



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 459.

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 49.

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.

M. en C. Lucitania Servín Vázquez. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, previa designación firma el presente la Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

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

Resolución 007/2019/SIPOT, en la sesión celebrada el 11 de enero de 2019.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

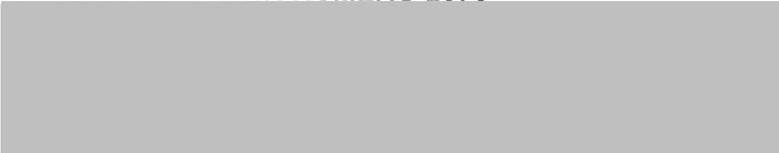
Santiago de Querétaro, Querétaro, a 24 de octubre de 2018

ACUSE

ASUNTO: Se resuelve la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 5.872308 Hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "PROVIDENCIA 2", ubicado en el o los municipio(s) de Querétaro, en el estado de Querétaro.

*Recibido oficina
30/10/18
Mauricio Salazar Vera*

**MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA
APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO
ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU
CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO
IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA
DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN
IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670**



Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670 con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 5.872308 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "PROVIDENCIA 2", con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, y

RESULTANDO

- I. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 17 de abril de 2018, recibido en esta Delegación Federal el 18 de abril de 2018, MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 5.872308 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "PROVIDENCIA 2", con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- Original de formato oficial identificado como "FF-SEMARNAT-030. Solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales", donde respecto del proyecto enunciado como Providencia 2 se lista como promovente a la persona moral denominada Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario en atención al Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión Identificado con Número 2670, a través de su representante legal quien suscribe, C. Mauricio Javier Salazar Vera.

- Original del Estudio Técnico Justificativo para cambio de uso de suelo de terreno forestal (ETJ) para el establecimiento del proyecto denominado a la letra en el apartado de objetivo general como "PROVIDENCIA 2" a ubicarse en el Municipio de Querétaro, Qro.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 69,375 de fecha 15 de noviembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. F. Javier Gutiérrez Silva, Titular de la Notaría Pública No. 147 de la Ciudad de México, D.F., en donde se hace constar el contrato de sociedad que otorgan las personas morales denominadas Prudential Grupo Financiero, S.A. de C.V., y Prudential International Investments, Llc., para efecto de formalizar la constitución de la persona moral denominada Prudential Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 357988 de fecha 08 de enero de 2007.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 71,346 de fecha 05 de diciembre de 2007, pasada ante la fe del Lic. F. Javier Gutiérrez Silva, Titular de la Notaría Pública No. 147 de la Ciudad de México, D.F., en donde se hace constar la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de la persona moral Prudential Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero, celebrada en fecha 05 de diciembre de 2007, de la que se desprende aumentar su capital social, y por tanto modificar el artículo sexto de sus estatutos sociales. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil número 357,980 de fecha 29 de enero de 2008.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 35,394 de fecha 01 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Lic. Héctor Manuel Cárdenas Villareal, Titular de la Notaría Pública No. 201 de la Ciudad de México, D.F., en donde se hace constar la protocolización del acta de asamblea general anual ordinaria y extraordinaria de accionistas de la persona moral Prudential Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, Prudential Grupo Financiero, celebrada en fecha 24 de febrero de 2010, de la que se desprende de su cuarto punto del orden del día, resolución 4.2., la modificación de la denominación social de la persona moral antes aludida ahora al de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, y por consecuencia también sus estatutos sociales.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 31,691 de fecha 31 de agosto de 2016, pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en donde se hace constar el contrato de fideicomiso irrevocable de administración no empresarial para desarrollos inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 2670, que celebran las personas físicas CC. Rafael Urquiza Guzzi y Alberto Pío Urquiza Guzzi, como la parte fideicomitente A; la sociedad mercantil denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V. como fideicomitente B y la comparecencia y acuerdo de la Institución Financiera Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, representada por el C. Oscar Mejía Reyes, como la parte fiduciaria, del que se desprende de su contenido lo siguiente:

* De acuerdo a lo planteado en su cláusula primera, los fideicomitentes A y fideicomisarios A y el fideicomitente B y fideicomisario B, constituyen en este acto un contrato de fideicomiso número 2670, irrevocable de administración no empresarial para desarrollos



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

inmobiliarios con derecho de reversión al que afectan y transmiten inicialmente, en propiedad fiduciaria a favor de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario.

* De acuerdo a lo planteado en su cláusula cuarta, el patrimonio del fideicomiso se integra por los inmuebles que se identifican como predio rústico ubicado en la Ex / hacienda de Menchaca y el lote de terreno marcado con el número 18 de la manzana 1 etapa 4 del fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3 en esta Ciudad de Querétaro, Qro., para la edificación del proyecto.

* De acuerdo a lo planteado en su cláusula décima primera, el fiduciario administrará el patrimonio del fideicomiso con las facultades y obligaciones que establece el artículo 391 y demás relativos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; en el desempeño de su encargo tendrá todas las facultades que se requieran para el cumplimiento de los fines del fideicomiso.

Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios 00031627/0005 y 00455894/0011 de fecha 14 de noviembre de 2016.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 36,656 de fecha 12 de abril de 2018, pasada ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de hacer constar la comparecencia de la persona moral Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario en el contrato de fideicomiso irrevocable de administración no empresarial para desarrollos inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 2670, con el objeto según consta en su cláusula primera de otorgar en favor del C. Mauricio Javier Salazar Vera en carácter de representante, un poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración limitado en cuanto al inmueble que forma parte del patrimonio fideicomitado.

- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral a favor del C. Mauricio Javier Salazar Vera.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 31,691 de fecha 31 de agosto de 2016, pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en donde se hace constar el contrato de fideicomiso irrevocable de administración no empresarial para desarrollos inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 2670, que celebran las personas físicas CC. Rafael Urquiza Guzzi y Alberto Pío Urquiza Guzzi, como la parte fideicomitente A; la sociedad mercantil denominada Daza U-calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V. como fideicomitente B y la comparecencia y acuerdo de la Institución Financiera Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, representada por el C. Oscar Mejía Reyes, como la parte fiduciaria, del que se desprende de su contenido entre diversos puntos ya planteado, lo siguiente:

* En el antecedente primero, títulos de propiedad, se tiene por presente la declaración hecha por los CC. Rafael Urquiza Guzzi y Alberto Pío Urquiza Guzzi, las cuales fungen como fideicomitentes A en el fideicomiso antes citado, ahora bien para mejor instrucción se referencian los inmuebles identificados como "Predio rústico ubicado en la Ex / hacienda de Menchaca, Querétaro, Qro., con una superficie de 8-00-39.19 hectáreas" y "Lote de terreno marcado con el número 18 de la manzana 1 etapa 4 del fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3 en esta Ciudad de Querétaro, Qro.", correlacionándose de forma respectiva con los testimonios de las escrituras públicas a través de los cuales se acreditó sus derechos de titularidad.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios 00031627/0005 y 00455894/0011 de fecha 14 de noviembre de 2016.

