden del día su transformación de sociedad anónima a sociedad anónima de capital variable y su consecuente modificación a su estatutos sociales. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el día 03 de agosto de 1990, bajo la partida número 207 del libro XCVIII de comercio.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 10,834 de fecha 05 de abril de 1995 pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 20 de la Ciudad de Querétaro, Qro., de la que se desprende la comparecencia del C. José de Alba Barnola actuando en representación de la persona moral Residencial Balvanera, S.A. de C.V., para efecto de otorgar en favor del C. Antonio Zamora Jiménez un poder general para pleitos y cobranzas, así como para actos de administración y de dominio.

- Copia cotejada de credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral a favor



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

del C. Antonio Zamora Jiménez.

- Original del recibo bancario de pago contribuciones, productos y aprovechamientos federales dado a favor de la persona moral Residencial Balvanera, S.A. de C.V., efectuado por la suma de \$1,592.00 pesos ante el Banco Scotiabank, en fecha 15 de marzo de 2018, el cual de acuerdo a su correlativo formato e5cinco y atento al Anexo 19 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018 con cantidades actualizadas establecidas en la Ley Federal de Derechos para el año de 2018, instrumento datado con efectos de publicidad en virtud de su publicación en el Diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre de 2017, obedece a lo consignado por la fracción II de su artículo 194-M de la que se lee que por la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales de más de 01 hectárea hasta 10 hectáreas se habrá pagar la suma de \$1,592.00 pesos con ajuste.
- Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. Gilberto Torres Hernández.
- Copia simple del oficio número F.22.02.01/1408/2005 de fecha 31 de agosto de 2005, para efecto de hacer constar la inscripción del C. Ing. Gilberto Torres Hernández en el Registro Forestal Nacional integrándose en el libro Querétaro, tipo UI, volumen 3, número 2, como persona física prestadora de servicios técnicos forestales - inscripciones.
- Copia simple de resolución de fondo no. 113/2017 dada el día 19 de febrero de 2018 por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), derivada del procedimiento administrado número PFPA/28.3/2C27.2/00065-16 instaurado en contra de la persona moral Residencial Balvanera, S.A de C.V. y/o Antonio Zamora Jiménez, respecto del predio forestal denominado Cordillera ubicado en el Km. 10 de la Carretera Libre a Celaya, Municipio de Corregidora, Qro, en las coordenadas geográficas N: 20°31'59.6" con O: 100°28'03.7".

Ahora bien, en esta resolución se lee en el apartado de Considerandos, específicamente en su inciso VIII, medidas correctivas 1 y 2 la carga obligacional siguiente a la letra al inspeccionado:

MEDIDA CORRECTIVA 1.- La presentación ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estudio Técnico Justificativo, así como exhibir ante esta Autoridad Resolutora la solicitud de Autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en original y copia para su cotejo o en copia debidamente certificada, la cual dara lugar al levamiento temporal de la CLAUSURA TEMPORAL TOTAL impuesto en el predio ubicado EN EL KM. 10 CARRETERA LIBRE A CELAYA, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, EN EL ESTADO DE QUERÉTARO...

MEDIDA CORRECTIVA 2.- Deberá presentar ante esta autoridad resolutora original o en copia certificada de la Autorización del Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales, expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales...

Siendo lo anterior un mandato expreso a la persona moral denominada Residencial Balvanera, S.A de C.V. y/o Antonio Zamora Jiménez quien desarrollaba en predio forestal el proyecto denominado "Residencial Balvanera Corregidora, Qro." en el predio forestal denominado Cordillera ubicado en el Km. 10 de la Carretera Libre a Celaya, Municipio de Corregidora, Qro, en las coordenadas geográficas N 20°31'59.6" con O 100°28'03.7".



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

- Copia cotejada de convenio de reparación y compensación de daños ocasionados al ambiente que en términos de lo dispuesto por el artículo 168 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente celebraron en fecha 02 de julio de 2017, dentro del procedimiento administrativo PFFPA/28.3/2C.27.5/00023-16 por una parte la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y por otra la persona moral Residencial Balvanera, S.A de C.V.

Documental de la que se desprende de su cláusula quinta, párrafos tercero, cuarto y séptimo, que a la letra versan:

"...RESIDENCIAL BALVANERA deberá acreditar ante LA PROCURADURIA, dentro del plazo de cinco meses computados a partir de la fecha de celebración del presente CONVENIO, haber presentado ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) la solicitud de evaluación conjunta de la afectación ocasionada en los términos descritos en este documento y de las obras y actividades futuras..."

La solicitud de autorización que realice RESIDENCIAL BALVANERA ante la SEMARNAT deberá precisar con claridad que las obras o actividades cuya evaluación se solicita se encuentran vinculadas por la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, por haber generado cambios al medio ambiente en violación al carácter preventivo de los instrumentos de política ambiental..."

RESIDENCIAL BALVANERA deberá presentar el resolutivo que emita la SEMARNAT ante LA PROCURADURIA..."

- ii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0551/18 de fecha 26 de marzo de 2018, recibido el 02 de abril de 2018, esta Delegación Federal, solicitó al Ing. Marco Antonio Del Prete Tercero, Secretario de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, informara a esta Delegación Federal, si el desarrollo del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"** se vinculaba correctamente con los ordenamientos estatales aplicables vigentes en materia ambiental.
- iii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0552/18 de fecha 26 de marzo de 2018, recibido el 02 de abril de 2018, esta Delegación Federal solicitó al Lic. Josué David Guerrero Trápala, Presidente Municipal de Corregidora, Qro., informara a esta Delegación Federal, si el desarrollo del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"** se vinculaba con los ordenamientos municipales aplicables vigentes en materia ambiental.
- iv. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0579/18 de fecha 28 de marzo de 2018, esta Delegación Federal, requirió a ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, información faltante del expediente presentado con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"**, con ubicación en el o los municipio(s) de Corregidora en el estado de Querétaro, haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desechado, la cual se refiere a lo siguiente:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Del Estudio Técnico Justificativo:

Apartado IV, que se refiere a la descripción de las condiciones del predio que incluya los fines a que está destinado, clima, tipo de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna:

Suelo

En la estimación de la erosión tanto hídrica como eólica, deberá considerar que la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales presenta dos condiciones distintas, una en la cual ya se realizó la remoción de la vegetación forestal y otra donde todavía sustenta vegetación. Por lo anterior, deberá realizar y presentar las estimaciones completas de la erosión hídrica, eólica y total para la superficie total donde ya se realizó la remoción de la vegetación forestal (1.9264 hectáreas), en virtud de que el suelo permaneció desnudo por tiempo no indicado en el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) y presumiblemente sin la implementación de medidas de mitigación. De lo anterior, deberá realizar y presentar las adecuaciones que así se requieran en los apartados del ETJ correspondientes (apartados IV, VII, VIII, IX, X), incluyendo las respectivas memorias en formato Excel.

Apartado X, de la justificación técnica, económica y social que motive la autorización del cambio de uso de suelo:

Con la finalidad de acreditar que el uso pretendido es más productivo desde el punto de vista económico, deberá presentar las proyecciones económicas que permitan comprobar que el uso propuesto y para el cual se requiere del CUSTF, es más productivo a largo plazo en un lapso de 20 años, aplicando a las sumas actuales y la estimación de la inflación promedio.

- v. Que mediante oficio número DEDR/024/2018 de fecha 02 de abril de 2018, recibido en esta Delegación Federal el día 04 de abril de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Corregidora, remitió a esta Delegación Federal, la opinión respecto de los ordenamientos municipales ambientales aplicables al desarrollo del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"**.
- vi. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 05 de abril de 2018, recibido en esta Delegación Federal el día 06 de abril de 2018, ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°F.22.01.02/0579/18 de fecha 28 de marzo de 2018, la cual cumplió con lo requerido.
- vii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0619/18 de fecha 06 de abril de 2018 recibido el 09 de abril de 2018, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"**, con ubicación en el o los municipio(s) Corregidora en el estado de Querétaro.
- viii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0630/18 de fecha 09 de abril de 2018, esta Delegación



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Federal le dio a conocer al promovente, la opinión que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Corregidora, Qro., *emitiera* a través del oficio número DEDR/024/2018 de fecha 02 de abril de 2018, respecto del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"**, con pretendida ubicación en el Municipio de Corregidora, Qro., con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.

- ix. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 17 de abril de 2018, recibido en esta Delegación Federal el mismo día, mes y año, ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, se manifestó respecto de la opinión que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Corregidora, emitiera a través del oficio número DEDR/024/2018 de fecha 02 de abril de 2018, respecto del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"**, con pretendida ubicación en el Municipio de Corregidora, Qro., la cual se le dio a conocer mediante oficio número F.22.01.02/0630/18 de fecha 09 de abril de 2018.
- x. Que mediante oficio N° SSMA/DPLA/644/2018 de fecha 25 de abril de 2018 recibido en esta Delegación Federal el día 25 de abril de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, remitió a esta Delegación Federal, la opinión respecto de los ordenamientos estatales ambientales aplicables al desarrollo del proyecto **"CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"**.
- xi. Que mediante oficio CNF/GEQ/879/2018 de fecha 20 de julio de 2018, recibido en esta Delegación Federal el día 26 de julio de 2018, el Consejo Estatal Forestal envió la opinión técnica de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"**, con ubicación en el o los municipio(s) de Corregidora en el estado de Querétaro donde se desprende lo siguiente:

De la opinión del Consejo Estatal Forestal

5.7 Proyecto ETJ Denominado: "CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO & COUNTRY CLUB" con pretendida ubicación en el municipio de Corregidora, Qro.

ACUERDO 5.7. El Consejo emite opinión favorable y que dé cumplimiento al convenio que tiene establecido con PROFEPA.

- xii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0777/18 de fecha 25 de abril de 2018 esta Delegación Federal notificó a ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466 que se llevaría a cabo la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"** con pretendida ubicación en el o los municipio(s)



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

manifestadas en el estudio técnico justificativo.

3. Verificar que coincida la superficie de los polígonos con vegetación forestal y de aquellos que ya fueron afectados en el proyecto.

4. Que los volúmenes por especie de las materias primas forestales que serán removidas por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, correspondan con la estimación que se presenta en el estudio técnico justificativo.

5. Que los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto, correspondan con lo manifestado en el estudio técnico justificativo, si hubiera incongruencias, manifestar lo necesario.

6. Precisar el tipo de vegetación forestal que se pretende afectar y su estado de conservación y si corresponde a vegetación primaria o secundaria y si ésta se encuentra en proceso de recuperación, en proceso de degradación o en buen estado de conservación.

7. Que la superficie donde se ubicará el proyecto no haya sido afectada por algún incendio forestal, en caso contrario, referir la superficie involucrada, su ubicación geográfica y posible año de ocurrencia.

9. Si existen especies de flora y fauna silvestres en alguna categoría de riesgo de la NOM-059-SEMARNAT-2010, que no hayan sido consideradas en el estudio técnico justificativo, en su caso, reportar el nombre común y científico de éstas.

10. Si las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales, agua, suelo y biodiversidad, contempladas para el desarrollo del proyecto son la adecuadas o, en su caso, cuáles serían las que propone el personal técnico de esa Delegación Federal a su cargo.

11. Si en el área donde se llevará a cabo el proyecto existen o se generarán tierras frágiles, indicar en su caso, su ubicación y las acciones que podrían llevarse a cabo para su protección.

12. Si el desarrollo del proyecto puede ser factible ambientalmente, teniendo en consideración la aplicación de las medidas de prevención y mitigación propuestas en el estudio técnico justificativo conforme a lo verificado en campo.

13. Verificar y reportar el número de individuos de las especies de flora de los sitios de muestreo números 2 (x-346873 y-2271046) y 3 (x-347018 y- 2270888) que se levantaron en la microcuenca donde se ubica el proyecto, indicado a través de un cuadro comparativo, si corresponde con lo reportado en el estudio técnico justificativo.

14. Para el caso del área sujeta a cambio de uso de suelo del terreno forestal, deberá verificar y reportar el número de individuos de las especies de flora de los sitios números 1 (x-346949 y-2271111) y 3 (x-346954 y-2271041), indicando a través de un cuadro comparativo, si corresponde con lo reportado en el estudio técnico justificativo.

XIII. Que derivado de la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales realizada por el personal técnico de la Delegación Federal y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 27 de abril de 2018 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

1. Constituidos en el predio sujeto objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa y que se citó en la página número uno de la presente acta en compañía de El Visitado y el testigo, se constató que la ubicación geográfica si corresponde a la indicada en el estudio técnico justificativo; la vegetación forestal corresponde a Matorral crasicauale. Para verificar la superficie se verificaron los vértices de los cuadros de coordenadas UTM presentados en el estudio técnico



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

de Corregidora en el estado de Querétaro atendiendo lo siguiente:

1. Que la superficie, ubicación y el tipo de vegetación forestal que se pretende afectar corresponda con lo manifestado en el estudio técnico justificativo, en caso de que la información difiera o no corresponda, precisar lo necesario.
2. Que las coordenadas UTM presentadas para el proyecto que delimitan las áreas en las que solicita el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, correspondan a las manifestadas en el estudio técnico justificativo.
3. Verificar que coincida la superficie de los polígonos con vegetación forestal y de aquellos que ya fueron afectados en el proyecto.
4. Que los volúmenes por especie de las materias primas forestales que serán removidas por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, correspondan con la estimación que se presenta en el estudio técnico justificativo.
5. Que los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto, correspondan con lo manifestado en el estudio técnico justificativo, si hubiera incongruencias, manifestar lo necesario.
6. Precisar el tipo de vegetación forestal que se pretende afectar y su estado de conservación y si corresponde a vegetación primaria o secundaria y si ésta se encuentra en proceso de recuperación, en proceso de degradación o en buen estado de conservación.
7. Que la superficie donde se ubicará el proyecto no haya sido afectada por algún incendio forestal, en caso contrario, referir la superficie involucrada, su ubicación geográfica y posible año de ocurrencia.
8. Realizar un recorrido para verificar si existen otras especies de flora que no hayan sido reportadas en el estudio técnico justificativo dentro de las áreas requeridas para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en su caso, reportar el nombre común y científico de éstas.
9. Si existen especies de flora y fauna silvestres en alguna categoría de riesgo de la NOM-059-SEMARNAT-2010, que no hayan sido consideradas en el estudio técnico justificativo, en su caso, reportar el nombre común y científico de éstas.
10. Si las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales, agua, suelo y biodiversidad, contempladas para el desarrollo del proyecto son las adecuadas o, en su caso, cuáles serían las que propone el personal técnico de esa Delegación Federal a su cargo.
11. Si en el área donde se llevará a cabo el proyecto existen o se generarán tierras frágiles, indicar en su caso, su ubicación y las acciones que podrían llevarse a cabo para su protección.
12. Si el desarrollo del proyecto puede ser factible ambientalmente, teniendo en consideración la aplicación de las medidas de prevención y mitigación propuestas en el estudio técnico justificativo conforme a lo verificado en campo.
13. Verificar y reportar el número de individuos de las especies de flora de los sitios de muestreo números 2 (x-346873 y-2271046) y 3 (x-347018 y- 2270888) que se levantaron en la microcuenca donde se ubica el proyecto, indicado a través de un cuadro comparativo, si corresponde con lo reportado en el estudio técnico justificativo.
14. Para el caso del área sujeta a cambio de uso de suelo del terreno forestal, deberá verificar y reportar el número de individuos de las especies de flora de los sitios números 1 (x-346949 y-2271111) y 3 (x-346954 y-2271041), indicando a través de un cuadro comparativo, si corresponde con lo reportado en el estudio técnico justificativo.
2. Que las coordenadas UTM presentadas para el proyecto que delimitan las áreas en las que solicita el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, correspondan a las