- ii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0745/18 de fecha 20 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 "**PROVIDENCIA 2**", se vincula con los ordenamientos estatales aplicables vigentes en materia ambiental.
- iii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0746/18 de fecha 20 de abril de 2018, esta Delegación Federal, solicitó al Lic. Enrique Antonio Correa Sada, entonces Presidente Municipal Interino de Querétaro, informara a esta Delegación, si el desarrollo de Proyecto denominado "**PROVIDENCIA 2**", se vincula con los ordenamientos municipales aplicables vigentes en materia ambiental.
- iv. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0881/18 de fecha 11 de mayo de 2018, esta Delegación Federal, requirió a MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670, 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 "**PROVIDENCIA 2**", con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro 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:

Del Estudio Técnico Justificativo:

Apartado III, que se refiere a la descripción de los elementos físicos y biológicos de la Cuenca Hidrológico-forestal en donde se ubique el predio:

Vegetación.

- Aclarar por qué la Tabla de riqueza y abundancia por hectárea de las páginas 85 y 86 presenta un listado de 65 especies y en la Tabla de análisis de diversidad de las páginas 89 a la 91 se listan 66 especies, conteniendo esta última a Commelina diffusa, misma que no se reporta en la primera tabla.

Apartado VIII, de las medidas de prevención y mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y fauna silvestre, aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del cambio de uso de suelo:

- En virtud de que el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales colinda con un escurrimiento que pudiera ser afectado por las actividades propias del proyecto, deberá presentar las medidas correspondientes para evitar los efectos negativos sobre el mismo.

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

- 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.

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

Además de dar respuesta puntual a cada uno de los señalamientos del presente oficio tanto en físico como en electrónico, deberá presentar en formato electrónico, el Estudio Técnico Justificativo adecuado al formato de la "Guía para la Elaboración de Estudios Técnicos Justificativos" publicado por la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual se hayan integrado las correcciones solicitadas en el presente oficio.

De la documentación legal:

Acreditación de la propiedad o la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

La promovente presentó copia debidamente cotejada del instrumento público que se enuncia a continuación:

* Testimonio de escritura pública número 31,691 de fecha 31 de agosto de 2016, pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en donde se hace constar el contrato de fideicomiso irrevocable de administración no empresarial para desarrollos inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 2670, que celebran las personas físicas CC. Rafael Urquiza Guzzi y Alberto Pío Urquiza Guzzi, como la parte fideicomitente A; la sociedad mercantil denominada Daza U-calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V. como fideicomitente B y la comparecencia y acuerdo de la Institución Financiera Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, representada por el C. Oscar Mejía Reyes, como la parte fiduciaria, del que se desprende de su contenido entre diversos puntos ya planteado, lo siguiente:

- En el antecedente primero, títulos de propiedad, se tiene por presente la declaración hecha por los CC. Rafael Urquiza Guzzi y Alberto Pío Urquiza Guzzi, las cuales fungen como fideicomitentes A en el fideicomiso antes citado, ahora bien para mejor instrucción se referencian los inmuebles identificados como "Predio rústico ubicado en la Ex - hacienda de Menchaca, Querétaro, Qro., con una superficie de 8-00-39.19 hectáreas" y "Lote de terreno marcado con el número 18 de la manzana 1 etapa 4 del fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3 en esta Ciudad de Querétaro, Qro.", correlacionándose de forma respectiva con los testimonios de las escrituras públicas a través de los cuales se acreditó sus derechos de titularidad.

Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios 00031627/0005 y 00455894/0011 de fecha 14 de noviembre de 2016.

Acto seguido y toda vez que los instrumentos que se listan en los incisos i) y ii) del antecedente primero del testimonio de referencia, se ciernen como los instrumentos a



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

través de los cuales se evidenció el derecho de titularidad a cargo de los fideicomitentes respecto de los inmuebles sujetos a la presente solicitud, y toda vez que los mismos que por economía aquí no se transcriben pero que se tiene a la letra como insertos se aluden se constituyen como los anexos 1 y 2 al contrato de fideicomiso irrevocable de administración no empresarial para desarrollos inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 2670, resulta indispensable se agreguen los mismos en copia certificada u original acompañado de copia simple para su debido cotejo, en virtud de constituirse como parte del testimonio de escritura pública número 31,691 de fecha 31 de agosto de 2016, máxime que con ello se atiende lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 120 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable que señala que la promovente debe 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.

- v. Que mediante oficio N° DEM/2018/281 de fecha 15 de Mayo de 2018, recibido en esta Delegación Federal el día 18 de mismo mes y año, la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, remitió a esta Delegación Federal, la opinión respecto de los ordenamientos municipales ambientales aplicables al desarrollo del proyecto denominado "**PROVIDENCIA 2**", mismos que le fueron requeridos en el oficio número F.22.01.02/0746/18 de fecha 20 de abril de 2018.
- vi. Que mediante oficio N° SSMA/DPLA/788/2018 de fecha 16 de mayo de 2018, recibido en esta Delegación Federal, el día 18 de mayo de 2018, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, remitió la opinión respecto de los ordenamientos estatales ambientales aplicables al desarrollo del proyecto "**PROVIDENCIA 2**", mismos que le fueron requeridos en el oficio N° F.22.01.02/0745/18 de fecha 20 de abril de 2018.
- vii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0937/18 de fecha 22 de mayo de 2018, esta Delegación Federal le dio a conocer al promovente, la opinión que la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, emitió en el oficio N° DEM/2018/281 de fecha 15 de mayo de 2018, respecto del proyecto denominado "**PROVIDENCIA 2**", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro., con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conviniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.
- viii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0939/18 de fecha 22 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 N° SSMA/DPLA/0788/2018 de fecha 16 de mayo de 2018, respecto del proyecto denominado "**PROVIDENCIA 2**", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro., con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conviniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.
- ix. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 18 de junio de 2018, recibido en esta Delegación Federal el día 21 de junio de 2018, MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670, del proyecto denominado "**PROVIDENCIA 2**", remitió la información solicitada mediante oficio N° F.22.01.02/0937/18 de fecha 22 de mayo de 2018, referente a la opinión de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

- X. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 18 de junio de 2018, recibido en esta Delegación Federal el día 21 de junio de 2018, MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670 del proyecto denominado "PROVIDENCIA 2", remitió la información solicitada mediante oficio N° F.22.01.02/0939/18 de fecha 21 de junio de 2018, referente a la opinión de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
- XI. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 18 de junio de 2018, recibido en esta Delegación Federal el día 21 de junio de 2018, MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670, remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°F.22.01.02/0881/18 de fecha 11 de mayo de 2018, la cual cumplió con lo requerido.
- XII. Que mediante oficio número F.22.01.02/1428/18 de fecha 16 de julio de 2018, notificado el día 24 de julio de 2018, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado "PROVIDENCIA 2", con ubicación en el o los municipio(s) Querétaro en el estado de Querétaro.
- XIII. Que al momento de la emisión de presente resolutivo, no se cuenta con la opinión del Consejo Forestal del Estado de Querétaro para el proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa, no obstante, que dicha opinión le fue requerida mediante oficio número F.22.01.02/1428/18 de fecha 16 de julio de 2018, notificado el día 24 de julio de 2018.
- XIV. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1642/18 de fecha 15 de agosto de 2018 esta Delegación Federal notificó a MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670 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 "PROVIDENCIA 2" con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro atendiendo lo siguiente:
1. Que la superficie, ubicación geográfica y vegetación forestal que se afectará corresponda con lo manifestado en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria en caso de que la información difiera o no corresponda, precisar lo necesario.
 2. Que las coordenadas UTM que delimitan el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), correspondan con las manifestadas en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria presentadas para el proyecto. De lo anterior, verificar al menos cuatro vértices del polígono solicitado para cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
 3. Que no exista remoción de vegetación forestal que haya implicado cambio de uso de



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

suelo en terrenos forestales, en las áreas solicitadas, en caso contrario indicar la ubicación y superficie involucrada.

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

5. Que no se afecten cuerpos de agua permanentes y recursos asociados por la ejecución del proyecto, en caso contrario informar el nombre y la ubicación de éstos.

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

7. Precisar el estado de conservación de la vegetación forestal que se pretende afectar, es decir, 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. En caso de señalar más de dos estados de conservación, indicar la superficie que ocupa cada uno de ellos respecto de la superficie total solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto.

8. Verificar que la superficie donde se ubica el proyecto no se encuentre afectada por algún incendio forestal, en caso contrario, referir la superficie involucrada, el posible año de ocurrencia y anexar a la presente, evidencia fotográfica de dichos hechos.

9. Verificar si existen otras especies de flora dentro del área requerida para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, que no se hayan reportado en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria, en su caso, informar el nombre común y científico de éstas.

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

11. 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 la Delegación Federal.

12. Si en el área donde se llevará a cabo el proyecto existen o se generarán tierras frágiles, indicando en su caso su ubicación y las acciones necesarias para su protección.

13. Si el desarrollo del proyecto es factible ambientalmente, teniendo en consideración la aplicación de las medidas de prevención y mitigación propuestas en el estudio técnico justificativo.

14. Verificar y cuantificar el número de individuos por especie y por estrato de flora en los sitios de muestreo indicados en el Apartado IV del estudio técnico justificativo como 1, 4 y 8 del área sujeta a cambio de uso de suelo y en los sitios de muestreo indicados en el Apartado III del estudio técnico justificativo como 1 y 4 de la microcuenca.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

- xv. 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 15 de Agosto de 2018 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

1. Durante el recorrido por el proyecto que nos ocupa, se observó que la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales y la ubicación geográfica del predio donde se pretende llevar a cabo el proyecto denominado "Providencia 2", sí corresponde con lo señalado en el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) y en la información complementaria. Se constató que la vegetación que se pretende afectar corresponde a matorral crasicaule.
2. Las coordenadas de los vértices de los polígonos solicitados para cambio de uso de suelo del presente proyecto fueron verificados en gabinete a través del Sistema Nacional de Gestión Forestal (SNGF) y durante el recorrido por el predio que nos ocupa, observándose que los vértices del polígono de cambio de uso de suelo son correctos.
3. Durante el recorrido por el predio al momento de la presente visita técnica por el polígono sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales no se observó la remoción de vegetación que haya implicado un cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
4. Se realizó el cálculo de los volúmenes por especie de las materias primas forestales maderables registradas en los sitios de muestreo solicitados en el área de cambio de uso de suelo, para realizar la estimación del de las materias primas forestales se utilizó la metodología planteada en el apartado V del ETJ.
5. Durante el recorrido por la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no se observaron dentro de la misma o del proyecto, cuerpos de agua permanentes y recursos asociados que pudieran verse afectados con la ejecución del proyecto.
6. Los servicios ambientales manifestados y descritos en el Estudio Técnico Justificativo y en la información complementaria que pudieran ser afectados con la implementación del proyecto que nos ocupa son correctos.
7. Una vez realizado el recorrido de campo por la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se observó que el estado de conservación que guarda en este momento la vegetación que se pretende afectar con la implementación del proyecto corresponde a vegetación primaria de matorral crasicaule en proceso de degradación.
8. Durante el recorrido por el predio donde se pretende desarrollar el proyecto que nos ocupa y por los polígonos sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, al momento de la visita de verificación técnica de campo, NO se observó afectación de la vegetación por incendio forestal.
9. Durante el recorrido por el área requerida para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa, se observó la siguiente especie de flora que no fue reportada en el Estudio Técnico Justificativo y en la información complementaria.
10. Durante el recorrido por la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa, no se observaron ejemplares de especies de flora o fauna silvestres clasificadas bajo alguna categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010 que no hayan sido consideradas en el Estudio Técnico Justificativo y en la información complementaria.
11. De conformidad con lo analizado en el Estudio Técnico Justificativo y en la



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

información complementaria, y de acuerdo con lo observado en la presente visita de campo, se puede concluir que las medidas de prevención y de mitigación propuestas para el presente proyecto y las cuales se contemplan en el ETJ, son las adecuadas, siempre y cuando se implementen en tiempo y forma como fueron propuestas, por lo cual el promovente deberá ratificar que dará cumplimiento a las mismas y señalar que tiene conocimiento pleno de cada una de ellas.

12. En este momento, la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales se encuentra cubierta en su totalidad por vegetación forestal, por lo cual no existen tierras frágiles. Considerando la implementación de medidas de prevención y de mitigación adecuadas y que se respete la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terreno forestal, no se tienen por qué generar tierras frágiles.

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

14. Se presentaron las tablas comparativas del número de ejemplares de flora registrados en los sitios de muestreo solicitados para su verificación.

xvi. Que mediante oficio N° F.22.01.02/2022/18 de fecha 01 de octubre 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 MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670, 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 **\$246,680.80 (doscientos cuarenta y seis mil seiscientos ochenta pesos 80/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 17.62 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

xvii. Que mediante oficio número F.22.01.02/2072/18 de fecha 08 de octubre de 2018, notificado el día 09 de octubre de 2018, esta Delegación Federal le informó al Ing. Carl Heinz Dobler Mehner, Presidente Suplente del Consejo Forestal del Estado de Querétaro, que en virtud de que los diez días hábiles que marca el artículo 122 fracción III del Reglamento vigente de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable para que dicho Consejo emitiera su opinión respecto del proyecto denominado Providencia 2, con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro fenecieron el pasado 07 de agosto de 2018, y al no contar con dicha opinión, esta Delegación Federal continuaría con el procedimiento de evaluación del mismo y su respectiva resolución.

xviii. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 10 de octubre de 2018, recibido en esta Delegación Federal el día 11 de octubre de 2018, MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670, notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de \$ 246,680.80 (doscientos cuarenta y seis mil seiscientos ochenta pesos 80/100 M.N.) por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 17.62 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 18 de abril de 2018, resulta aplicable al mismo la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable publicada el día 25 de febrero de 2003, misma que se señala en este documento 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.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

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 17 de Abril de 2018, el cual fue signado por MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670, 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 5.872308 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "PROVIDENCIA 2", con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Querétaro 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:

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 MAURICIO



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670, así como por 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.