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

- justificativo (ETJ) y se utilizó un GPS marca GARMIN modelo etrex 30x en campo; así mismo se ingresaron en el Sistema Nacional de Gestión Forestal (SNGF) y se observó que los polígonos solicitados para cambio de uso de suelo en terrenos forestales se conforman correctamente y la superficie indicada por el Sistema si corresponde a lo manifestado en el ETJ. A continuación, se presenta la imagen generada en el SNGF.
2. Con un GPS marca GARMIN modelo etrex 30x, se verificaron los vértices de cada uno de los polígonos solicitados para cambio de uso de suelo de terrenos forestales y estos si corresponden a las manifestadas en el estudio técnico justificativo.
 3. Como ya se mencionó en el punto número 1 de la presente acta, se verificaron los vértices de cada uno de los polígonos solicitados para cambio de uso de suelo de terrenos forestales, y para lo cual se utilizó un geoposicionador marca GARMIN modelo etrex 30x, y se observó que la superficie de los mismos si coincide con la manifestada en el ETJ.
 4. Se verificaron los volúmenes de las materias primas forestales de los sitios de muestreo 1 y 3 dentro de la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, utilizando la misma metodología descrita en el apartado V del estudio técnico justificativo y se observó que la estimación hecha si coincide con la plasmada en el ETJ.
SITIO 1 (Volumen en m3):
Especies - Volumen ETJ - Volumen SEMARNAT
Acacia schaffneri - ETJ=0.0074 - SEMARNAT=0.1061
Bursera fagaroides - ETJ=0.0453 - SEMARNAT=0.0467.
SITIO 3 (Volumen en m3):
Especies - Volumen ETJ - Volumen SEMARNAT
Bursera palmeri - ETJ=0.0134 - SEMARNAT=0.0134
Bursera fagaroides - ETJ= 0.9488 - SEMARNAT=0.9306.
 5. Los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto, sí corresponden con los manifestados en el Estudio Técnico Justificativo.
 6. El tipo de vegetación que se afectó y la que se pretende afectar corresponde a vegetación primaria de matorral crasicaule en proceso de degradación.
 7. Durante el recorrido por el proyecto que nos ocupa y la superficie solicitada para cambio de uso de suelo de terrenos forestales, no se observó evidencia de afectación por incendio forestal.
 8. Durante el recorrido por el proyecto que nos ocupa no se observaron otras especies de flora que no hayan sido reportadas en el estudio técnico justificativo dentro de las áreas solicitadas para cambio de uso de suelo de terrenos forestales.
 9. Durante el recorrido por el proyecto que nos ocupa, no se observaron especies de flora y fauna silvestres en alguna categoría de riesgo de la NOM-059-SEMARNAT-2010, que no hayan sido consideradas en el estudio técnico justificativo dentro de las áreas solicitadas para cambio de uso de suelo de terrenos forestales.
 10. Las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales, agua, suelo y biodiversidad, contempladas para el desarrollo del proyecto que se proponen en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria son las adecuadas, siempre y cuando se implementen tal y como fueron propuestas.
 11. Si se ejecutan e implementan correctamente las medidas de prevención y de mitigación propuestas, el área donde se llevará a cabo el proyecto no se tendrá por que ver afectada por la generación de tierras frágiles con la implementación del mismo. En este momento no se observan tierras frágiles.
 12. Tomando en consideración la aplicación e implementación de todas las medidas de prevención y mitigación propuestas en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria, y al cumplimiento de cada uno de los compromisos y acciones en la



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

implementación del proyecto, el desarrollo del proyecto si es factible ambientalmente.

13. Se verificó el número de individuos de flora de los sitios 2 y 3 reportados en el estudio técnico justificativo en de la microcuenca donde se ubica en proyecto, los resultados se detallan en el Acta de visita e informe técnico de verificación de campo realizada el día 27 del mes de abril del año 2018.

14. Se verificó el número de individuos de flora de los sitios 1 y 3 reportados en el estudio técnico justificativo en la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los resultados se detallan en el Acta de visita e informe técnico de verificación de campo realizada el día 27 del mes de abril del año 2018.

- XIV. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0811/18 de fecha 30 de abril de 2018, esta Delegación, en referencia al informe de la visita técnica, solicitó a ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, que realizara las aclaraciones correspondientes que permitieran a esta autoridad continuar con el procedimiento de evaluación dentro del plazo establecido de cinco días hábiles a partir de haber surtido efectos la notificación, con fundamento en lo establecido en los artículos 43 párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, bajo el apercibimiento de que al no atender la prevención en los plazos concedidos, esta Delegación acordaría lo conducente.
- XV. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 02 de mayo de 2018, recibido en esta Delegación Federal el día 03 del mismo mes y año, ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, remitió las aclaraciones correspondientes al informe de la visita técnica, mismas que le fueron requeridas en el oficio número F.22.01.02/0811/18 de fecha 30 de abril de 2018.
- XVI. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0828/18 de fecha 03 de mayo de 2018, esta Delegación Federal le dio a conocer al promovente, la opinión que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió en el oficio número SSMA/DPLA/0644/2018 de fecha 25 de abril de 2018, respecto del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"**, con pretendida ubicación en el Municipio de Corregidora, Qro., con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.
- XVII. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 22 de mayo de 2018, recibido en esta Delegación Federal el mismo día, mes y año, ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, remitió las aclaraciones a la opinión de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
- XVIII. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1544/18 de fecha 30 de julio de 2018, esta Delegación Federal le dio a conocer al promovente, la opinión que el Consejo Forestal Estatal de Querétaro emitió en el oficio N° CNF/GEQ/879/2018 de fecha 20 de julio de 2018, respecto del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"**, con pretendida ubicación en el Municipio de Corregidora, Qro., con la finalidad de que manifestara lo que a su



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.

- xix. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 03 de agosto de 2018, recibido en esta Delegación Federal el mismo día, mes y año, ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, remitió las aclaraciones correspondientes a la opinión del Consejo Forestal Estatal de Querétaro, mismas que le fueron requeridas en el oficio N° F.22.01.02/1544/18 de fecha 30 de julio de 2018.
- xx. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1600/18 de fecha 07 de agosto de 2018, esta Delegación Federal, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XV, 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117, 118, 142, 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120, 121, 122, 123 y 124 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la reforestación o restauración y su mantenimiento, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 31 de julio de 2014 respectivamente, notificó a ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar ante el Fondo Forestal Mexicano, la cantidad de **\$103,668.59 (ciento tres mil seiscientos sesenta y ocho pesos 59/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 7.4 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.
- xxi. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 22 de agosto de 2018, recibido en esta Delegación Federal el día 22 de agosto de 2018, ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 103,668.59 (ciento tres mil seiscientos sesenta y ocho pesos 59/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 7.4 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

Que con vista en las constancias y actuaciones de procedimiento arriba relacionadas, las cuales obran agregadas al expediente en que se actúa; y

CONSIDERANDO

- i. Que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 38,39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- ii. Que en virtud de que el presente trámite fue ingresado en esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en el Estado de Querétaro el día 16 de marzo de 2018, resulta aplicable al mismo la anterior Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable publicada el día 25 de febrero de 2003, misma que se señala en todo el



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

cuerpo del presente oficio Resolutivo como la "Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable".

- III. Que la vía intentada por el interesado con su escrito de mérito, es la procedente para instaurar el procedimiento de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en los artículos 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de 120 al 127 de su Reglamento.
- IV. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos por los artículos 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, esta Unidad Administrativa se avocó a la revisión de la información y documentación que fue proporcionada por el promovente, mediante sus escritos de solicitud y subsecuentes, considerando lo siguiente:

1.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafos segundo y tercero, esta disposición establece:

Artículo 15...

Las promociones deberán hacerse por escrito en el que se precisará el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes promuevan, en su caso de su representante legal, domicilio para recibir notificaciones así como nombre de la persona o personas autorizadas para recibirlas, la petición que se formula, los hechos o razones que dan motivo a la petición, el órgano administrativo a que se dirigen y lugar y fecha de su emisión. El escrito deberá estar firmado por el interesado o su representante legal, a menos que no sepa o no pueda firmar, caso en el cual se imprimirá su huella digital.

El promovente deberá adjuntar a su escrito los documentos que acrediten su personalidad, así como los que en cada caso sean requeridos en los ordenamientos respectivos.

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 16 de Marzo de 2018, el cual fue signado por ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, dirigido al Delegado Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual solicita la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por una superficie de 2.467861 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB", con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Corregidora en el estado de Querétaro.

2.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 120 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (RLGDFS), que dispone:

Artículo 120. Para solicitar la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, el interesado deberá solicitarlo mediante el formato que expida la Secretaría, el cual contendrá lo siguiente:





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

I.- Nombre, denominación o razón social y domicilio del solicitante;

II.- Lugar y fecha;

III.- Datos y ubicación del predio o conjunto de predios, y

IV.- Superficie forestal solicitada para el cambio de uso de suelo y el tipo de vegetación por afectar.

Junto con la solicitud deberá presentarse el estudio técnico justificativo, así como copia simple de la identificación oficial del solicitante y original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, así como copia simple para su cotejo. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea en la que conste el acuerdo de cambio del uso de suelo en el terreno respectivo, así como copia simple para su cotejo.

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 120, párrafo primero del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, éstos fueron satisfechos mediante la presentación del formato de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales FF-SEMARNAT-030, debidamente requisitado y firmado por el interesado, donde se asientan los datos que dicho párrafo señala.

Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 120, párrafo segundo del RLGDFS, consistente en presentar el estudio técnico justificativo del proyecto en cuestión, éste fue satisfecho mediante el documento denominado estudio técnico justificativo que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, así como por ING. GILBERTO TORRES HERNANDEZ en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el Lib. QRO T-UI Vol. 3 Núm. 2.

Por lo que corresponde al requisito previsto en el citado artículo 120, párrafo segundo del RLGDFS, consistente en presentar original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, éstos quedaron satisfechos en el presente expediente con los siguientes documentos:

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 8,048 de fecha 05 de agosto de 1992 pasada ante la fe del Lic. Sergio Alberto Solorio Perusquía, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 20 de la Ciudad de Querétaro, Qro., de la que se desprende el contrato de compraventa que respecto del inmueble identificado como una fracción de 86 hectáreas del predio que formó parte de la Ex hacienda de Balvanera en el Municipio de Corregidora, Qro., celebran por una parte como vendedores los CC. Ricardo Cabrera Hurtado y Obdulia García León de Cabrera, ambos representados por su apoderado legal el C. José de Alba Barnola, y



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

como la parte compradora la persona moral denominada Residencial Balvanera, S.A. de C.V. representada por el C. Salvador Thomas Landeros. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Qro., bajo la partida 207 del libro 102-A, tomo X de la Sección Primera, en fecha 12 de abril de 1993.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 24,938 de fecha 30 de octubre de 2007 pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Titular de la Notaría Pública No. 20 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de a solicitud del C. Antonio Zamora Jiménez, apoderado legal de la persona moral Residencial Balvanera, S.A. de C.V., protocolizar el Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora celebrado el día 19 de julio de 2007, por el que se autorizó la licencia para ejecución de obras de urbanización de la etapa 14 de la sección sur del Fraccionamiento Residencial Campestre Balvanera Polo and Country Club y venta provisional de lotes. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en folio inmobiliario 255586/0003 de fecha 14 de diciembre de 2007.

- Copia cotejada del testimonio de escritura pública número 21,045 de fecha 02 de mayo de 2014, pasado ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Titular de la Notaría Pública No. 2 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde se hace constar el contrato de fideicomiso de garantía y administración irrevocable en cuanto a la garantía identificado con el número 1466, que celebran la persona moral Residencial Balvanera, S.A. de C.V., representada por el C. Antonio Zamora Jiménez, como la parte fideicomitente y la persona moral Banco Invex, S.A., I.B.M., Invex Grupo Financiero, representada por los CC. Gabriel Oseguera de Velasco y Edgar Figueroa Pantoja, como la parte fiduciaria. Para efecto de acreditarse la titularidad de derechos de los inmuebles antes referenciados en favor de la persona moral denominada Residencial Balvanera, S.A. de C.V. la cual funge como fideicomitente en el fideicomiso antes multicitado, se referencian en la correlativa declaración marcada con la letra D) los instrumentos públicos a través de los cuales se formalizó su previa adquisición.

* Testimonio de la escritura pública número 11,191 de fecha 22 de agosto de 1985 pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, quien fuera titular de la Notaría Pública No. 05 de la Ciudad de Querétaro, Qro., inscrita en la sección primera del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Querétaro en la partida 152 del libro 98-A tomo XVIII, haciendo constar que Residencial Balvanera, S.A. de C.V., adquirió por compra que hizo a los CC. Jacinto Espinoza Vázquez, Imelda González de Alba, Manuel de Alba Barnola, Rafael López Carrasco, Antonio Cabrera Hurtado, Vicente Espinoza Ruiz, Eduardo Gudiño Olvera, Juan de Alba Zavaleta e Imelda Piña Tovar, el inmueble ubicado en el Municipio de Corregidora, Qro. con una superficie de 441,300 m².

- Testimonio de la escritura pública número 18,554 de fecha 23 de agosto de 1990 pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz Martínez, quien fuera titular de la Notaría Pública No. 05 de la Ciudad de Querétaro, Qro., inscrita en la sección primera del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Querétaro en la partida 199 del libro 100-A tomo IV, haciendo constar que Residencial Balvanera, S.A. de C.V., adquirió por compra que hizo a los C. José de Alba Barnola, la fracción tercera "A" de la Ex -Hacienda Balvanera ubicada en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 77-90-22 has.

- Testimonio de la escritura pública número 8,048 de fecha 05 de agosto de 1992 pasada ante la fe del Lic. Sergio Alberto Solorio Perusquía, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 20 de la Ciudad de Querétaro, Qro., Inscrita en la sección primera del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Querétaro en la partida 207 del libro 102-A Tomo X,





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

haciendo constar que Residencial Balvanera, S.A. de C.V. adquirió por compra que hizo a los CC. Ricardo Cabrera Hurtado y Obdulia García León de Cabrera, la fracción de terreno que formó parte de la Ex / Hacienda de Balvanera en el Municipio de Corregidora, Qro., con una superficie de 86 has.

Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios del número 00241859/0003, 00241858/0003, 00241860/0003, 00241861/0003, 00241862/0003, 00241863/0003, 00241864/0003, 00241865/0003, 00241866/0003, 00241867/0003, 00241868/0003, 00241869/0003, 00241870/0003, 00241871/0003, 00241872/0003, 00241873/0003, 00241874/0003 y 00255591/0003 de fecha 06 de junio de 2014.

- Copia cotejada del testimonio de escritura pública número 40,057 de fecha 11 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría No. 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde se protocoliza lo siguiente:

- * Plano de deslinde catastral que solicita Banco Invex, S. A., I.B.M., Invex Grupo Financiero.
- * Constitución del régimen de propiedad en condominio y venta de unidades privativas para el condominio denominado Cordillera II ubicado en el Circuito de la Cordillera número 1, manzana 16, Fracc. Balvanera Polo and Country Club, etapa 14 sección South Hill, Municipio de Corregidora, Qro. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el folio inmobiliario 00255591/0004 de fecha 03 de octubre de 2016, así como en los folios de constitución de régimen en propiedad en condominio o unidad condominal que ahí se señalan, y en los folios de autorización de venta de lotes que ahí se relaciona, todos de fecha 03 de octubre de 2016.

Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de contenido del estudio técnico justificativo, los cuales se encuentran establecidos en el artículo 121 del RLGDFS, que dispone:

Artículo 121. Los estudios técnicos justificativos a que hace referencia el artículo 117 de la Ley, deberán contener la información siguiente:

I.- Usos que se pretendan dar al terreno;

II.- Ubicación y superficie del predio o conjunto de predios, así como la delimitación de la porción en que se pretenda realizar el cambio de uso del suelo en los terrenos forestales, a través de planos georeferenciados;

III.- Descripción de los elementos físicos y biológicos de la cuenca hidrológico-forestal en donde se ubique el predio;

IV.- Descripción de las condiciones del predio que incluya los fines a que esté destinado, clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;

V.- Estimación del volumen por especie de las materias primas forestales derivadas del cambio de uso del suelo;

VI.- Plazo y forma de ejecución del cambio de uso del suelo;

VII.- Vegetación que deba respetarse o establecerse para proteger las tierras frágiles;

VIII.- Medidas de prevención y mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

fauna silvestres, aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del cambio de uso del suelo;

IX.- Servicios ambientales que pudieran ponerse en riesgo por el cambio de uso del suelo propuesto;

X.- Justificación técnica, económica y social que motive la autorización excepcional del cambio de uso del suelo;

XI.- Datos de inscripción en el Registro de la persona que haya formulado el estudio y, en su caso, del responsable de dirigir la ejecución;

XII.- Aplicación de los criterios establecidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio en sus diferentes categorías;

XIII.- Estimación económica de los recursos biológicos forestales del área sujeta al cambio de uso de suelo;

XIV.- Estimación del costo de las actividades de restauración con motivo del cambio de uso del suelo, y

XV.- En su caso, los demás requisitos que especifiquen las disposiciones aplicables.

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 121 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Delegación Federal, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 y la información faltante con ESCRITOS LIBRES, de fechas 16 de Marzo de 2018 y 05 de Abril de 2018, respectivamente.

Por lo anterior, con base en la información y documentación que fue proporcionada por el interesado, esta autoridad administrativa tuvo por satisfechos los requisitos de solicitud previstos por los artículos 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como la del artículo 15, párrafos segundo y tercero de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

- v. Que con el objeto de resolver lo relativo a la demostración de los supuestos normativos que establece el artículo 117, párrafo primero, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de cuyo cumplimiento depende la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales solicitada, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, considerando lo siguiente:

El artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, establece:

ARTICULO 117. *La Secretaría sólo podrá autorizar el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos que demuestren que no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación; y que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo. Estos estudios se deberán considerar en conjunto y no de manera aislada.*



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

De la lectura de la disposición anteriormente citada, se desprende que a esta autoridad administrativa sólo le está permitido autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por excepción, cuando el interesado demuestre a través de su estudio técnico justificativo, que se actualizan los supuestos siguientes:

1. Que no se comprometerá la biodiversidad,
2. Que no se provocará la erosión de los suelos,
3. Que no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, y
4. Que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos a largo plazo.

En tal virtud, con base en el análisis de la información técnica proporcionada por el interesado, se entra en el examen de los cuatro supuestos arriba referidos, en los términos que a continuación se indican:

1. Por lo que corresponde al **primero de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **no se comprometerá la biodiversidad**, se observó lo siguiente:
Del estudio técnico justificativo se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

Vegetación.

El promovente estableció a la letra lo siguiente:

Para determinar los tipos de vegetación presentes en el sitio de estudio, primeramente se partió de los recorridos de campo para identificar las especies que se encuentran en este ecosistema; seguido de ello se procedió a la consulta de la información técnica referente a la distribución de especies por tipo de vegetación a partir de la Guía para la interpretación de cartografía uso de suelo y vegetación Serie IV editada por el INEGI en la cual se puede obtener información sobre la descripción, ubicación, distribución y extensión de las diferentes comunidades vegetales. También se consultó el libro de "La vegetación en el Estado de Querétaro" (Zamudio et al. 1991).

*La superficie propuesta para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales se caracteriza porque sustenta actualmente un uso forestal constituido de **VEGETACIÓN PRIMARIA DE MATORRAL CRASICAULE DE TIPO SUBINERME EN PROCESO DE DEGRADACIÓN**; esta composición florística muestra una condición biológica perturbada que se desarrolla en función de su ubicación dentro de una zona en proceso de urbanización. Cabe citar que en una superficie de 1-92-64 hectáreas, fue removida de manera anticipada la vegetación forestal, por lo cual, para poder estimar los datos de riqueza y abundancia, se infiere en este estudio que se encontraba cubierta también de matorral crasicaule de tipo subinorme. Igualmente, las actuaciones de la PROPEFA refieren el mismo tipo de ecosistema que prevalece en la superficie con vegetación.*

*Para estimar la abundancia de vegetación en la superficie de cambio de uso de suelo, se procedió a tomar los datos dasométricos de la siguiente manera; para evaluar el estrato **Arbóreo y Arbustivo** se llevó a cabo el establecimiento de sitios circulares de 400 m² con radio de 11.28 m; para la evaluación del estrato **Herbáceo** se establecieron sitios circulares de 100 m² con radio de 5.64 metros, se tomó el mismo centro del sitio para los dos casos, es decir dentro del mismo espacio que ocupa el sitio de 400 m² se utilizó una superficie correspondiente a 100 m²*



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

para evaluar exclusivamente el estrato Herbáceo; en esta evaluación se contabilizaron las especies presentes en el sitio por grupo botánico y por cada uno de los estratos; teniendo los datos por sitio se agruparon por tipo de vegetación y por estrato, obteniendo entonces los resultados por hectárea. Los sitios de muestreo se levantaron de manera general en forma aleatoria.

Para el caso específico de la vegetación que se está evaluando y considerando la superficie reducida se aplicó una buena intensidad de muestreo, ya que se evaluaron 3 sitios de 400 m² generando una superficie muestreada de 1,200 m² esto representa un poco más del 22% de intensidad de muestreo sobre la superficie de cambio de uso de suelo que mantiene vegetación (0-54-14.61 hectáreas), los resultados obtenidos se infieren a la superficie impactada.

Para sustentar que la muestra que se tomó en el predio nos refleja desde el punto de vista estadístico la confiabilidad necesaria, en este caso del 95%, se partió de un muestreo preliminar y se definió la variable que se evaluará, en este caso la riqueza de especies forestales es decir el número de especies encontradas por cada sitio de muestreo.

El resultado indicó que se requerían solamente 2 muestras para alcanzar el intervalo de confianza del 95% planteado, considerando un error permisible de 10%, de tal manera que con la muestra de 3 sitios que se tomó es suficiente, superando incluso el requerimiento de la muestra.

La caracterización de la vegetación de la microcuenca se realizó para el ecosistema constituido de matorral crasicaule de tipo subinermé que corresponde con el tipo de vegetación que se verá afectada por el cambio de uso de suelo.

Para realizar la estimación de la abundancia de la vegetación en la microcuenca, la cuantificación de los tres estratos, los datos dasométricos, a identificación de la vegetación, y en general el muestreo y análisis de la vegetación, se utilizó la misma metodología descrita para la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF).

Tanto para la microcuenca como para el área de CUSTF, se realizó el análisis de la diversidad de la vegetación: el índice de Shannon o índice de Shannon-Wiener para determinar la diversidad y el Índice de Valor de Importancia (IVI).

Resultados del muestreo y análisis de la vegetación.

De acuerdo al Inventario Estatal Forestal y de Suelos - Querétaro 2014, publicado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Comisión Nacional Forestal, el territorio estatal tiene una superficie forestal de 630,021.86 hectáreas equivalente al 54.36% de la superficie total del Estado; el matorral xerófilo se encuentra distribuido en una superficie de 220,122.32 hectáreas equivalente al 34.9% de la superficie estatal forestal y tiene presencia en 16 de los 18 municipios.

Basado en lo antes expuesto tenemos que la superficie propuesta para realizar el cambio de uso de suelo corresponde a 2.467861 ha., por lo que representa apenas el 0.0011% respecto de la superficie estatal reportada como cubierta de matorral crasicaule y al 0.20% de la superficie del municipio de Corregidora que se encuentra cubierta de esta formación vegetativa (1,239.42 ha.), por lo que observando estos medios de comparación se advierte que el cambio de uso de suelo del presente proyecto generará un impacto mínimo sobre este tipo de ecosistema.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

La superficie propuesta para CUSTF presenta un componente forestal que estuvo y está constituido de **vegetación primaria de matorral crasicaule de tipo subinermes en proceso de degradación**, la cual, de acuerdo con el Estudio Técnico Justificativo, esta composición florística muestra una condición biológica perturbada que se desarrolla en función de su ubicación dentro de una zona en proceso de urbanización.

Comparativo de diversidad general para la flora:

De la información generada y presentada en el estudio técnico justificativo, se tienen los siguientes resultados del componente flora:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Predio	38	2.9259	3.6375	0.8043
Microcuenca	48	2.9371	3.8712	0.7587

De acuerdo con lo anterior, en la microcuenca registraron una riqueza total de 48 especies mientras que en el predio 38 especies de flora. En cuanto al índice de diversidad, el predio tiene un índice ligeramente menor con 2.9259 por su parte la microcuenca presenta un índice de diversidad de 2.9371 considerándose un valor medio con tendencia a la baja; el valor máximo calculado para la microcuenca fue de 3.8712 mientras que para el predio de 3.6375.

Análisis por estrato:

Estrato arbóreo: Para este estrato se registraron 10 especies en la microcuenca y 7 especies en el predio sujeto a CUSTF; cabe destacar que las 7 especies del predio se encuentran también representadas en la microcuenca y presentan una mayor abundancia en la misma; esta condición indica que la microcuenca tiene una mayor cantidad de individuos adultos y que por el contrario en el predio están integradas por individuos en estado juvenil. Aun cuando todas las especies tienen mayor abundancia en la microcuenca que en el predio, el índice de valor de importancia fue más alto en 4 de las especies que se localizan en el predio, ya que para calcular el IVI se suma la abundancia relativa (AR%), la frecuencia relativa (FR%) y la dominancia relativa (DR%), en este caso para el predio, la AR% para estas especies fue mayor, por lo que si el IVI de estas especies fue mayor en este estrato, esto no significa que estén mejor representadas o que las poblaciones del predio estén mayormente conservadas, sino que existe mayor número de individuos totales por hectárea en la microcuenca, lo cual incide en la disminución de la AR%.

Estrato arbustivo: para este estrato el predio registró 30 especies encontrándose todas representadas en la microcuenca a excepción *Eysenhardtia polystachya*, sin embargo, en la microcuenca se registraron 7 especies más de las que se encuentran en el terreno de estudio, con un total de 37 especies, lo que indica que ésta presenta mayor riqueza que el predio de CUSTF. Comparando la abundancia de este estrato, se tiene que 26 especies presentaron mayor en la microcuenca que en el predio; para *Prosopis laevigata*, *Ipomea murucoides*, *Eysenhardtia polystachya* y *Bursera fagaroides*, la abundancia fue mayor en el predio que en la microcuenca, lo que indica que estas especies tienen mayor número de individuos juveniles en el predio y en la microcuenca ya se han integrado al estrato arbóreo, pero finalmente al



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

sumarlos la microcuenca presenta mayor abundancia, bajo estas condiciones se tendría entonces que la abundancia de la microcuenca se encuentra mayormente representada que la del terreno de estudio. En este estrato se incluyeron las cactáceas puesto que aun cuando algunas no alcanzan la talla para considerarse como arbustos, su condición de permanencia hace que se les haya identificado en este rubro.

El índice de valor de importancia indica que en el predio hay 22 especies que presentan mayor IVI que las especies localizadas en la microcuenca, debido a que la AR%, como ya se había aclarado, las especies localizadas en la microcuenca tiende a reducirse cuando se incrementa el número de individuos totales por hectárea y por supuesto mayor número de especies (riqueza), entonces se tiene una mayor abundancia por hectárea para la microcuenca pero un menor IVI, pero esto no indica que estas especies que tiene mayor IVI en el predio que en la microcuenca se encuentren mejor representadas en el terreno de estudio, lo que está indicando es que la composición de la comunidad vegetal de la microcuenca es más homogénea ya que presenta mayor riqueza y abundancia.

Estrato herbáceo: En el predio se registraron 6 especies mientras que en la microcuenca 9 especies, por lo que la riqueza en ésta es mayor que en el predio; las 6 especies presentes en el predio, se encuentran representadas también en la microcuenca, teniendo todas las especies de la microcuenca mayor abundancia por hectárea que en el predio. Comparando los índices de valor de importancia, en el predio fue mayor este índice para 3 especie respecto de las que se comparten con la microcuenca, lo cual es el resultado de lo explicado anteriormente, es decir, para estas especies existe mayor número de individuos totales por hectárea en la microcuenca, así como mayor abundancia por hectárea, entonces la AR% de las especies se reduce y de igual manera el valor del IVI.

De lo anterior, podemos establecer que el cambio de uso de suelo en este terreno forestal no comprometerá la biodiversidad de la vegetación que se encuentra en la microcuenca, como ya se demostró, en todos los casos todas las especies que se encuentran en el predio, están mayormente representadas en la microcuenca; el comparativo de los análisis de diversidad aplicados tanto al predio como a la microcuenca indican que la microcuenca mantiene una mayor biodiversidad que el predio de estudio.

Fauna.

El promovente estableció a la letra lo siguiente:

Riqueza y abundancia (Metodología):

Para estimar la riqueza y abundancia de la fauna silvestre tanto en la microcuenca como en el predio de CUSTF, se realizaron muestreos aprovechando el traslado para tomar la información referente a la flora, para ello en cada punto se llevó a cabo la toma de la muestra en un transecto de 50 metros de largo por 10 de ancho, con repeticiones por cuatro días, sumando los resultados de los sitios muestreados; la información se tomó principalmente por la mañana y al atardecer que son los espacios del día donde tiene mayor actividad la fauna.

La metodología utilizada para caracterizar los grupos faunísticos se basó en la determinación directa e indirecta de su presencia en una zona representativa de la microcuenca, que consiste en registrar dentro de un espacio determinado (transecto) toda aquella evidencia de la existencia de un animal, como pueden ser mudas, huellas, excretas, cráneos, dientes, pelos cantos, huevos, cascarones, plumas, nidos, madrigueras, rascaderos, entre otros. Igualmente se



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

registró la presencia de aves y otros grupos a través del avistamiento directo.

Para determinar la presencia de cada grupo faunístico se utilizaron los mismos transectos en cada uno de los muestreos, sin embargo, las técnicas para cada uno de los grupos son diferentes entre sí, es por eso que cada transecto fue evaluado de manera independiente para cada uno de los grupos:

Para Aves: Se determinó su presencia mediante el avistamiento oportunístico con binoculares y se identificaban con guías específicas, así también a través del canto, plumas y se buscaron también áreas de anidación para observar su presencia; en cada transecto se hicieron paradas/estaciones cada 10 metros con duración de 5 minutos, en los cuales se anotaban el número de individuos y su especie.

Para Mamíferos: Para el monitoreo de ese grupo se usaron dos técnicas: Búsqueda activa de evidencia directa (avistamientos de individuos, cadáveres) e indirecta (excretas, pelos, rascaderos, madrigueras, huellas). Se complementó el monitoreo fuera de los transectos con caminatas libres cerca de senderos con vegetación y caminos abiertos, en busca de más rastros o avistamientos, los ejemplares identificados se sumaron al transecto más cercano.

Para Herpetofauna: Para este grupo se utilizó una búsqueda activa en los transectos para aves y mamíferos, la cual consistía en encontrar directamente individuos o indirectamente evidencias de ellos (mudas de piel) mediante la observación de hoyos en el suelo y/o árboles, entre la vegetación, bajo rocas, o en cualquier otro posible escondite o refugio.

Para poder determinar la estructura de poblaciones de un grupo faunístico de una zona en específico, es necesario que el muestreo se realice por un periodo de un año, ya que de esta manera se podrá tener la certeza de que se tiene el censo lo más completo, debido principalmente a que la presencia de muchas especies faunísticas es estacional en respuesta a sus requerimientos biológicos; por tal motivo, la información que aquí se presenta es resultado del trabajo realizado en campo y que correspondiente a una estación, esto nos refleja el índice de diversidad alfa que es la expresión ecológica que nos permite identificar la riqueza de especies de una región, sin considerar el efectivo poblacional por espacio territorial.