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 31,691 de fecha 31 de agosto de 2016, pasado ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 33 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en donde se hace constar el contrato de fideicomiso irrevocable de administración no empresarial para desarrollos inmobiliarios con derecho de reversión, identificado con el número 2670, que celebran las personas físicas CC. Rafael Urquiza Guzzi y Alberto Pío Urquiza Guzzi, como la parte fideicomitente A; la sociedad mercantil denominada Daza U-Calli Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V. como fideicomitente B y la comparecencia y acuerdo de la Institución Financiera Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, representada por el C. Oscar Mejía Reyes, como la parte fiduciaria, del que se desprende de su contenido lo siguiente:

* De acuerdo a lo planteado en su cláusula primera, los fideicomitentes A y fideicomisarios A y el fideicomitente B y fideicomisario B, constituyen en este acto un contrato de fideicomiso número 2670, irrevocable de administración no empresarial para desarrollos inmobiliarios con derecho de reversión al que afectan y transmiten inicialmente, en propiedad fiduciaria a favor de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario.

* De acuerdo a lo planteado en su cláusula cuarta, el patrimonio del fideicomiso se integra por los inmuebles que se identifican como predio rústico ubicado en la Ex / hacienda de Menchaca y el lote de terreno marcado con el número 18 de la manzana 1 etapa 4 del fraccionamiento denominado Ampliación El Refugio 3 en esta Ciudad de Querétaro, Qro., para la edificación del proyecto.

* De acuerdo a lo planteado en su cláusula décima primera, el fiduciario administrará el patrimonio del fideicomiso con las facultades y obligaciones que establece el artículo 391 y demás relativos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; en el desempeño de su encargo tendrá todas las facultades que se requieran para el cumplimiento de los fines del fideicomiso. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios 00031627/0005 y 00455894/0011 de fecha 14 de noviembre de 2016.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 38,765 de fecha 16 de abril de 1996 pasada ante la fe del Lic. Leopoldo Espinoza Rivera, Notario Adscrito de la Notaría Pública No. 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., donde se hace constar el contrato de compraventa que celebran el C. David Betech Rophie con autorización de su esposa Estrella Tawill Serur en carácter de la parte vendedora, y por otra parte los C. Rafael Urquiza Guzzi y C. Alberto Pío Urquiza Guzzi, como compradora respecto del bien inmueble identificado como predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca en el Municipio de Querétaro, con una superficie de



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

8-00-39.19 hectáreas, con medidas y colindancias ahí descritas. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el Folio Real número 31627/2 de fecha 02 de septiembre de 1996.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 70,342 de fecha 09 de diciembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Titular de la Notaría Pública No. 5 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde se hace constar:

1.- La cancelación parcial de hipoteca relativa al inmueble identificado como Lote de Terreno marcado con el número 18 (dieciocho) de la manzana 1 (uno), Etapa 4 (cuatro) del Fraccionamiento denominado Ampliación "El Refugio 3", ubicado en la Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 47,732.97 metros cuadrados, que otorgan Banco Santander (México), Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, representada por los señores Arturo Montalbo Díaz y José Antonio Guerrero Cruz, en su carácter de acreditante, en favor de la Sociedad Mercantil denominada "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en su carácter de acreditado.

2.- El contrato de compraventa relativo al Lote de Terreno marcado con el número 18 (dieciocho) de la manzana 1 (uno), Etapa 4 (cuatro) del Fraccionamiento denominado Ampliación "El Refugio 3", ubicado en la Delegación Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, con una superficie de 47,732.97 metros cuadrados, que celebran por una parte "Pangea Desarrolladora Inmobiliaria" Sociedad De Responsabilidad Limitada de Capital Variable, a quien en lo sucesivo se le denominará "la parte vendedora", representada por sus apoderados legales los señores Miguel Ángel Vega Cabrera y Lorenzo Mauricio González Bosco, y por otra parte la sociedad mercantil denominada "Daza Ucalli Inmobiliaria" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable a quien en lo sucesivo se le denominada "la parte compradora" representada por sus apoderados legales el C. José Antonio Blanco Carrillo y el C. Antonio Elosúa González. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro en los folios inmobiliarios 455894/0009 y 455894/0010 de fecha 03 de noviembre 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;



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18
BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

- 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 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 ESCRITO LIBRE, de fechas 17 de Abril de 2018 y 18 de Junio 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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

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.

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 manifestó a la letra lo siguiente:

El terreno sobre el cual se pretende llevar a cabo el proyecto de desarrollo urbano se localiza al nororiente de la ciudad de Santiago de Querétaro. La ubicación del predio conforme a su situación hidrológica a nivel de microcuenca es la siguiente: 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 "Col. Rancho Menchaca", siendo ésta la unidad geográfica de estudio.

En la microcuenca Col. Rancho Menchaca encontramos tres condiciones de uso de suelo, áreas que en el pasado reciente estuvieron sometidas a actividades agrícolas pero que en la actualidad se encuentran sin uso aparente debido a que fue abandonada dicha actividad, esta superficie se ha cubierto de pastos naturales y cuenta con una extensión de 463 ha; áreas urbanas con una superficie de 1855 ha y una superficie ocupada por vegetación con 601 ha.

De estas 601 hectáreas que aún conservan vegetación dentro de la microcuenca, 504 hectáreas corresponden a matorral crasicaule en sus diferentes fisonomías con un nivel de conservación que va de medio ha degradado, mientras que las 97 hectáreas restantes corresponden a selva baja caducifolia.

La superficie propuesta para cambio de uso de suelo representa el 1.16% de la vegetación forestal correspondiente al matorral crasicaule, si tomamos en cuenta que la superficie total propuesta para CUSTF es de 5.872308 hectáreas y que la microcuenca tiene una superficie de



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18
BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

504 ha. cubiertas de matorral crasicaule.

Para demostrar que con el cambio de uso de suelo de terrenos forestales no se compromete la biodiversidad de la microcuenca, fue tomada de muestreos establecidos dentro del espacio que contiene **matorral crasicaule** de tipo subinorme dentro de la microcuenca por ser el tipo de ecosistema que se verá afectada en el predio. 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 subinorme en proceso de degradación**.

Caracterización de la vegetación en la microcuenca y en el predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Para estimar la abundancia de vegetación 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, 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 y por estrato, se obtuvieron entonces los resultados por hectárea y por predio. Los sitios de muestreo se levantaron de manera general en forma aleatoria pero distribuida en toda la superficie del terreno.