Resultados para la Fauna:

Aves. En el predio sujeto a CUSTF registraron una riqueza de 11 especies de aves y 18 especies en la microcuenca para este grupo faunístico. Comparando la diversidad, se tuvo que ésta es mayor en la microcuenca que en el predio, asimismo el valor máximo calculado fue mayor para la microcuenca; en cuanto a la equidad, fue ligeramente mayor para el predio con un valor de 0.87 mientras que en la microcuenca de 0.84, esto indica que en el predio se encuentran ligeramente mejor distribuidos estos organismos, sin embargo, se debe considerar que para el predio el valor máximo calculado fue de 2.39, siendo menor que el índice de diversidad real de la microcuenca, el cual alcanzó un valor de 2.43, por lo que el predio no podría alcanzar mayor diversidad que la microcuenca.

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Predio	11	2.08	2.39	0.87
Microcuenca	18	2.43	2.89	0.84



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Mamíferos: los resultados presentados indican la microcuenca tuvo tanto una riqueza de especies como un índice de diversidad mayor que el predio sujeto a CUSTF, un valor de 0.92, mientras que el predio presenta un valor de 0.50 considerándose para los dos casos un valor bajo respecto al índice de diversidad y una riqueza de 2 y 4 especies respectivamente.

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Predio	2	0.5	0.69	0.72
Microcuenca	4	0.92	1.38	0.66

Reptiles: este grupo fue el menos representado al haberse registrado solo una especie dentro del predio y una en la microcuenca, por lo cual se tuvo un resultado de 0 para el valor de la diversidad y para las demás variables, por lo que en todos los casos se presentó una condición similar.

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Predio	1	0	0	0
Microcuenca	1	0	0	0

Con lo anteriormente presentado, se puede señalar que el predio y la microcuenca presenta índices muy bajos sobre la diversidad de fauna silvestre. De acuerdo con la descripción de las condiciones del predio, este dista de ser un ambiente conservado, y por el contrario presenta una diversidad faunística limitada, ya que se ubica en una zona donde la fauna silvestre se ha visto disminuida y desplazada producto de las actividades humanas.

Los resultados también indican que con el cambio de uso de suelo pretendido no se modifica la biodiversidad de la microcuenca, puesto que las especies encontradas en el predio también se distribuyen dentro del espacio geográfico de la microcuenca, además de que en esta se registraron otras especies no encontradas en el predio de estudio.

En este mismo sentido, es importante señalar que el proyecto no se encuentra incluido en alguna de las Regiones Prioritarias para la Conservación de las Aves, definidas por la CONABIO para identificar aquellas regiones que concentran una mayor diversidad de aves y que por ende requieren de acciones para su protección y fomento.

Con el fin de proteger los ejemplares de fauna silvestre que pudieran verse afectados por el cambio de uso de suelo del presente proyecto, se propusieron diversas medidas de prevención y de mitigación para promover su conservación buscar generar espacios de refugio dentro del área urbanizada sobre todo para la avifauna; entre estas medidas se tienen las siguientes:

- El desplazamiento de la fauna silvestre antes de dar inicio con las actividades de cambio de uso de suelo con la finalidad de evitar daños durante la ejecución del proyecto, el desplazamiento se realizará a las áreas que siguen manteniendo vegetación más allá del predio.
- Cuando sea necesario se implementarán las técnicas de rescate propias para los diferentes grupos de vertebrados, trastocando a los individuos hacia zonas arboladas donde encuentren refugio.
- Durante el período de gestación/incubación y abandono del nido de las aves, se evitará el



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

desmante en los sitios donde se encuentren nidos activos hasta que las especies completen su ciclo reproductivo.

- Se estará rescatando y reubicando 9 ejemplares de mezquite (*Prosopis laevigata*), 9 ejemplares de palo bobo (*Ipomea murucoides*), 13 individuos de Palo cuchara (*Bursera palmeri*), 9 ejemplares de Palo dulce (*Eysenhardtia polystachya*), 1 palo de arco (*Lysiloma microphylla*) y 150 ejemplares de palo xixote (*Bursera fagaroides*) En total se estarían recuperando 191 plantas de matorral crasicaule las cuales serán reubicadas dentro de los espacios destinados a la construcción de áreas verdes que serán integrados al proyecto general del predio y que darán refugio principalmente a la avifauna.

- Se desplegarán una serie de avisos para la protección de las especies forestales que serán reubicadas y las de fauna silvestre que se adapten al espacio urbano, los cuales pueden ser a través de medios impresos y electrónicos.

- Se mantendrá una estricta vigilancia durante los trabajos relativos al cambio de uso de suelo, para garantizar que las medidas que se proponen para la conservación y protección de la fauna silvestre se realicen conforme a lo que se establece en el estudio técnico justificativo y el resolutivo correspondiente.

Como medida de mitigación por la afectación del componente vegetativo se tiene lo siguiente:

- El rescate y reubicación de 9 ejemplares de mezquite (*Prosopis laevigata*), 9 ejemplares de palo bobo (*Ipomea murucoides*), 13 individuos de Palo cuchara (*Bursera palmeri*), 9 ejemplares de Palo dulce (*Eysenhardtia polystachya*), 1 palo de arco (*Lysiloma microphylla*) y 150 ejemplares de palo xixote (*Bursera fagaroides*) En total se estarían recuperando 191 plantas de matorral crasicaule; la propuesta aquí presentada está encaminada a conservar el material genético que presenta el mayor valor de importancia ecológica que caracteriza al predio.

- La inclusión de una superficie de áreas verdes de 12,827 m² distribuida en cinco polígonos a donde podrá ser trasladada la vegetación que se rescate; el espacio disponible para realizar la reubicación de la vegetación es suficiente para incorporar los 191 ejemplares de las especies que reflejan una mejor condición estética y que sustentan también el mayor índice del valor de importancia en el estrato arbóreo y arbustivo.

Es importante mencionar que el promovente señaló que durante la realización del desmante en la superficie con actuación de la PROFEPA, se realizaron acciones para mitigar el impacto generado, tales como el rescate de 12 mezquites (*Prosopis laevigata*), 27 huizaches lacios (*Acacia farnesiana*), 1 Palo bobo (*Ipomea murucoides*), 8 Palos dulces (*Eysenhardtia polystachya*), 89 Palo xixotes (*Bursera fagaroides*), 20 Garambullos (*Myrtillocactus geometrizans*), 7 Duraznillos (*Opuntia tomentosa*), 1 Tullidora (*Karwinskia humboldtiana*) y 1 Granjeno blanco (*Celtis pallida*); esta vegetación fue incorporada en espacios verdes del Fraccionamiento.

Así mismo, dentro del área de cambio de uso de suelo en terrenos forestales no se identificaron especies de flora y fauna silvestre con alguna categoría de riesgo conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

Con base en los razonamientos arriba expresados y en los expuestos por el promovente, esta



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la primera de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 117 párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en cuestión, no compromete la biodiversidad.

2.- Por lo que corresponde al **segundo de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **no se provocará la erosión de los suelos**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende información contenida en diversos apartados del mismo, consistente en que:

Para realizar el análisis y la descripción de los elementos físicos y biológicos de la cuenca hidrológica forestal, se ha definido como el espacio de trabajo a la microcuenca denominada "El Pueblito", esto se debe a que en la microcuenca ocurren importantes interacciones indivisibles entre los aspectos económicos (bienes y servicios producidos en su área), sociales (patrones de comportamiento de los usuarios directos e indirectos de los recursos de la cuenca) y ambientales (relacionados al comportamiento o reacción de los recursos naturales frente a los dos aspectos anteriores).

En el área de la microcuenca "El Pueblito", encontramos de manera general la presencia de suelo tipo Vertisol pélico (Vp) el cual mantiene una textura fina (3) y fase gravosa principalmente, se distribuye en toda la microcuenca.

Conforme a lo establecido en la carta edafológica núm. F14C65 escala 1:50,000 publicada por el INEGI, la superficie del predio está compuesta en su totalidad por suelos de tipo Vertisol pélico (Vp) como una sola unidad, con las siguientes características físicas: textura fina (3) y condición topográfica corresponde a la de un terreno plano a ligeramente ondulado (a); este tipo de suelo ocupa el total de la superficie predial.

Para la estimación de la pérdida de suelo por efectos de la erosión hídrica, se empleó el modelo presentado por el Dr. Mario Martínez Méndez a partir de trabajos desarrollados para SAGARPA, INCA RURAL y el Colegio de Postgraduados Chapingo.

Para estimar la erosión de los suelos se utiliza la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS).

La Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS) es:

$$E = R K L S C P$$

Donde:

E = Erosión del suelo t/ha año.

R = Erosividad de la lluvia. Mj/ha mm/hr.

K = Erosionabilidad del suelo.

LS = Longitud y Grado de pendiente.

C = Factor de vegetación.

P = Factor de prácticas mecánicas.

La erosión potencial (factores considerados como inmodificables) se estima como:

$$E_p = R K L S$$



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Metodología simplificada y adecuada para utilizarse en nuestro país.

Para el cálculo de la capa erosión laminar eólica expresada en toneladas por hectárea por año (Ee), se utilizó la siguiente fórmula:

$$Ee = IAVIE \times CATEX \times CAUSO$$

Ee = Erosión eólica

IAVIE = Índice de agresividad del viento.

CATEX = Calificación de textura y fase.

CAUSO = Calificación por uso del suelo.

IAVIE = $160.8252 - 0.7660 (PECRE)$.

PECRE: El período de crecimiento se define como el número de días al año con disponibilidad de agua y temperatura favorable para el desarrollo de un cultivo, se obtiene con el siguiente cálculo:

$$PECRE = 0.2408 (PREC) - 0.0000372 (PREC)^2 - 33.1019$$

PREC = Precipitación media anual

Resultados.

La estimación de la **erosión hídrica en la microcuenca** indica que actualmente se pierden 49.52 ton/ha/año, y se tendría una erosión potencial de 94.48 ton/ha/año, si se tuviera el terreno sin vegetación y sin prácticas de conservación de suelos.

La estimación de la **erosión eólica en la microcuenca** indica que actualmente se pierden 17.70 ton/ha/año.

Erosión Total en la microcuenca (suma de la erosión hídrica y eólica) = **67.22 ton/ha/año.**

De lo anterior, se puede indicar que la erosión que se presenta en la microcuenca "El Pueblito" es alta de acuerdo con la siguiente clasificación:

Categoría	Valor de la erosión laminar (ton/ha*año)
Ligera	Menor de 10
Moderada	de 10 a 50
Alta	de 50 a 200
Muy Alta	Mayor de 200

Para la **superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales** se obtuvieron los siguientes resultados:

La **erosión potencial** calculada indica que se perderían, 51.94 toneladas/hectárea*año cuando el terreno se encuentre sin vegetación y sin prácticas de conservación de suelos.

Lo anterior indica que anualmente se perdería una lámina de suelo de 5.19 mm considerando que 1 mm de suelo es igual a 10 ton/ha d suelo; para cada año de trabajo se estimó la erosión



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

potencial y de estos resultados se estimaron las obras necesarias para retener ese mismo volumen de suelo.

En este sentido, el plazo solicitado para concluir con las actividades de CUSTF es de 5 años, lapso de tiempo en el cual se calculó se podría tener una pérdida máxima de suelo de **140.60 toneladas**. De lo anterior, la medida de mitigación propuesta consistente en construir 40 metros lineales de presas filtrantes de piedra con una altura de 0.6 m y 0.6 m de ancho con la cual garantiza que el desarrollo del proyecto no provocará la formación de procesos erosivos.

Año de ejecución	Superficie en ha. por año de CUSTF	Erosión potencial por año en toneladas	Longitud de las presas de piedra de 0.6 x 0.6 por año	Capacidad de retención de suelo en toneladas
1	0.541461	28.12	8 m	29.64
2	0.541461	28.12	8 m	29.64
3	0.541461	28.12	8 m	29.64
4	0.541461	28.12	8 m	29.64
5	0.541461	28.12	8 m	29.64
Total	0.541461	140.60	40 m	148.20

Para demostrar que la medida de mitigación consistente en la construcción de presas filtrantes de piedra puede retener el volumen de suelo que potencialmente pudiera desprenderse en la superficie para CUSTF si el suelo estuviera descubierto después de haber realizado el desmonte, se tiene que el promovente manifestó lo siguiente:

- *Pendiente media igual a 6.3%.*
- *La erosión potencial calculada es de 51.94 ton/ha/año en el terreno sin vegetación y sin prácticas de conservación de suelos.*
- *En la superficie propuesta para el CUSTF potencialmente se puede perder hasta 140.60 toneladas durante el período de servicio de las obras de conservación de suelos, estimado en 5 años.*
- *La presa filtrante tendrá una altura de 0.6 m por 0.6 m de ancho y una longitud total de 40 metros.*

Bajo estas consideraciones, se asume que al actuar la presa filtrante como medio de retención del suelo se estará formando una capa que pudiera alcanzar la misma altura que la de la presa filtrante es decir 0.60 m. Cuando esta capa de suelo hubiese alcanzado los 60 cm de altura que sería su máxima capacidad, se tendrá una amplitud de suelo retenido en 9.5 metros sobre la pendiente del terreno, la cual fue estimada en 6.3%; si realizáramos un corte transversal al terreno donde se encuentre el suelo retenido, nos daríamos cuenta que el espacio que ocupa el área que cubre el suelo retenido después del contacto con la presa filtrante es igual a 2.85 m².

Ahora bien, al construir una presa de piedra de longitud total de 40 metros con un ancho de 0.60 m y 0.60 m de altura, cuyo servicio se prolongaría a los 5 años que se solicitan para realizar el cambio de uso de suelo; la longitud de la presa multiplicada por el espacio que ocupa el área que cubre el suelo retenido (2.85 m²), genera un volumen de suelo de 114 m³.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Considerando que la tierra seca tiene un peso específico promedio de 1,300 kg/m³, la presa filtrante podrá retener una cantidad de hasta 148.20 toneladas de suelo durante los 5 años de vigencia que tendrá la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales; es decir, se tendrá la capacidad para captar la erosión potencial que por cada año se pudiera presentar, la cual fue estimada en 28.12 ton/año.

Por lo anterior, si tomamos en cuenta que la pérdida potencial de suelo durante los 5 años de vigencia fue estimada en 140.60 toneladas, con la implementación de la medida de mitigación propuesta en el Estudio Técnico Justificativo, se podría retener volumen mayor de suelo que el que potencialmente pudiera generarse por la ejecución del cambio de uso de suelo, es decir, 148.20 toneladas.

Determinación de la tasa de erosión dentro de la superficie donde fue removida la vegetación de manera anticipada y que no ha sido edificada, así como la propuesta de la medida de mitigación:

El promovente estableció a la letra lo siguiente:

Considerando que en el predio de estudio fue removida la vegetación forestal y que una fracción de la superficie con actuación de la PROFEPA ya fue edificada pero que otra fracción de esta superficie continúa sin edificar y totalmente expuesta al impacto de diversos factores climáticos, pero además que en esa área en particular no se han integrado prácticas de conservación de suelo, tendríamos que suponer entonces que la erosión potencial que se ha estimado para este predio es la que estaría impactando en el estado actual en aquellas zonas donde fue removida la vegetación y que todavía conservan el suelo, por lo que la medida de mitigación que se proponga deberá estar vinculada a la pérdida potencial de suelo, esta superficie se ha estimado en aproximadamente 6,000 m² del total desmontado.

Para mitigar la formación de procesos erosivos dentro de la superficie que mantiene el suelo expuesto a factores climáticos, se va a incorporar como medida de mitigación, la construcción de presas de piedra ubicadas sobre las curvas de nivel es decir en sentido perpendicular a la pendiente; la presa tendrá una longitud total de 36 metros con una altura de 0.6 m por 0.6 m de ancho, estas presas filtrantes deberán colocarse de manera inmediata, considerando que actualmente el suelo se encuentra sin protección debido a que se removió la vegetación de manera anticipada; después de iniciada la etapa de construcción en esa fracción de terreno, se estarán retirando aquellos tramos de presas que ya no tengan funcionalidad debido a la instalación de la infraestructura urbana, el objetivo es que las partículas de suelo sean retenidas y retiradas en cuanto concluyan los trabajos que las producen.

La erosión potencial calculada para esta superficie indica que se perderían 51.94 ton/ha/año; por lo que en estos 6,000 m² existe la posibilidad de perder hasta 31.16 toneladas de suelo cada año bajo las condiciones actuales; por lo anterior, para garantizar que al concluir el desarrollo del proyecto urbano en esa superficie no se provocará más la formación de procesos erosivos, la medida de mitigación propuesta debe tener la capacidad de retención de las partículas de suelo mayor que la del volumen que se puede perder en el terreno desmontado.

Se tiene pretendido que el proyecto quede concluido en la superficie donde el suelo se encuentra expuesto, en cuatro años, por lo cual la estimación de la pérdida potencial de suelo se realizará bajo esta perspectiva.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Año de ejecución	Superficie en ha. por año de CUSTF	Erosión potencial estimada por año en toneladas	Longitud de las presas de piedra de 0.60 x 0.60 por año	Capacidad de retención de suelo en toneladas
1	0.60	31.16	9 m	33.34
2	0.60	31.16	9 m	33.34
3	0.60	31.16	9 m	33.34
4	0.60	31.16	9 m	33.34
Total	0.60	124.64	36 m	133.38

Bajo estas consideraciones, asumimos que al actuar la presa filtrante como medio de retención del suelo se estará formando una capa que pudiera alcanzar la misma altura que la de la presa filtrante, es decir, 0.60 m. Cuando esta capa de suelo hubiese alcanzado los 60 cm de altura que sería su máxima capacidad, tendríamos una amplitud de suelo retenido en 9.5 metros sobre la pendiente del terreno, la cual fue estimada en 6.3%; si realizáramos un corte transversal al terreno donde se encuentre el suelo retenido, nos daríamos cuenta que el espacio que ocupa el área que cubre el suelo retenido después del contacto con la presa filtrante es igual a 2.85 m².

Ahora bien, es necesario construir una presa de piedra de longitud total de 36 metros con un ancho de 0.60 m y 0.60 m de altura, cuyo servicio se prolongaría a los 4 años para concluir la edificación en el área desmontada; la longitud de la presa multiplicada por el espacio que ocupa el área que cubre el suelo retenido (2.85 m²) nos genera un volumen de suelo de 102.6 m³.

Considerando que la tierra seca tiene un peso específico promedio de 1,300kg/m³ nuestra presa filtrante puede retener hasta una cantidad de 133.38 toneladas de suelo durante los 4 años en que se realizaría la edificación de esta área; es decir, al construir la presa filtrante con estas dimensiones desde el inicio del cambio de uso de suelo, se tendría la capacidad para captar la erosión potencial que por cada año se pudiera presentar, la cual fue estimada en 31.16 ton/año.

Si consideramos que la pérdida potencial de suelo calculada durante los 4 años indicados es de 124.64 toneladas, con la implementación de la medida de mitigación se podría retener un volumen mayor de suelo que el que potencialmente pudiera generarse en esta superficie que ya fue desmontada (133.38 toneladas) y donde el suelo se encuentra expuesto.

Determinación de la tasa de erosión dentro de la superficie donde fue removida la vegetación de manera anticipada y la propuesta de la medida de compensación:

El promovente estableció a la letra lo siguiente:

Considerando que en aquella superficie con actuación de la PROFEPA que al día de hoy se encuentra urbanizada o que presenta espacios abiertos y sin urbanizar, también estuvo propensa a la presencia de una erosión potencial hasta antes de que se estableciera la infraestructura urbana o bien hasta en tanto se inicie el desarrollo urbano en aquella superficie que actualmente se encuentra expuesta; de tal manera que es necesario presentar una propuesta de medidas compensatorias por el impacto que se pudo haber provocado dentro del terreno por efecto de la presencia de procesos erosivos, estimando con base en el antecedente de las actuaciones de la PROFEPA levantadas en el año 2014, que por lo menos durante 3 (tres) años el suelo estuvo o ha estado expuesto en diferentes áreas a la acción de los agentes



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

climáticos que pudieron haber provocado erosión.

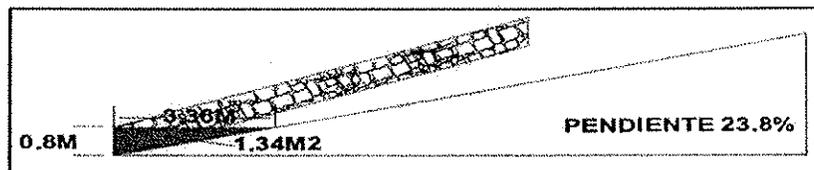
La erosión potencial calculada para la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo indica que se perderían 51.94 ton/ha/año en el terreno sin vegetación y sin prácticas de conservación de suelos, lo que indica que en las 1-92-64 hectáreas (19,264 m²) donde fue removida la vegetación forestal de manera anticipada y que dio origen a la actuación de la PROFEPA, existe la posibilidad de que se hubieran perdido hasta 300.17 toneladas de suelo, en esos tres años que pudo haber estado expuesto el suelo; en tal sentido es necesario que la propuesta de compensación se realice tomando como base el volumen total de la pérdida de suelo.

Con base en los resultados aquí expuestos, se propone la construcción de una obra para mitigar procesos erosivos dentro de un terreno propiedad de la promovente, con superficie de 3.8953 hectáreas y que se encuentra formando parte de la reserva territorial del Fraccionamiento denominado Balvanera Polo and Country Club, ubicado en el municipio de Corregidora, Qro; este terreno bajo la condición de cobertura vegetativa que presenta, también experimenta un proceso natural de erosión de los suelos la cual fue estimada en 42.78 ton/ha/año sumando la erosión hídrica y eólica, por lo que resulta necesario incorporar medidas que ayuden a retener el suelo en su sitio de origen y corregir el problema erosivo que actualmente se presenta, por lo tanto será necesario hacer una estimación de la obra requerida para compensar la pérdida de suelo que se pudo haber tenido en el predio de estudio motivado por la remoción de la vegetación.

De lo anterior, el promovente propuso como medida de compensación la construcción de presas de piedra que retendrán el volumen de suelo que potencialmente se desprendió bajo esta condición; para estimar el volumen de esta obra se toma en cuenta lo siguiente:

- Pendiente media igual a 23.8%.
- La erosión potencial que se pudo haber presentado en el terreno impactado es de 300.17 toneladas.
- En la superficie donde se pretende llevar a cabo la medida compensatoria actualmente se presenta una erosión de 42.78 ton/ha/año.
- La presa filtrante tiene una altura de 0.8 m por 0.6 m de ancho y una longitud total de 174 metros.

Bajo estas consideraciones asumimos que al actuar la presa filtrante como medio de retención del suelo se estará formando una capa que pudiera alcanzar la misma altura que la de la presa filtrante es decir 0.80 m. Cuando esta capa de suelo hubiese alcanzado los 80 cm de altura que sería su máxima capacidad, tendríamos una capa de suelo retenido en 3.36 metros sobre la pendiente del terreno, la cual fue estimada en 23.8%; si realizáramos un corte transversal al terreno donde se encuentre la capa del suelo retenido, nos daríamos cuenta que el espacio que ocupa el área que cubre el suelo retenido después del contacto con la presa filtrante es igual a 1.34 m².



Esquema de proyección de la función que podrá tener la presa filtrante



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Para compensar la pérdida de suelo por efectos erosivos en el área solicitada para cambio de uso de suelo y que cuenta con actuación de la PROFEPA, se requiere llevar a cabo la construcción de 174 metros lineales de presas de piedra con altura de 0.8 m por 0.6 m de ancho.

Los 174 metros lineales de presas de piedra que servirán para retener las partículas de suelo, se multiplican por el espacio que ocupa el área que cubre el suelo retenido (1.34 m^2) de acuerdo a la pendiente media del terreno, esto nos genera un volumen de suelo de 233.16 m^3 .

Considerando que la tierra seca tiene un peso específico promedio de $1,300 \text{ kg/m}^3$ la presa de piedra puede retener hasta una cantidad de 303.108 toneladas de suelo.

De lo anteriormente expuesto, podemos concluir que si consideramos que la pérdida de suelo del área impactada fue estimada en 300.17 toneladas, con la construcción de los 174 metros lineales de presas filtrantes podría retenerse hasta un volumen de 303.108 toneladas, con lo cual quedaría compensado el volumen de suelo perdido por efecto de la remoción de la vegetación.

Ahora bien, si se estimó que el predio donde se pretenden realizar las obras de compensación tiene una pérdida natural de suelo de hasta 42.78 ton/ha/año, lo cual multiplicado por la superficie del polígono predial (3.8953 ha), arroja un volumen estimado de 166.64 toneladas anuales de pérdida de suelo, por lo que con la construcción de los 174 metros lineales de presas de piedra, en menos de dos años (1.82 años) se lograría compensar la pérdida de suelo (300.17 toneladas) provocada por la remoción de vegetación.

Así mismo, resultado del análisis del componente suelo y las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por el promovente, se tienen también las siguientes consideraciones:

1.- Algo muy importante que debe contemplarse es que a la conclusión del proyecto urbano, los riesgos de la formación de procesos erosivos se nulifican puesto que se establecerá sobre el predio del proyecto, la estructura urbana que vendrá a cubrir los espacios abiertos por el desmante, las áreas urbanas están catalogadas con tasa de erosión "0".

2.- El período solicitado para realizar el cambio de uso de suelo de terrenos forestales considera un tiempo de 5 años, este período permitirá ejecutar el 100% del proyecto con lo que se inhibe cualquier forma de erosión que se pudiera presentar por dejar el suelo descubierto.

La eliminación de la vegetación se llevará a cabo de manera gradual y progresiva conforme se avance en la etapa de construcción y por otro, el suelo despalmado quedará cubierto por la infraestructura urbana evitando de esta manera cualquier pérdida de las unidades de suelo, por ello los trabajos de construcción se realizarán inmediatamente en los espacios del terreno que hayan sido despalmados para evitar la exposición a factores climáticos que impliquen el inicio de procesos erosivos.

Solo se ampliará el desmante cuando se haya concluido el proceso de construcción en la etapa previa, con ello se evitan espacios abiertos que puedan ser impactados por agentes climáticos.

A razón de lo anterior, las presas filtrantes serán construidas entre las coordenadas UTM siguientes:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Tramo 1 longitud 20 metros:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	346942	2271122
2	346949	2271120
3	346955	2271118
4	346960	2271114

Tramo 1 longitud 36 metros:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	347023	2271099
2	347016	2271101
3	347010	2271107
4	347002	2271113
5	346996	2271115

Tramo 1 longitud 36 metros:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	347023	2271099
2	347016	2271101
3	347010	2271107
4	347002	2271113
5	346996	2271115

Tramo 1 longitud 64 metros:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	346076	2272846	4	346097	2272804
2	346082	2272838	5	346101	2272788
3	346092	2272819			

Tramo 2 longitud 50 metros:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	346111	2272744	4	346126	2272709
2	346120	2272729	5	346128	2272697
3	346123	2272723			

Tramo 3 longitud 60 metros:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	346180	2272551	4	346175	2272594
2	346188	2272561	5	346166	2272605
3	346180	2272582			

Por lo anterior, con base en los razonamientos arriba expresados, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la segunda de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto a que, con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, **no se provocará la erosión de los suelos.**



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

3.- Por lo que corresponde al **tercero de los supuestos** arriba referidos, relativo a la obligación de demostrar que **no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

Al realizar un análisis sobre la caracterización hidrológica del predio bajo estudio obtuvimos como resultado que se ubica en la Región Hidrológica No. 12 "Lerma - Chapala - Santiago", en la Cuenca Hidrológica del Río La Laja (12H), Subcuenca del Río Apaseo (12Hd) y dentro de la microcuenca "El Pueblito", siendo ésta última, la unidad geográfica de estudio.

Microcuenca El Pueblito:

Los escurrimientos que se producen a partir del predio, son tributarios de la microcuenca denominada "El Pueblito", esta microcuenca tiene una superficie de 4,408 hectáreas y se localiza en el municipio de Corregidora.

Los escurrimientos generados dentro de la microcuenca llegan a descargar el flujo hídrico de manera directa en la corriente principal de la microcuenca y del municipio de Corregidora, el denominado "Río El Pueblito" pero también en algunas zonas de la microcuenca estos escurrimientos son interceptados por bordos que en algún momento se utilizaron como abrevadero para el ganado pero que al día de hoy cumplen más una función de reguladores de los escurrimientos provenientes de la parte alta de la microcuenca.

La microcuenca está constituida por un sistema de drenaje dendrítico poco desarrollado ya que la condición topográfica regular que la caracteriza, solo ha permitido la formación de algunas corrientes de temporal (intermitentes), encontrando que su cauce principal denominada "Río El Pueblito" se convierte en un dren urbano al internarse en la zona habitacional de El Pueblito; en el punto de salida de la microcuenca, la corriente principal (Río El Pueblito) confluye sus escurrimientos al Río Querétaro, para posteriormente integrarse al Río Apaseo.

En esta microcuenca no se tienen corrientes permanentes; de acuerdo a la información vertida en la carta topográfica donde se ubica, todas las corrientes son temporales o intermitentes es decir que solo llevan agua durante el temporal de lluvias y se representan con una línea azul discontinua, de acuerdo a la condición actual de la microcuenca solo se tiene una corriente de tercer orden representada por el Río El Pueblito, este Río cruza la microcuenca de sur a norte y tiene como tributarios dos corrientes intermitentes de segundo orden así como nueve de primer orden que son las que recogen los escurrimientos hídricos de la parte alta de la microcuenca, cuyo flujo hídrico se integra a las corrientes de segundo orden.

Con la finalidad de tener datos precisos sobre la condición hidrológica superficial del predio, la promovente presentó a la Comisión Nacional del Agua el Estudio Hidrológico que determina la aportación hídrica de la cuenca donde se ubica el predio denominado Cordillera II.

Dentro del predio no existen corrientes superficiales visibles, pues actualmente sus escurrimientos son laminares.

Incremento de gasto y volumen de la microcuenca por la urbanización del predio:

El promovente manifestó lo siguiente:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

En la siguiente tabla se presenta el incremento en gasto y volumen para la microcuenca en la cual se encuentra el predio de estudio derivado de la instalación del proyecto de urbanización; podríamos poner como ejemplo que para un período de retorno de 50 años, en condición natural el predio tendría un escurrimiento de 411 m³ y después de la instalación del proyecto urbano este mismo terreno presentará un escurrimiento de 1,514 m³, reflejándose un impacto en el incremento del escurrimiento producido por la instalación del proyecto, esta diferencia de escurrimiento equivale a 1,103 m³, por lo que para evitar daños aguas abajo del predio deberá regularse la salida de este volumen mediante la intercepción del caudal a través de una obra hidráulica y/o mediante el desalojo hacia el dren natural más próximo.