Los datos dasométricos para las especies leñosas (estrato arbóreo) se tomaron a 1.30 metros a partir del suelo (DAP), es importante considerar que algunas especies amacollan desde la base por lo que en una misma planta se pueden encontrar una cantidad importante de vástagos (plantas que se bifurcan antes de 1.30 m), sin embargo es importante aclarar que para efecto de esta evaluación se tomó el número de plantas completas (individuos o ejemplares) es decir no se considera el número de vástagos, ya con el número de plantas completas se realizó el análisis de abundancia y diversidad; para el resto de las especies como el garambullo o nopal o aquellas leñosas en etapa juvenil se identificaron como una sola unidad que constituye a un individuo.

La identificación de la vegetación se llevó a cabo directamente en campo, pero para aquellas especies que no fue posible identificar, se realizó un registro fotográfico, tomando fotografías de todos los elementos que permitieran la identificación técnica de las especies, tales como tallos, hojas, flores y frutos.

Se determinó el tamaño de la muestra con una confiabilidad del 95% desde el punto de vista estadístico utilizando la media aritmética, la desviación estándar el coeficiente de variación y se calculó el número de muestras. Con la finalidad de generar certidumbre sobre la confiabilidad del muestreo realizado se procedió a construir una Curva de Acumulación de Especies la cual permitió evaluar la representatividad del esfuerzo de muestreo aplicado, con un nivel de confianza del 95%.

Así mismo, se determinaron los diferentes índices de: riqueza, abundancia, distribución de las especies por hectárea y por predio; para determinar la diversidad de las especies de flora se utilizó el índice de Shannon o índice de Shannon-Wiener, así como el Índice de Valor de Importancia (IVI), utilizado para comparar la importancia ecológica de cada una de las especies que conforman una comunidad vegetal.

Resultados para la flora:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

Para la microcuencia se registró una riqueza total de 66 especies mientras que en el predio se registraron 52 especies. En cuanto al índice de diversidad, el predio presentó un índice menor con 3.3098 mientras que la microcuencia presentó un índice de 3.6020 considerándose para los dos casos un valor medio; el valor máximo calculado para la microcuencia fue de 4.1896 mientras que para el predio fue de 3.9512.

En cuanto a la distribución de especies, la microcuencia tiene una mejor equidad que el predio, mostrando resultados de 0.8597 mientras que el predio presenta 0.8376, recordando que entre más se acerca el valor al 1, mejor es la distribución de las especies de flora.

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Predio	52	3.3098	3.9512	0.8376
Microcuencia	66	3.6020	4.1896	0.8597

Análisis por estrato.

Unidad de Análisis	Estrato arbóreo	Estrato Arbustivo	Estrato Herbáceo
Microcuencia	8	37	29
Predio	6	30	21

Cabe señalar que los resultados presentados, muestran además que todas las especies de flora que se verán afectadas con la implementación del proyecto, se encuentran bien representadas en la microcuencia de estudio.

Cabe señalar que no se ubica en ninguna Área Natural Protegida en cualquiera de sus modalidades, no forma parte de alguna Región Terrestre Prioritaria (RTP) para la conservación de la biodiversidad, no se encuentra formando parte de alguna Región Hidrológica Prioritaria (RHP), y no forma parte de alguna de las Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICA). Así mismo, no se verán afectadas especies de flora en algún estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Fauna.

El promovente manifestó a la letra lo siguiente:

Los trabajos de campo para tener referencia de las características en cuanto a riqueza y abundancia de la fauna silvestre dentro de la microcuencia y el predio sujeto a cambio de uso de suelo, se realizaron conforme al siguiente esquema de trabajo:

Riqueza y abundancia:

Para estimar la riqueza y abundancia de la fauna silvestre en la microcuencia y en el predio, se realizaron muestreos o transectos para la evaluación de los diversos grupos, para ello en cada punto se llevó a cabo la inspección y recopilación de datos de la muestra a través de un transecto de 50 metros de largo por 10 de ancho en cada unidad (microcuencia y predio), con repeticiones por tres 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.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18
BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

En este sentido la metodología utilizada para determinar los grupos faunísticos se basó en la determinación indirecta de su presencia, que consiste en registrar toda aquella evidencia de la existencia de un animal en una zona determinada como pueden ser mudas, huellas, excretas, cráneos, dientes, pelos, cantos, huevos, cascarones, plumas, nidos, madrigueras, rascaderos, entre otros, que permitan confirmar la presencia de un animal. Igualmente se 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 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:

De acuerdo con los resultados presentados en el estudio técnico justificativo, la microcuenca presentó una mayor diversidad de fauna silvestre, tanto en mamíferos y aves y en reptiles, considerando que en el predio se identificó una sola especie de este último grupo de vertebrados. La avifauna en general fue el grupo con mayor riqueza y diversidad tanto en el predio como en la microcuenca, tal y como se puede observar en las siguientes tablas:

Aves:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Superficie CUSTF	11	2.1121	2.3978	0.8608
Microcuenca	18	2.4722	2.8903	0.8553



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18
BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

Mamíferos:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Superficie CUSTF	3	0.8921	1.0986	0.8120
Microcuenca	7	1.6469	1.9459	0.8463

Reptiles:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Superficie CUSTF	1	0	0	0
Microcuenca	5	1.2945	1.6094	0.8043

Los resultados muestran que con el cambio de uso de suelo pretendido no se modificará la biodiversidad presente en la microcuenca, ya que las especies de fauna registradas en el predio a afectarse con la implementación del proyecto, también se distribuyen en el espacio geográfico de la microcuenca.

Un aspecto importante que señalar es la cercanía del predio con el desarrollo urbano en expansión de la ciudad de Querétaro, condiciones que propician el desplazamiento de la fauna silvestre, ya que el ruido, la presencia de especies ferales, la iluminación nocturna, el tránsito de personas, son elementos que incomodan y restringen el flujo de fauna.

Por todo lo anterior se concluye que el terreno del proyecto presenta una diversidad faunística baja, seguramente producto de las actividades humanas que se han venido desarrollando y su cercanía a la zona urbana.

Con la finalidad de proteger los organismos de fauna silvestre que pudieran verse afectados por el cambio de uso de suelo, se han propuesto diversas medidas que promueven principalmente la conservación de las especies y luego se busca generar espacios de refugio dentro del área urbanizada sobre todo para la avifauna, la cual puede salvar los diferentes obstáculos y barreras que representan las zonas urbanas, por lo que el promovente manifestó a la letra lo siguiente:

- 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 (espacio de la microcuenca).
- Cuando sea necesario se implementarán las técnicas de rescate propias para los diferentes grupos de vertebrados, trasladando 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 desmonte en los sitios donde se encuentren nidos activos hasta que las especies completen su ciclo reproductivo.
- 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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

silvestre se realice 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 propuso el rescate y reubicación de 300 ejemplares de Mezquite (*Prosopis laevigata*), 18 Palo bobo (*Ipomoea murucoides*), 60 Palo dulce (*Eysenhardtia polystachya*), 69 ejemplares de palo xixote (*Bursera fagaroides*), 18 Palo cuchara (*Bursera palmeri*) 35 ejemplares de Retama (*Senna Polyantha*), 18 Biznaga de chilitos (*Mammillaria magnimamma*) y 2 ejemplares de Órgano (*Stenocereus dumortieri*); la propuesta aquí presentada está encaminada a conservar el material genético del ecosistema que caracteriza al predio.