Datos de escurrimiento del Fraccionamiento Cordillera II								
Condición	Tr	Precipitación	Escurrecimiento		Volumen		Incremento	
			Actual	Futuro	Actual	Futuro	caudal	Volumen
		(mm)	(m ³ /s)	(m ³ /d)	(1000 m ³)	(1000 m ³)	(m ³ /d)	(1000 m ³)
Subcuenca Cordillera II								
Número de escurrimiento			69.30	91.90				
	5	56.80	0.647	0.211	0.724	1.141	0.064	0.917
	10	64.53	0.659	0.131	0.32	1.341	0.072	1.021
	20	65.82	0.661	0.134	0.337	1.325	0.073	1.038
	50	71.11	0.669	0.142	0.411	1.514	0.079	1.103
	100	74.93	0.676	0.158	0.467	1.615	0.082	1.148
Características de El condominio Cordillera II.								
Superficie:							28,331.12 m ² .	
Tipo habitacional:							Condominio mixto	

Al analizar la superficie del predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales (28,331.12 m²), se estableció que existe un parteaguas que lo divide en dos áreas, la zona norte con una superficie de 11,914.691 m² y la zona sur con una superficie de 16,416.429 m².

Los resultados presentados indican que para el condominio Cordillera II se tiene un gasto de pluvial de 0.549 m³/seg. El cual se presenta de la siguiente manera: la Zona Norte aporta un gasto pluvial de 0.231 m³/seg. desalojara su gasto pluvial en el colector de proyecto de 61 cm de diámetro que descarga en el canal pluvial existente, mientras que la Zona Sur aporta un gasto pluvial de 0.318 m³/seg. el cual se pretende regular en el lago existente durante los picos de la lluvia durante un lapso mínimo de 30 minutos, para que posteriormente se desaloje sobre el canal pluvial existente.

BALVANERA CORDILLERA II				
Calculo del Gasto Pluvial				
DATOS DE ESCURRIMIENTO				
	Superficie	28,331.120 m ²	Tr	50 Años
	Precipitación	71.11 mm		
DATO/CONDICIÓN	ACTUAL	FUTURO	INCREMENTO	
Coordillera II				
Gasto Q=m ³ /seg	0.069	0.148	0.079	
Volumen V=m ³	411.000	1514.000	1103.000	
Coordillera II Zona Norte				
Gasto Q=m ³ /seg	0.029	0.062	0.033	
Volumen V=m ³	172.620	635.880	463.260	
Coordillera II Zona Sur				
Gasto Q=m ³ /seg	0.017	0.036	0.019	
Volumen V=m ³	238.380	878.120	639.740	



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

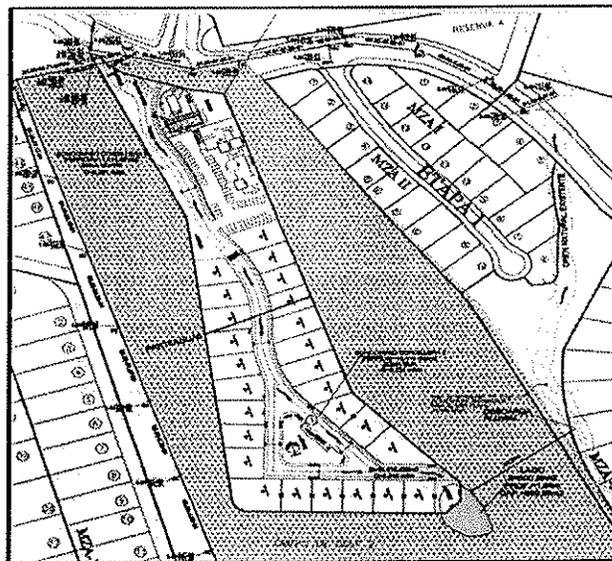
DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

De acuerdo con la información presentada en la tabla anterior, el volumen de escurrimiento pluvial excedente estimado en 639.740 m^3 para la sección sur del predio, será captado, conducido y regulado en el lago existente para finalmente descargar en el dren natural pluvial y el volumen de escurrimiento para la sección norte del predio estimado en 463.26 m^3 , se captará a través de una rejilla pluvial y será conducido a través de un colector con diámetro de 61 cm hasta su desalojo y así poder descargar al canal pluvial existente.

En la siguiente imagen se puede observar el flujo que tendría el escurrimiento pluvial, así como la ubicación del lago donde se regulará parte del volumen excedente y la trayectoria de desalojo y conducción del escurrimiento superficial hasta el canal pluvial existente.



El incremento de escurrimiento de la condición actual a la condición con proyecto para un período de retorno de 50 años calculado para la cuenca del predio es de $1,103 \text{ m}^3$, este volumen es el que finalmente impactaría el escurrimiento total de la microcuenca donde se encuentra el predio; al realizar un análisis en este aspecto se tendría un impacto mínimo que representa el 0.027% del escurrimiento total ($4'069,028.54 \text{ m}^3$) que actualmente se presenta en la microcuenca El Pueblito, por lo que puede considerarse entonces como poco relevante.

Diferencia de infiltración entre la condición natural y con proyecto y su compensación.

La estimación de la permeabilidad del terreno se desarrolló en función del escurrimiento medio anual, utilizando para tal caso la metodología recomendada en la Norma Oficial Mexicana NOM-011-CNA-2000.

La diferencia de infiltración entre la condición natural y después de haber realizado el cambio de uso de suelo fue calculada en 158.26 m^3 , por lo tanto, para la superficie que actualmente sustenta vegetación se tendría una pérdida de infiltración igual a 158.26 m^3 .

Para el caso de la superficie donde ya fue removida la vegetación, ya se generaron los



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

impactos respecto del proceso de infiltración, por lo cual para conocer dicho impacto se realizó una extrapolación de los resultados obtenidos para la superficie con vegetación y se obtuvo que para la superficie de 19,264 m² donde fue removida la vegetación, se ha dejado de infiltrar un volumen anual de 563.05 m³.

Por lo anterior, se tiene entonces que cuando el proyecto se haya instalado en la totalidad de la superficie propuesta para cambio de uso de suelo, se dejaría de infiltrar un volumen de 721.31m³.

Compensación de la pérdida de infiltración:

Para compensar la pérdida de infiltración antes señalada, se determinó vincular este proyecto con una superficie de 12,827 m² que corresponden a espacios destinados al establecimiento de áreas verdes del proyecto general de urbanización del Fraccionamiento Balvanera Polo and Country Club. En estas áreas verdes se pretende llevar a cabo la reubicación de vegetación forestal resultante del cambio de uso de suelo y de ahí la vinculación al terreno de estudio, así mismo, recibirán un volumen importante de agua a través del riego proveniente de fuentes externas, con lo cual se estará compensando la pérdida natural de infiltración.

La estimación anual de la infiltración que estarán propiciando estas áreas verdes fue calculado en 9,167.97 m³. Si se considera que la pérdida de infiltración por el establecimiento del proyecto urbano fue estimada en 721.31 m³ se destaca que en los 12,827 m² de áreas verdes, se estará propiciando una infiltración anual de 9,167.97 m³, muy superior al volumen perdido con la instalación del proyecto urbano, con lo cual queda demostrado que mediante esta medida de mitigación se da cumplimiento al criterio de excepcionalidad relativo a que no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación.

Así mismo, se consideró que no se tendrán modificaciones en la calidad del agua por incremento en la carga de sedimentos, la carga de nutrientes, la carga de sustancias químicas y de salinidad, previendo que no se generen impactos por arrastre de partículas a los cuerpos de agua, durante la etapa de preparación del sitio y construcción por lo que se llevará a cabo un manejo adecuado de los residuos para evitar contaminación a los recursos hidrológicos.

Se tiene también previsto el confinamiento de aquellos materiales y elementos que puedan ser contaminantes cuando su uso no se encuentra controlado. Se ha considerado como medidas de disolución de los impactos al agua, la disposición del material edáfico lejano a los escurrimientos naturales, se construirán presas filtrantes para evitar pérdidas de suelo durante el despalle y actividades constructivas, las cuales permitirán retener los sólidos que pudieran modificar la calidad del agua y mejoraran la retención de humedad, se contempla también la extracción inmediata de los materiales edáficos que no serán utilizados para la construcción de áreas verdes.

Por lo anterior, con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la tercera de las hipótesis normativas que establece el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación.

4.- Por lo que corresponde al **cuarto de los supuestos** arriba referidos, referente a la obligación de **demostrar que los usos alternativos del suelo que se propongan sean más productivos**



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

a largo plazo, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende lo siguiente:

La implementación del proyecto "Cordillera II" tiene como objetivo principal cumplir con los elementos técnicos y legales que señala la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable para obtener la autorización de cambio de uso de suelo en terreno forestal en una superficie de 1.9264 hectáreas donde fue removida la vegetación forestal de manera anticipada y que dio origen a la actuación de la PROFEPA, cuyas conclusiones se integran a la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA 113/2017 de fecha 19 de febrero de 2018, de igual manera se integra a la solicitud de cambio de uso de suelo una superficie de 0.541461 hectáreas, siendo una superficie total de 2.467861 hectáreas que se integra a la solicitud de cambio de uso de suelo en terrenos forestales; dicha superficie se localiza dentro del predio denominado CORDILLERA II, el cual forma parte del Fraccionamiento denominado Balvanera Polo and Country Club, etapa 14 sección South Hill en el municipio de Corregidora, Qro.

El promovente manifestó lo siguiente:

Al igual que el objetivo que se promueve con la presentación del Estudio Técnico Justificativo, existen otros que resultarán en principio de la implementación de las actividades de cambio de uso de suelo solicitadas y posteriormente de la puesta en operación del proyecto, estos objetivos se han establecido desde el punto de vista legal, económico, social y ambiental como se describen a continuación:

- *Dar cumplimiento a la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA 113/2017 de fecha 19 de febrero de 2018, donde se establece la obligación del promovente para someterse al procedimiento de evaluación de cambio de uso de suelo ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.*
- *Participar con el proyecto que se pretende desarrollar en el cumplimiento de las metas sobre la proyección del desarrollo urbano del Municipio de Corregidora, Querétaro.*
- *Incorporar el proyecto a la estructura urbana del municipio de Corregidora, Qro. para fortalecer las actividades productivas, derivando un beneficio tangible en las actividades relacionadas con la construcción de vivienda.*
- *Incorporar al Municipio de Corregidora, Qro. una mayor disponibilidad de estructuras urbanas dentro de espacios planeados y regulados acorde a lo que marca el Plan de Desarrollo Urbano municipal.*
- *Evitar la erosión de los suelos por efecto del arrastre de partículas motivado por las acciones del desmonte y despalme, mediante acciones que permitirán impedir que se dejen expuestas áreas que no sean intervenidas inmediatamente, así como la adición de obras y prácticas para el control de la erosión.*
- *Reubicar la vegetación de interés a los sitios propuestos por el promovente, con la finalidad de conservar el valor genético de las especies forestales integradas al ecosistema que se verá afectado por el cambio de uso de suelo. - Identificar los impactos ambientales que resulten de la ejecución del proyecto, aplicando todas las medidas de mitigación, las cuales cumplirán con las previsiones para aminorar los efectos negativos que se hubieran causado al medio ambiente por efecto de la implementación del proyecto.*
- *Cumplir con el procedimiento normativo para la obtención de la autorización de cambio de uso de suelo de terrenos forestales.*
- *Generar durante las etapas de preparación del sitio y construcción, importantes beneficios económicos para los habitantes de la zona en general, por concepto de creación de fuentes de empleo y derrama económica que contribuirán al desarrollo socioeconómico del Estado de*



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Querétaro.

Actualmente la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo en terreno forestal que aún se encuentra cubierta de vegetación forestal, no tiene interés comercial para sus propietarios, ya que no existe posibilidad de obtener productos y subproductos que demande el mercado en esta materia debido a las características que presenta, desde el punto de vista de la explotación ganadera, la superficie propuesta no representa atractivo económico a sus propietarios, razón por la que se llevó a cabo la remoción de la vegetación dentro de la superficie con actuación de la PROFEPA.

El promovente manifestó lo siguiente:

La valoración económica, es la capacidad social de medir los beneficios que presta la naturaleza y los costos presentes y futuros de su degradación o agotamiento, así como la adquisición de una conciencia social y una actitud responsable ante la conservación de los recursos naturales. Un valor inadecuadamente bajo, o nulo, promueve el uso abusivo del recurso y produce inequidades sociales, al tiempo que es computado como aportación mínima a la economía.

De acuerdo con el beneficio que aportan a la sociedad la valoración económica de los recursos biológicos se basa en los conceptos de valor de uso de los recursos naturales, los valores alternos de éste uso, los valores para futuras generaciones y los valores referidos a una convicción ética; teniendo una clasificación de los diversos valores los cuales podrán variar en función del ecosistema, área, hábitat o especie: Valor de uso (Valor de uso directo, Valor de uso indirecto, valor de opción y valor de existencia).

Para determinar en términos de valor económico que los usos alternativos del suelo que se proponen son más productivos a largo plazo, se realizó un comparativo entre los valores de uso de los recursos naturales que se estimaron para el presente proyecto y el valor de la inversión así como de la utilidad esperada por la ejecución del proyecto, lo cual tiene una repercusión de beneficio sinérgico hacia la población por la generación de empleos y la incorporación al proceso de varias ramas de la industria de la construcción, así tenemos que el valor de uso de los recursos naturales del predio se determinó de la siguiente manera: Valor de uso de los recursos naturales del predio:

Valor de uso directo = \$27,496.46 pesos.

Valor de uso indirecto = \$2'330,188.14 pesos.

Valor de opción es = \$5,548.50 pesos.

Valor de existencia = \$1,357.32 pesos.

Valor total = \$2'364,590.42 pesos.

Inversión.

Para la ejecución del proyecto dentro de la superficie con actuación de PROFEPA, se realizó una inversión de aproximadamente \$30'300,000.00 pesos más la inversión estimada en \$20'000,000.00 pesos que se tendría que hacer para efecto de realizar la construcción de vivienda en aproximadamente 10 lotes que se encuentran dentro de la superficie que actualmente mantiene vegetación, se necesitará una inversión total por la edificación del



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

proyecto dentro de la superficie para cambio de uso de suelo igual \$50'300,000.00 pesos, donde se incluye el concepto de inversión por salarios del personal participante, además de la generación de empleos se activa la economía de la zona por la adquisición de materiales como tepetate, grava y arena, asimismo en la venta de materiales para la construcción tendrán una gran participación las empresas ubicadas en la zona dedicadas a este ramo. Se pretende obtener una utilidad aproximada del 40% sobre la inversión realizada en la edificación de las áreas departamentales y urbanización del predio, esto nos reflejaría una utilidad de \$12'120,000.00 pesos más el ingreso por concepto de la venta de lotes el cual alcanzaría \$21'700,000.00 pesos teniendo finalmente una utilidad bruta de \$33'820,000.00 pesos, a la cual es necesario disminuir el costo del terreno estimado en \$4'500,000.00 pesos, obteniendo una utilidad neta de \$29'320,000.00 pesos cuando se haya comercializado la infraestructura instalada; este valor es solamente en términos de rentabilidad más el beneficio social que traería consigo la generación de empleos y la derrama económica en beneficio directo para la zona donde se localiza el predio.

Se considera que el proyecto es mayormente rentable a largo plazo, puesto que se trata de la instalación de una zona habitacional que mantendrá una vida útil de por lo menos 60 años, con beneficio para las familias que ahí residan.

Para acreditar que el uso pretendido es más productivo a largo plazo desde el punto de vista económico, se realizó una proyección de los ingresos y gastos para un período de 20 años, en la cual se incluyen los valores actualizado del dinero con base también en una proyección de los valores inflacionarios para el mismo período de tiempo; el resultado final que nos indicará si el proyecto es rentable a largo plazo se da cuando la relación beneficio costo (B/C) sea positiva y mayor que la unidad (1).

El valor inflacionario aplicable se obtuvo del promedio que nos genera la inflación anual de los últimos 5 años (2013-2017) reportada por el INEGI a través de la página siendo equivalente al 3.38%.

El resultado obtenido de la relación Beneficio - Costo es igual a 1.43 lo que nos indica que la ejecución del proyecto es viable, lo que permitirá lograr la utilidad esperada a largo plazo, es importante señalar que a la propuesta de inversión y gastos inicialmente planteada se agrega a partir del año 6 el costo por mantenimiento de las instalaciones urbanas, sin embargo, no se modifica la utilidad esperada puesto que los ingreso destinados a esta actividad son aplicado en su totalidad a dicho mantenimiento.

El valor del suelo que tiene esta superficie bajo las condiciones actuales es limitado, elevándose el precio por unidad de superficie como consecuencia en el cambio de su potencialidad; es decir, su valor económico se elevará considerablemente al urbanizar el predio respecto del que actualmente tiene bajo el uso forestal que sustenta. Con la implementación del proyecto se logrará una derrama económica considerable en beneficio directo de sus poseedores y de la población que participe en la edificación de dicho proyecto, incidiendo principalmente en la industria de la construcción.

En términos monetarios el valor total de los recursos naturales del predio se estimó en \$2'364,590.42 pesos contra los \$50'300,000.00 pesos por concepto de urbanización, que se generarían únicamente de inversión privada en un período de 5 años, sin contar la utilidad económica que el proyecto generará.

Dicho incremento es superior en términos de rentabilidad económica, por lo que se acredita que



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

el proyecto es más rentable a largo plazo, además del beneficio social que la obra trae consigo al generar una gran cantidad de empleos.

De manera general, el proyecto urbano generará a su conclusión 100 empleos de forma directa anualmente, los cuales se traducen en 200 empleos indirectos, creados principalmente por aumento del consumo, con repercusión directa sobre la población cercana al sitio del proyecto, que en este momento se le considera como población inactiva dentro del municipio.

La derrama económica para la zona de influencia será hasta \$50'300,000.00 pesos por concepto de urbanización del predio; lo cual incluye la inversión por salarios para el personal participante el cual se estima en 40% del total, además de la generación de empleos, se activará la economía de la zona por la adquisición de materiales como tepetate, grava y arena que son abundantes en la región, asimismo en la venta de materiales para la construcción tendrán una gran participación las empresas dedicadas a este ramo. De esta forma, además de los empleos que se generarán de manera directa, se estarán proporcionando una gran cantidad de empleos indirectos a través de las personas que estarán siendo consumidores.

La incorporación de proyecto al desarrollo de vivienda aportará espacios regulados para la población que busca establecer su residencia en el Municipio de Corregidora, Qro, considerando que se tiene un déficit de vivienda puesto que es el Municipio ocupa el segundo lugar en crecimiento poblacional del Estado de Querétaro. Según los datos que arroja la encuesta intercensal 2015, publicada por el INEGI, el Municipio de Corregidora ha tenido una tasa de crecimiento poblacional de 5.2%, solo por debajo de El Marqués que tiene una tasa de crecimiento de 6.4%, con estos niveles de crecimiento se estarán generando presiones sociales para adquirir vivienda que satisfaga los requerimientos de la población flotante, por lo que el desarrollo del proyecto urbano ha prestado atención a esta situación promoviendo una oferta de vivienda que ayude a mitigar las necesidades en este rubro.

Con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la cuarta hipótesis normativa establecida por el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstas ha quedado técnicamente demostrado que el uso alternativo del suelo que se propone es más productivo a largo plazo.

- vi. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad administrativa le impone lo dispuesto por el artículo 117, párrafos segundo y tercero, de la LGDFS, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, observándose lo siguiente:

El artículo 117, párrafos, segundo y tercero, establecen:

En las autorizaciones de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, la autoridad deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las propuestas y observaciones planteadas por los miembros del Consejo Estatal Forestal.

No se podrá otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado sin que hayan pasado 20 años y que se acredite fehacientemente a la Secretaría que el ecosistema se ha regenerado totalmente, mediante los mecanismos que para tal efecto se establezcan en el reglamento correspondiente.

En atención a lo planteado se tiene:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

1.- En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal recibida el 26 de julio mediante minuta de fecha 20 de julio del 2018

ACUERDO 5.7. El Consejo emite **opinión favorable** y que dé cumplimiento al convenio que tiene establecido con PROFEPA.

2. Por lo que corresponde a la prohibición de otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado sin que hayan pasado 20 años, se advierte que la misma no es aplicable al presente caso, en virtud de que no se observó que el predio en cuestión hubiere sido incendiado, tal y como se desprende del informe de la visita técnica realizada en el sitio del proyecto, en la que se constató que durante el recorrido por el proyecto que nos ocupa y la superficie solicitada para cambio de uso de suelo de terrenos forestales, no se observó evidencia de afectación por incendio forestal.

vii. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 117, párrafo cuarto, de la LGDFS, consistente en que las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de las especies de vegetación forestal afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, así como atender lo que dispongan los programas de ordenamiento ecológico correspondientes, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, derivado de la revisión del expediente del proyecto que nos ocupa se encontró lo siguiente:

1. Respecto de integrar un programa de rescate y reubicación de las especies de vegetación afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, se anexa al presente resolutivo el Programa de rescate y reubicación de vegetación forestal, con los datos y especificaciones que establece el artículo 123 BIS del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, mismo que fue reformado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de febrero de 2014.

2. Con relación a atender lo que dispongan los programas de ordenamiento ecológico correspondientes, se tiene lo siguiente:

Respecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, queda comprendido en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 267 denominada "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro", con una política de uso urbano.

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Corregidora, la superficie que actualmente cuenta con vegetación forestal y para la cual se solicita el cambio de uso de suelo y la superficie con actuación de PROFEPA (2-46-78.61 ha), se encuentran ubicadas en la UGA No. 02 denominada "Zona Urbana Corregidora Norte" cuya política principal es Desarrollo Urbano.

La superficie total del predio cuenta con un Dictamen de Uso de Suelo autorizado por el H. Ayuntamiento de Corregidora mediante el oficio SDUOP/DDU/DPDU/2212/2015 de fecha 20 de agosto de 2015, con uso habitacional y densidad de 200 hab/ha (H2), por lo cual el uso de suelo solicitado para el presente proyecto es compatible con el que ha sido asignado al predio por la autoridad competente.

viii. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de la obligación establecida por el artículo 118 de la LGDFS, conforme al procedimiento señalado por los artículos 123 y 124 del RLGDFS, ésta autoridad administrativa se abocó al cálculo del monto de compensación ambiental para ser



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento, determinándose lo siguiente:

Mediante oficio N° F.22.01.02/1600/18 de fecha 07 de agosto de 2018, se notificó al interesado que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de **\$103,668.59 (ciento tres mil seiscientos sesenta y ocho pesos 59/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 7.4 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

- ix. Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del plazo establecido por el artículo 123, párrafo segundo, del RLGDFS, mediante ESCRITO LIBRE de fecha 22 de agosto de 2018, recibido en esta Delegación Federal el 22 de agosto de 2018, ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 103,668.59 (ciento tres mil seiscientos sesenta y ocho pesos 59/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 7.4 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, para aplicar preferentemente en el estado de Querétaro.

Por los razonamientos arriba expuestos, de conformidad con las disposiciones legales invocadas y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32 Bis fracciones III, XXXIX y XLI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 12 fracciones XXIX, 16 fracciones XX, 58 fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 16 fracciones VII y IX, 59 párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 2.467861 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB"**, con ubicación en el o los municipio(s) de Corregidora en el estado de Querétaro, promovido por ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, bajo los siguientes:

TERMINOS

- i. El tipo de vegetación forestal por afectar corresponde a Matorral crasicaule y el cambio de uso de suelo que se autoriza, se desarrollará en la superficie que se encuentra delimitada por las coordenadas UTM siguientes:

POLÍGONO: FORESTAL 1



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	346934.09	2271126.54
2	346952.89	2271128.42
3	346954.2	2271135.71
4	346935.37	2271163.22
5	346931.23	2271167.02
6	346929.7	2271171.24
7	346934.82	2271171.97
8	346935.5	2271177.61
9	346925.23	2271190.14

POLÍGONO: FORESTAL 2

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	347010.99	2270979
2	347011.37	2270987.3
3	347009.74	2271002.48
4	347009.73	2271003.69
5	346985.16	2271003.84
6	346973	2271004.87
7	346972.79	2271013.49
8	346973.67	2271078.98
9	346967.48	2271099.02
10	346959.99	2271117.95
11	346954.32	2271125.08
12	346934.37	2271124.5
13	346940.66	2271079.37
14	346942.77	2271064.27
15	346943.17	2271061.38
16	346945.28	2271046.23
17	346947.8	2271028.19
18	346951.05	2271004.91
19	346953.52	2270987.18
20	346955.99	2270982.78
21	346961.07	2270979.75

POLÍGONO: 1 CON ACTUACIÓN DE PROFEPA

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	346860.36	2271328.24
2	346865.77	2271327.42
3	346870.53	2271321.56
4	346876.35	2271316.76
5	346882.99	2271313.19
6	346890.22	2271311
7	346925.28	2271300.74
8	346929.04	2271300.23
9	346944.24	2271269.98
10	346948.47	2271272.63
11	346965.37	2271249.77



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
12	346995.1	2271169.07
13	346943.44	2271151.43
14	346935.37	2271163.22
15	346931.23	2271167.02
16	346929.7	2271171.24
17	346934.82	2271171.97
18	346935.5	2271177.61
19	346925.23	2271190.14
20	346923.4	2271203.39

POLÍGONO: 2 CON ACTUACIÓN DE PROFEPA

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	346943.44	2271151.43
2	346968.27	2271159.91
3	346979.08	2271133.28
4	347004.8	2271142.73
5	347031.64	2271069.9
6	347089.81	2271012.61
7	347089.73	2271003.21
8	346985.16	2271003.84
9	346973	2271004.87
10	346972.79	2271013.49
11	346973.67	2271078.98
12	346967.48	2271099.02
13	346959.99	2271117.95
14	346954.32	2271125.08
15	346952.89	2271128.42
16	346954.2	2271135.71

ii. Los volúmenes de las materias primas forestales a remover por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales y el Código de Identificación para acreditar la legal procedencia de dichas materias primas forestales son los siguientes:

PREDIO AFECTADO: CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO BALVANERA GOLF & COUNTRY CLUB, ETAPA 14 SECCIÓN SOUTH HILL

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-22-006-CC3-001/18

ESPECIE	VOLÚMEN	UNIDAD DE MEDIDA
Acacia farnesiana	.57776	Metros cúbicos
Bursera fagaroides	21.17018	Metros cúbicos
Eysenhardtia polystachya	.57381	Metros cúbicos
Bursera palmeri	.1939	Metros cúbicos
Acacia schaffneri	1.69145	Metros cúbicos
Celtis pallida	.24422	Metros cúbicos

iii. La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.

Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVII de este Resolutivo, en el cual deberá indicar las medidas y obras realizadas para garantizar que no afectará vegetación forestal, en caso de haberlas, fuera de la superficie autorizada.

- IV. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVII de este Resolutivo.
- V. El titular de la presente resolución deberá de implementar todas las acciones necesarias para evitar la cacería, captura, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVII de este Resolutivo.
- VI. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 123 Bis de su Reglamento, se adjunta como parte integral de la presente resolución, un programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la vegetación y despalme, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo, así como las acciones que aseguren al menos un 80 % de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVII de este resolutivo.
- VII. Previo al inicio de las actividades de desmonte del área de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá implementar el programa de rescate y reubicación de las especies de flora, propuesto en el estudio técnico justificativo, así mismo, en caso de localizarse en los predios forestales requeridos, especies con categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas deberán ser rescatadas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVII de este resolutivo.
- VIII. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVII de este resolutivo.
- IX. El derribo del arbolado se llevará a cabo usando la técnica direccional, a efecto de que el arbolado caiga hacia el lado del área sujeta a cambio de uso de suelo y no perturbe la vegetación existente y el renuevo de las zonas aledañas. Los resultados del cumplimiento del



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVII de este Resolutivo.

- x. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XVII de este resolutivo.
- xi. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XVII de este Resolutivo.
- xii. Como medida de mitigación para el control de la erosión del suelo, dentro de la superficie que mantiene vegetación y en la superficie donde fue removida la vegetación de manera anticipada y que no ha sido edificada, deberá llevar a cabo la construcción al menos 40 metros y 174 metros de barreras de piedra acomodada, respectivamente, que contarán con una altura de 0.6 metros y 0.6 metros de ancho, con el fin de retener hasta una cantidad de 133.38 toneladas y 303.108 toneladas de suelo que se generarían por motivo de cambio de uso de suelo y compensar la erosión provocada con la remoción de la vegetación forestal.

La ubicación de dichas obras será en las áreas verdes propuestas, las cuales se encuentran delimitadas por las siguientes coordenadas UTM:

Tramo 1 longitud 20 metros:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	346942	2271122
2	346949	2271120
3	346955	2271118
4	346960	2271114

Tramo 1 longitud 36 metros:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	347023	2271099
2	347016	2271101
3	347010	2271107
4	347002	2271113
5	346996	2271115

Tramo 2 longitud 20 metros:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	347003	2270984
2	347002	2270991
3	347000	2270997
4	346997	2271003

Tramo 1 longitud 64 metros:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	346076	2272846	4	346097	2272804
2	346082	2272838	5	346101	2272768
3	346092	2272819			



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18
BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Tramo 2 longitud 50 metros:

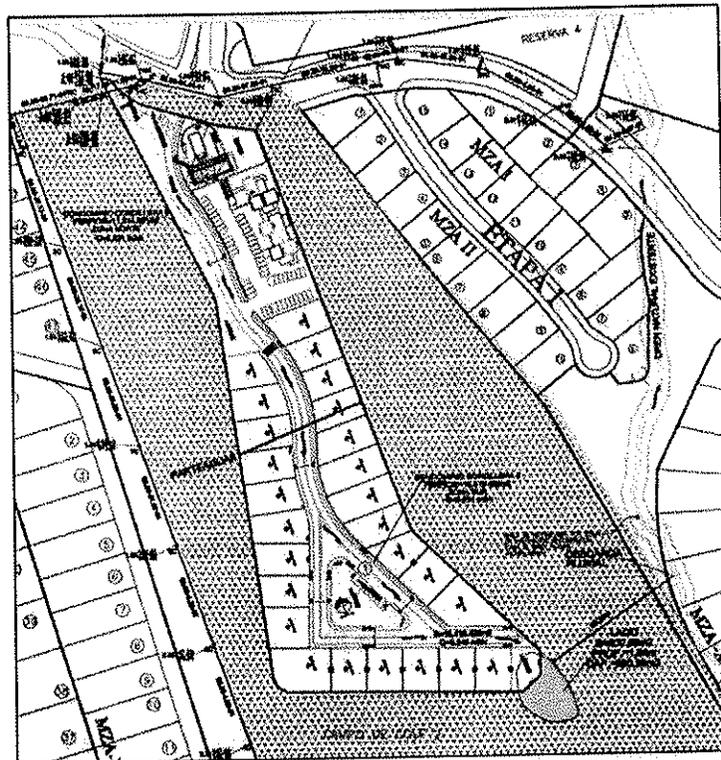
Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	346111	2272744	4	346126	2272709
2	346120	2272729	5	346128	2272697
3	346123	2272723			

Tramo 3 longitud 60 metros:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	346190	2272551	4	346175	2272594
2	346188	2272561	5	346166	2272605
3	346180	2272582			

Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XVII de este Resolutivo.

- xiii. Como medida de mitigación para regular el volumen de escurrimiento, deberá capturar, conducir y regular el volumen pluvial excedente de la sección sur del predio al lago existente, para finalmente descargar en el dren natural pluvial; para la sección norte del predio, el volumen excedente será captado a través de una rejilla pluvial y conducido a través de un colector de 61 centímetro de diámetro hasta su desalajo al canal pluvial existente, tal como fue descrito en el Estudio Técnico Justificativo y la información complementaria.