En total se estarían recuperando 520 plantas correspondientes al ecosistema constituido de matorral crasicaule subinerme las cuales serán reubicadas dentro del área verde que se ha integrado al proyecto general de urbanización; el proyecto general contempla la inclusión de una superficie total de 10,207 m² para la construcción de áreas verdes a donde podrá ser trasladada la vegetación que se rescate.

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

De acuerdo con la información presentada en los Apartados III y IV del Estudio Técnico Justificativo, en el área de la microcuenca "Colonia Rancho Menchaca, existen tres tipos de asociaciones de suelos derivadas de tres tipos de suelo (feozem háplico, vertisol pélico, y litosol), mientras que la superficie del predio está compuesta en su totalidad por suelos de tipo Vertisol pélico (Vp) como una sola unidad.

Estimación de los procesos erosivos dentro de la microcuenca y el predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF):

Erosión Hídrica en la microcuenca.

El promovente estableció a la letra lo siguiente:

Se empleó el modelo presentado por el Dr. Mario Martínez Ménez 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:

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

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:

$$E_p = R K L S$$

La metodología, desarrollo y estimación completa se encuentra contenida en el Apartados correspondiente del ETJ.

Erosión Potencial estimada para la microcuenca (Ep): **219.0127 ton/ha/año.**

La erosión potencial indica que se perderían 219.0127 ton/ha/año en el terreno sin vegetación y sin prácticas de conservación de suelos.

Lo que indica que anualmente se perdería una lámina de suelo de 21.90 mm si consideramos que 1mm de suelo es igual a 10 ton/ha de suelo.

Erosión actual (E) estimada para la microcuenca: **21.90 ton/ha/año.**

Erosión Eólica en la microcuenca.

El promovente estableció a la letra lo siguiente:

Se hizo la estimación tomando como base la metodología utilizada en el documento ORDENAMIENTO ECOLÓGICO REGIONAL CUENCA DEL VALLE DE MÉXICO, el cual se basa en los parámetros utilizados por el Manual de Ordenamiento Ecológico SEDUE 1988.

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

$$E_e = IAVIE \times CATEX \times CAUSO$$

Donde:

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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

$E_e = 34.57 \text{ ton/ha/año}$

Erosión Total = suma de la erosión hídrica y eólica.

Erosión Total = 56.47 ton/ha/año.

Por lo tanto en la microcuenca se estaría presentando una erosión alta de acuerdo a 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

Al respecto, el promovente manifestó a la letra lo siguiente:

Ahora bien, después de haber obtenido los resultados anteriores, nos damos cuenta que los probables eventos erosivos que se pueden generar dentro de la microcuenca, estarán dados en función del mayor o menor impacto que denota, puesto que se trata de un espacio geográfico que ha sido modificado a lo largo del tiempo como consecuencia de la intervención humana; por su parte el predio no contribuirá en incrementar estos niveles erosivos puesto que, en este estudio se prevén las medidas para prevenir precisamente esa condición que se pudiera generar después de haber realizado el desmonte, entre otras acciones tenemos la urbanización inmediata de las áreas que gradualmente se desmonten, con ello la superficie quedará sellada y como consecuencia se inhibe cualquier posibilidad de presentarse eventos erosivos, además se incorporarán obras de conservación de suelos que mitigarán el impacto producido por el desmonte y la posible consecuencia del inicio de procesos erosivos.

Estimación de la erosión en el predio sujeto a CUSTF.

Para la estimación de la erosión tanto hídrica como eólica en el predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se utilizó la misma metodología descrita para la microcuenca, misma que se presenta de forma completa en el Apartado IV del ETJ. El promovente manifestó lo siguiente:

De acuerdo a los resultados que se plasman en el ETJ obtenidos a partir de la ecuación universal para el cálculo de la erosión, nos permiten demostrar que con el cambio de uso de suelo no se provocará erosión de los suelos, considerando los siguientes aspectos:

La erosión hídrica potencial calculada para la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo, indica que se perderían **18.38 toneladas/hectárea/año** bajo el supuesto de que terreno se encuentre sin vegetación y sin prácticas de conservación de suelos.

La estimación de la erosión eólica fue de $(E_e) = 26.79 \text{ ton/ha/año}$.

Por lo tanto tenemos una Erosión Total = 28.63 ton/ha/año.

En este sentido, la solicitud de tiempo solicitado para realizar las actividades relativas al cambio



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

de uso de suelo es de 5 años pero el período de tiempo propuesto para realizar la remoción de vegetación es solo de cuatro años, en este lapso de tiempo se podría tener una pérdida máxima de suelo de 431.72 toneladas en la superficie solicitada para CUSTF, como se puede apreciar en la siguiente:

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	5-87-23.08	107.93	15	152.10
2	5-87-23.08	107.93	15	152.10
3	5-87-23.08	107.93	15	152.10
4	5-87-23.08	107.93	15	152.10
Total	5-87-23.08	431.72	60	608.40

Para evitar la formación de procesos erosivos, se propuso como medida de mitigación, la construcción de **presas de piedra**, las cuales estarán ubicadas en las áreas de menor altitud del predio en virtud de que es donde los escurrimientos hídricos superficiales buscan la salida natural del terreno de acuerdo a la orientación de la pendiente:

- Las presas filtrantes serán construidas al momento de dar inicio con los trabajos de remoción de la vegetación, se colocarán en la cota de menor altitud en la zona sur del predio y se constituirán de un solo tramo con dirección de oriente a poniente.

- Las presas filtrantes tendrán una longitud total de 60 metros y una altura de 0.6 m por 0.6 m de ancho, estas presas estarán ubicadas en sentido opuesto a la pendiente es decir con orientación de oriente a poniente; su permanencia será temporal de acuerdo al avance de los trabajos de desmonte y despalme, el objetivo es que las partículas de suelo sean retenidas y retiradas en cuanto concluyan los trabajos que las producen.

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 realizar el desmonte, el promovente tomó en cuenta lo siguiente:

- Se tiene una pendiente media igual a 2.3%.

- La erosión potencial calculada es de 18.38 ton/ha/año en el terreno sin vegetación y sin prácticas de conservación de suelos.

- En la superficie propuesta para el CUSTF potencialmente se podrían perder hasta 431.72 toneladas de suelo durante el período de remoción de vegetación que es de 4 años en una superficie de 5-87-23.08 hectáreas solicitadas para realizar el CUSTF.

- Las presas filtrantes tendrán una altura de 0.6m por 0.6m de ancho y una longitud total de 60 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 0.60 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 26 metros sobre la pendiente del terreno, la cual fue estimada en 2.3%; 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 7.8 m².

Ahora bien, se tendrá una longitud de las presas filtrantes igual a 60 metros durante los 4 años



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

que de manera sucesiva se estará realizando el desmonte y despalme del suelo de acuerdo al cronograma de actividades, esta longitud multiplicada por el espacio que ocupa el área que cubre el suelo retenido (7.8 m^2) genera un volumen de suelo de 468 m^3 .

Considerando que la tierra seca tiene un peso específico promedio de $1,300 \text{ kg/m}^3$ nuestra presa filtrante puede retener hasta una cantidad de 608.40 toneladas de suelo durante los 4 años en que se estarían desarrollando actividades de remoción de la vegetación y de suelo, lo que consecuentemente podría derivar en el inicio de procesos erosivos.

Si consideramos que la pérdida potencial de suelo es de 431.72 toneladas durante los 4 años que durarían las actividades de desmonte y despalme, queda claro entonces que con la implementación de la medida de mitigación **se podría retener 608.40 toneladas de suelo** una mayor cantidad de suelo que la pérdida potencial que pudiera generarse por la ejecución del cambio de uso de suelo.

Por lo tanto mediante la incorporación de la medida de mitigación consistente en la construcción de presas filtrantes, se tendría una tasa de erosión "0" puesto que se puede retener un poco más de suelo que el arrojado en la estimación de la erosión potencial.

Con esta medida se demuestra que con la implementación del proyecto no se provocará erosión de los suelos cumpliendo así con el término de excepción indicado.

Ubicación de las presas filtrantes:

Se propone construir las presas filtrantes desde el inicio de la autorización de cambio de uso de suelo en un solo tramo en los espacios donde de manera natural tienen salida los escurrimientos hídricos; estas presas podrán captar así el suelo proveniente de la zona de mayor altitud y se estarán retirando en cuanto concluyan las actividades de urbanización de las áreas del terreno donde se ubiquen. Para la construcción de los 60 metros lineales de presas filtrantes con una altura de 0.6m por 0.6m de ancho, se calculó que se requiere un volumen de piedra igual a 21.6 m^3 . Dichas presas se construirán en la siguiente ubicación:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	358245.2982	2284628.5888
2	358264.6281	2284621.9912
3	358273.1316	2284619.3653
4	358282.8029	2284616.7029
5	358302.7443	2284611.2700

Coordenadas UTM datum WGS84 de la ubicación de las presas filtrantes de piedra:

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.**

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:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

El promovente manifestó a la letra lo siguiente:

Los escurrimientos que se producen a partir del predio, son tributarios de la microcuenca denominada "Col. Rancho Menchaca", esta microcuenca tiene una superficie de 2919 hectáreas y se localiza entre los municipios de Querétaro y El Marqués.

Los escurrimientos generados dentro de la microcuenca llegan a descargar su contenido en el bordo Benito Juárez ubicado en la zona más baja de la microcuenca, estos escurrimientos llegan por dos partes; por la parte noreste que corresponde al arroyo Pedro Mendoza, que es el afluente principal de la microcuenca y por la parte oeste la cual se integra de dos corrientes de segundo orden sin nombre.

Está constituida por un sistema de drenaje dendrítico poco desarrollado ya que la condición topográfica que la caracteriza, solo ha permitido la formación de algunas corrientes de tipo intermitente, encontrando que su cauce principal se convierte en un dren urbano al internarse en la zona urbana de la ciudad de Querétaro, la corriente principal que define a esta microcuenca es el Arroyo Pedro Mendoza, siendo tributario del bordo Benito Juárez, el cual se encuentra operando como un vaso regulador de los escurrimientos hídricos.

Con la finalidad de tener datos precisos sobre la condición hidrológica superficial del predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, el promovente encargó a la empresa BICE a cargo del Ing. Oscar Linares Esquivel la elaboración del Estudio Hidrológico, este estudio comprende la superficie total del predio, por lo que del estudio hidrológico se tomó la información correspondiente a la superficie que nos ocupa.

Cabe señalar que dentro del terreno de estudio no se tiene presencia de corrientes hidrológicas o cuerpos de agua, por lo que el escurrimiento superficial se produce de manera laminar, es decir que no toma un cauce común.

De acuerdo con las condiciones en campo actuales, se identificó una subcuenca o microcuenca que es afectada por el predio.

Con base en los resultados obtenidos en el análisis hidrológico a nivel de subcuenca, fueron determinados posteriormente los gastos y volúmenes de escurrimiento pluvial que, en función del porcentaje de superficie que ocupa en la subcuenca, se estimó la aportación del predio del proyecto, bajo las condiciones de cobertura de terreno natural y ya urbanizado el predio para diferentes periodos de retorno.

Una vez calculados los gastos máximos que se generan en la subcuenca para la condición actual y con la instalación del proyecto, se procede a realizar la comparación respectiva con la cual se puede identificar el impacto que causa la urbanización del predio en la subcuenca.

Para determinar la ubicación y dimensión del área de aportación de escurrimientos en la zona de estudio, se utilizó la cartografía digital de INEGI en escala 1:50000 así como también la imagen aérea y recorridos de campo.

Resultados:

Escurrimientos en el predio:



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

En siguiente tabla se muestran los incrementos tanto de gasto y volumen obtenidos en el estudio hidrológico, debido a la urbanización de la subcuenca para diferentes periodos de retorno, calculados hasta la salida de la misma:

SUBCUENCA REFUGIO 1 Incremento de escurrimiento generado por el desarrollo del proyecto				
T _r años	Escurrecimiento Q _{TOTAL}		Incremento en gasto	Incremento en volumen
	Actual m ³ /s	Proyecto m ³ /s	Q _{INCREMENTO} m ³ /s	m ³
5	3.24	3.49	0.25	501
10	5.93	6.28	0.34	701
25	10.26	10.73	0.47	956
50	14.05	14.61	0.56	1,141
100	18.25	18.90	0.65	1,324

Es importante indicar que el predio recibe aportaciones externas provenientes de dos alcantarillas existentes en el anillo vial Fray Junípero denominadas 5 y 6 para efectos de este trabajo. Actualmente estos escurrimientos no han generado cárcava o cubeta por lo que pueden ser encauzados para cruzar el predio.

Al analizar los gastos que se presentaron para estos dos puntos, se obtuvo que su magnitud fue de 4.64 y 1.41 m³/s respectivamente para un periodo de retorno de 25 años.

Para permitir el cruce de los escurrimientos externos por el predio, utilizará una sección de canal rectangular de concreto, y el flujo de agua que escurra deberá incorporarse al canal por medio de la red pluvial interna del predio.

Los escurrimientos continuarán hacia el canal pluvial de la Cuarta Sección del Fraccionamiento El Refugio hasta la cárcava principal de la subcuenca que conduce los escurrimientos hacia el bordo El Refugio.