Esquema general de regulación y conducción de los escurrimientos pluviales



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

XIV. Con el fin de inducir una infiltración anual de por lo menos 9,167.97 m³ anuales de agua al subsuelo y compensar su afectación por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, deberá ejecutar la construcción de 1.2827 hectáreas como mínimo de áreas verdes. Las áreas verdes se encuentran delimitadas por las siguientes coordenadas UTM:

Polígono 1:						Polígono 2:					
Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	347322.05	2271981.00	21	347371.77	2271982.91	1	347302.52	2271983.51	27	347313.31	2271984.06
2	347302.25	2271983.03	26	347371.33	2271981.60	2	347309.32	2271983.24	26	347321.67	2271983.96
3	347308.32	2271983.96	25	347375.76	2271980.52	3	347314.84	2271981.75	25	347322.13	2271984.10
4	347307.76	2271984.06	24	347380.19	2271985.04	4	347316.17	2271983.15	24	347322.06	2271984.53
5	347307.05	2271985.09	23	347384.67	2271981.70	5	347324.15	2271983.37	23	347322.43	2271985.75
6	347305.03	2271985.49	22	347385.72	2271976.47	6	347329.51	2271981.37	22	347323.46	2271984.62
7	347304.30	2271986.57	21	347385.97	2271976.69	7	347331.52	2271983.50	21	347323.86	2271985.37
8	347303.03	2271987.67	20	347385.71	2271975.26	8	347334.36	2271985.77	20	347324.17	2271985.75
9	347302.04	2271988.47	19	347384.97	2271973.82	9	347337.32	2271983.63	19	347324.43	2271985.22
10	347300.95	2271988.88	18	347383.74	2271972.72	10	347339.67	2271981.69	18	347324.62	2271985.68
11	347299.40	2271989.20	17	347382.67	2271971.07	11	347341.16	2271981.53	17	347324.77	2271985.14
12	347298.13	2271989.56	16	347381.54	2271969.84	12	347342.92	2271980.46	16	347324.85	2271985.57
13	347296.53	2271989.57	15	347380.51	2271968.70	13	347344.82	2271980.46	15	347324.87	2271985.21
14	347295.37	2271989.26	14	347379.60	2271968.31	14	347346.36	2271980.46	14	347324.87	2271985.77
15	347294.71	2271989.45	13	347378.71	2271967.42	15	347347.37	2271980.28	13	347324.69	2271985.33
16	347294.23	2271989.72	12	347377.82	2271966.45	16	347348.65	2271980.28	12	347324.45	2271985.88
17	347293.80	2271989.74	11	347376.93	2271965.45	17	347349.51	2271980.41	11	347324.08	2271986.58
18	347293.41	2271989.55	10	347376.03	2271964.53	18	347350.62	2271980.41	10	347323.44	2271986.26
19	347293.08	2271989.00	9	347375.13	2271963.59	19	347351.63	2271980.41	9	347322.85	2271986.05
20	347292.80	2271988.77	8	347374.23	2271962.64	20	347352.63	2271980.41	8	347322.45	2271985.88
21	347292.57	2271988.49	7	347373.33	2271961.68	21	347353.63	2271980.41	7	347322.06	2271985.68
22	347292.39	2271988.26	6	347372.43	2271960.73	22	347354.63	2271980.41	6	347321.67	2271985.48
23	347292.26	2271988.00	5	347371.53	2271959.78	23	347355.63	2271980.41	5	347321.28	2271985.28
24	347292.18	2271987.73	4	347370.63	2271958.83	24	347356.63	2271980.41	4	347320.89	2271985.08
25	347292.14	2271987.47	3	347369.73	2271957.88	25	347357.63	2271980.41	3	347320.50	2271984.88
26	347292.14	2271987.21	2	347368.83	2271956.93	26	347358.63	2271980.41	2	347320.11	2271984.68
27	347292.14	2271986.95	1	347367.93	2271955.98	27	347359.63	2271980.41	1	347319.72	2271984.48
28	347292.14	2271986.70	0	347367.03	2271955.03	28	347360.63	2271980.41	0	347319.33	2271984.28
29	347292.14	2271986.45	29	347366.13	2271954.08	29	347361.63	2271980.41	29	347318.94	2271984.08
30	347292.14	2271986.20	30	347365.23	2271953.13	30	347362.63	2271980.41	30	347318.55	2271983.88
31	347292.14	2271985.95	31	347364.33	2271952.18	31	347363.63	2271980.41	31	347318.16	2271983.68
32	347292.14	2271985.70	32	347363.43	2271951.23	32	347364.63	2271980.41	32	347317.77	2271983.48
33	347292.14	2271985.45	33	347362.53	2271950.28	33	347365.63	2271980.41	33	347317.38	2271983.28
34	347292.14	2271985.20	34	347361.63	2271949.33	34	347366.63	2271980.41	34	347316.99	2271983.08
35	347292.14	2271984.95	35	347360.73	2271948.38	35	347367.63	2271980.41	35	347316.60	2271982.88
36	347292.14	2271984.70	36	347359.83	2271947.43	36	347368.63	2271980.41	36	347316.21	2271982.68
37	347292.14	2271984.45	37	347358.93	2271946.48	37	347369.63	2271980.41	37	347315.82	2271982.48
38	347292.14	2271984.20	38	347358.03	2271945.53	38	347370.63	2271980.41	38	347315.43	2271982.28
39	347292.14	2271983.95	39	347357.13	2271944.58	39	347371.63	2271980.41	39	347315.04	2271982.08
40	347292.14	2271983.70	40	347356.23	2271943.63	40	347372.63	2271980.41	40	347314.65	2271981.88
41	347292.14	2271983.45	41	347355.33	2271942.68	41	347373.63	2271980.41	41	347314.26	2271981.68
42	347292.14	2271983.20	42	347354.43	2271941.73	42	347374.63	2271980.41	42	347313.87	2271981.48
43	347292.14	2271982.95	43	347353.53	2271940.78	43	347375.63	2271980.41	43	347313.48	2271981.28
44	347292.14	2271982.70	44	347352.63	2271939.83	44	347376.63	2271980.41	44	347313.09	2271981.08
45	347292.14	2271982.45	45	347351.73	2271938.88	45	347377.63	2271980.41	45	347312.70	2271980.88
46	347292.14	2271982.20	46	347350.83	2271937.93	46	347378.63	2271980.41	46	347312.31	2271980.68
47	347292.14	2271981.95	47	347349.93	2271936.98	47	347379.63	2271980.41	47	347311.92	2271980.48
48	347292.14	2271981.70	48	347349.03	2271936.03	48	347380.63	2271980.41	48	347311.53	2271980.28
49	347292.14	2271981.45	49	347348.13	2271935.08	49	347381.63	2271980.41	49	347311.14	2271980.08
50	347292.14	2271981.20	50	347347.23	2271934.13	50	347382.63	2271980.41	50	347310.75	2271979.88
51	347292.14	2271980.95	51	347346.33	2271933.18	51	347383.63	2271980.41	51	347310.36	2271979.68
52	347292.14	2271980.70	52	347345.43	2271932.23	52	347384.63	2271980.41	52	347309.97	2271979.48
53	347292.14	2271980.45	53	347344.53	2271931.28	53	347385.63	2271980.41	53	347309.58	2271979.28
54	347292.14	2271980.20	54	347343.63	2271930.33	54	347386.63	2271980.41	54	347309.19	2271979.08
55	347292.14	2271979.95	55	347342.73	2271929.38	55	347387.63	2271980.41	55	347308.80	2271978.88
56	347292.14	2271979.70	56	347341.83	2271928.43	56	347388.63	2271980.41	56	347308.41	2271978.68
57	347292.14	2271979.45	57	347340.93	2271927.48	57	347389.63	2271980.41	57	347308.02	2271978.48
58	347292.14	2271979.20	58	347340.03	2271926.53	58	347390.63	2271980.41	58	347307.63	2271978.28
59	347292.14	2271978.95	59	347339.13	2271925.58	59	347391.63	2271980.41	59	347307.24	2271978.08
60	347292.14	2271978.70	60	347338.23	2271924.63	60	347392.63	2271980.41	60	347306.85	2271977.88
61	347292.14	2271978.45	61	347337.33	2271923.68	61	347393.63	2271980.41	61	347306.46	2271977.68
62	347292.14	2271978.20	62	347336.43	2271922.73	62	347394.63	2271980.41	62	347306.07	2271977.48
63	347292.14	2271977.95	63	347335.53	2271921.78	63	347395.63	2271980.41	63	347305.68	2271977.28
64	347292.14	2271977.70	64	347334.63	2271920.83	64	347396.63	2271980.41	64	347305.29	2271977.08
65	347292.14	2271977.45	65	347333.73	2271919.88	65	347397.63	2271980.41	65	347304.90	2271976.88
66	347292.14	2271977.20	66	347332.83	2271918.93	66	347398.63	2271980.41	66	347304.51	2271976.68
67	347292.14	2271976.95	67	347331.93	2271917.98	67	347399.63	2271980.41	67	347304.12	2271976.48
68	347292.14	2271976.70	68	347331.03	2271917.03	68	347400.63	2271980.41	68	347303.73	2271976.28
69	347292.14	2271976.45	69	347330.13	2271916.08	69	347401.63	2271980.41	69	347303.34	2271976.08
70	347292.14	2271976.20	70	347329.23	2271915.13	70	347402.63	2271980.41	70	347302.95	2271975.88
71	347292.14	2271975.95	71	347328.33	2271914.18	71	347403.63	2271980.41	71	347302.56	2271975.68
72	347292.14	2271975.70	72	347327.43	2271913.23	72	347404.63	2271980.41	72	347302.17	2271975.48
73	347292.14	2271975.45	73	347326.53	2271912.28	73	347405.63	2271980.41	73	347301.78	2271975.28
74	347292.14	2271975.20	74	347325.63	2271911.33	74	347406.63	2271980.41	74	347301.39	2271975.08
75	347292.14	2271974.95	75	347324.73	2271910.38	75	347407.63	2271980.41	75	347301.00	2271974.88
76	347292.14	2271974.70	76	347323.83	2271909.43	76	347408.63	2271980.41	76	347300.61	2271974.68
77	347292.14	2271974.45	77	347322.93	2271908.48	77	347409.63	2271980.41	77	347300.22	2271974.48
78	347292.14	2271974.20	78	347322.03	2271907.53	78	347410.63	2271980.41	78	347300.83	2271974.28
79	347292.14	2271973.95	79	347321.13	2271906.58	79	347411.63	2271980.41	79	347300.44	2271974.08
80											

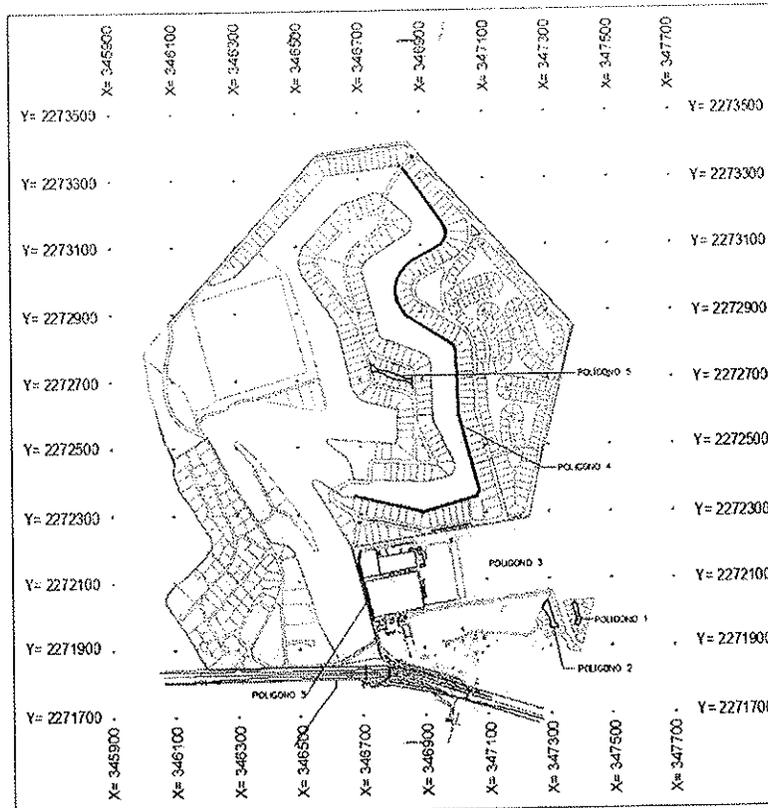


SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18



Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XVII de este Resolutivo.

- xv. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales consideradas en el estudio técnico justificativo, las Normas Oficiales Mexicanas y Ordenamientos Técnico-Jurídicos aplicables, así como lo que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Los resultados de estas acciones deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XVII de este Resolutivo.
- xvi. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Delegación Federal la documentación correspondiente.
- xvii. Se deberá presentar a esta Delegación Federal con copia a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) del estado, informes semestrales y uno de finiquito al término de las actividades que hayan implicado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, éste deberá incluir los resultados del cumplimiento de los Términos que deben reportarse, así como de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el estudio técnico justificativo.
- xviii. Se deberá comunicar por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Ambiente (PROFEPA) en el estado de Querétaro con copia a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a que esto ocurra.

- xix. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 5 Año(s), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Delegación Federal, antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.
- xx. El plazo para garantizar el cumplimiento y la efectividad de los compromisos derivados de las medidas de mitigación por la afectación del suelo, el agua, la flora y la fauna será de 05 (cinco) años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.
- xxi. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 40, fracción XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 16 fracciones VII y IX de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, se hace de su conocimiento:

- i. BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, será el único responsable ante la PROFEPA en el estado de Querétaro, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- ii. BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el estudio técnico justificativo y en la presente autorización.
- iii. La Delegación de la PROFEPA en el estado de Querétaro, podrá realizar en cualquier momento las acciones que considere pertinentes para verificar que sólo se afecte la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.
- iv. BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, es el único titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.
- v. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Delegación Federal, en los términos y para los efectos que establece el artículo 17 del



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/1815/18

BITÁCORA: 22/DS-0085/03/18

Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.

vi. Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas que al respecto puedan emitir otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a ANTONIO ZAMORA JIMÉNEZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, S.A., I.B.M., INVEX GRUPO FINANCIERO, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA RESPECTO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO 1466, la presente resolución del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO DENOMINADO CORDILLERA II, DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO BALVANERA POLO AND COUNTRY CLUB", con ubicación en el o los municipio(s) de Corregidora en el estado de Querétaro, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

EL DELEGADO FEDERAL

LIC. OSCAR MORENO ALANÍS

"Las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica"

- C.C.E.P.: Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos.- México, D.F. guadalupe.rivera@semarnat.gob.mx
- C.C.E.P.: Secretaría de Desarrollo Agropecuario - serdea@queretaro.gob.mx
- C.C.E.P.: Secretaría de Desarrollo Sustentable.- jnavarre@queretaro.gob.mx
- C.C.E.P.: Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.- jsalgado@queretaro.gob.mx
- C.C.E.P.: Consejo Forestal del Estado.- sedea@queretaro.gob.mx
- C.C.E.P.: Delegación Federal de la Profepa.- jpena@profepa.gob.mx
- C.C.E.P.: Gerencia Estatal de la CONAFOR.- queretaro@conafor.gob.mx
- C.C.E.P.: Municipio de Corregidora, Qro.
- C.C.E.P.: Dirección local de la Comisión Nacional del Agua.- jorge.lobos@conagua.gob.mx
- C.C.E.P.: Comisión Estatal de Aguas.- rtamayo@ceaqueretaro.gob.mx
- C.C.E.P.: Expediente ETJ 453

OM/LS/HTGAD/JMOP