Además del canal para la recolección y conducción de las aguas pluviales antes citado, la promovente señala que participará en la medida del volumen de aportación en las adecuaciones necesarias al bordo "El Refugio", mediante obras y acciones que permitirán mantener la infraestructura ya existente para regular los escurrimientos superficiales provenientes de la cuenca en la cual se ubica el predio.

Con la finalidad de garantizar la permanencia y funcionalidad de esta obra de regulación; estos trabajos consistirán en sobre elevar el nivel del vertedor y reconfigurar el embalse del bordo, lo anterior según el documento anexo al Estudio Técnico Justificativo, emitido por Abastecedora Queretana de Aguas y Alcantarillado S.A. de C.V. de fecha 14 de agosto de 2017.

El incremento del escurrimiento calculado para la condición actual y la condición con proyecto para un periodo de retorno de 50 años para la cuenca del predio fue de 1,141m³, volumen que finalmente sería el que impactaría al escurrimiento total de la microcuenca donde se encuentra el predio.

Con el resultado anterior, tendríamos entonces un impacto mínimo de esta aportación del



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

predio, pues representa apenas el 0.05% del escurrimiento total, que es de 2,224,284.28 m³ que actualmente se presenta en la microcuenca a la cual pertenece el predio.

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, por ello difiere un tanto de los resultados obtenidos con la metodología utilizada en el estudio hidrológico.

La estimación de la infiltración que tendría el terreno una vez instalado el proyecto, generó un valor negativo de 187.63 m³, este valor indica que no existe infiltración y por el contrario se presenta una mayor pérdida de humedad a través de la evapotranspiración, por lo que entonces este volumen de pérdida de humedad (187.63 m³) motivado por la ejecución del proyecto hay que sumarlo al volumen de agua que se estaría infiltrando bajo la condición natural, valor estimado en 1,301.23 m³, y que dejaría de hacerlo con la edificación del proyecto urbano que nos ocupa, teniendo entonces una pérdida de infiltración igual a 1,488.86 m³ cuando se haya ejecutado el proyecto.

Infiltración del terreno en condición natural: **1,301.23 m³.**

Total de Infiltración en condición con cambio de uso de suelo: **-187.63 m³.**

Compensación de la pérdida de infiltración:

Esta situación indica que se deben establecer las condiciones para lograr mitigar el diferencial que existe en la infiltración por la instalación del proyecto, para este caso se estaría dejando de infiltrar un volumen de 1,488.86 m³, por tal motivo se ha previsto que las áreas verdes 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.

Medidas de mitigación propuestas.

Construcción de 10,207 m² de áreas verdes:

Para este caso en particular se modifica la ecuación para la estimación de la infiltración ya que se eliminaría la variable correspondiente al Volumen de escurrimiento (Ve), considerando que los componentes que integran el área verde, se encuentran confinados al espacio establecido para ello dentro del esquema urbano, es decir el agua que reciben por medio del riego, no presenta escurrimiento puesto que existen barreras como los muros de la propia área verde que impide su dispersión más allá del área que la delimita; en tal sentido la ecuación para la estimación de la infiltración se deduciría solo con el volumen de agua de riego y la evapotranspiración.

Infiltración anual del área verde:

Infiltración = 1.040 m/año / 0.7287 m/año

Infiltración = 1.040 m/año (10,207 m²) - 0.7287m/año (10,207 m²)

Infiltración 10615.28 m³ - 7437.84 m³

Total de Infiltración anual del área verde urbana = 3,177.44 m³.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18
BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

Si consideramos que la pérdida de infiltración por el establecimiento del proyecto urbano que nos ocupa fue estimada en 1,488.86 m³, es notable que con la construcción de los 10,207 m² de áreas verdes propuestas, se estaría induciendo una infiltración de 3,177.44 m³ de agua al subsuelo, volumen superior al que se perderá 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.

Ubicación de las Áreas Verdes:

Vértice	X	Y									
1	358534.7	2284608.5	21	358477.5	2284626.3	41	358426.6	2284638.9	61	358391.8	2284648.4
2	358528.7	2284611	22	358475.7	2284626.8	42	358423.7	2284639.7	62	358390.9	2284648.9
3	358523.2	2284613.1	23	358473.9	2284627.2	43	358420.9	2284640.4	63	358390	2284649.5
4	358518.4	2284614.9	24	358472	2284627.6	44	358418.3	2284641.1	64	358389.1	2284650.1
5	358514	2284616.4	25	358470	2284628.1	45	358415.8	2284641.8	65	358388.2	2284650.7
6	358510.1	2284617.6	26	358467.9	2284628.6	46	358413.4	2284642.4	66	358387.4	2284651.4
7	358506.6	2284618.7	27	358465.8	2284629.1	47	358411.3	2284643	67	358386.6	2284652.2
8	358503.5	2284619.6	28	358463.5	2284629.6	48	358409.2	2284643.5	68	358385.9	2284653.1
9	358500.7	2284620.4	29	358461.2	2284630.2	49	358407.3	2284644	69	358385.2	2284654
10	358498.1	2284621.1	30	358458.7	2284630.8	50	358405.6	2284644.4	70	358384.6	2284655
11	358495.7	2284621.7	31	358456.2	2284631.4	51	358403.9	2284644.9	71	358384	2284656
12	358493.5	2284622.3	32	358453.5	2284632.1	52	358402.3	2284645.2	72	358383.5	2284657.1
13	358491.4	2284622.8	33	358450.8	2284632.7	53	358400.9	2284645.6	73	358383	2284658.3
14	358489.5	2284623.3	34	358447.9	2284633.5	54	358399.5	2284645.9	74	358382.6	2284659.5
15	358487.7	2284623.8	35	358445	2284634.2	55	358398.3	2284646.3	75	358382.2	2284660.8
16	358486	2284624.3	36	358442	2284635	56	358397.1	2284646.6	76	358381.9	2284662
17	358484.3	2284624.7	37	358438.9	2284635.7	57	358395.9	2284646.9	77	358381.7	2284663.3
18	358482.6	2284625.1	38	358435.8	2284636.5	58	358394.8	2284647.2	78	358381.5	2284664.6
19	358480.9	2284625.5	39	358432.7	2284637.3	59	358393.8	2284647.6	79	358381.4	2284666
20	358479.2	2284625.9	40	358429.7	2284638.1	60	358392.8	2284648	80	358381.4	2284667.3

Vértice	X	Y									
81	358381.4	2284668.6	101	358386.2	2284690.2	121	358404.7	2284700.4	141	358441.5	2284691.4
82	358381.5	2284669.9	102	358386.7	2284691	122	358405.9	2284700.4	142	358444.1	2284690.6
83	358381.6	2284671.2	103	358387.2	2284691.8	123	358407.1	2284700.3	143	358446.7	2284689.9
84	358381.7	2284672.5	104	358387.7	2284692.5	124	358408.3	2284700.2	144	358449.2	2284689.2
85	358381.9	2284673.8	105	358388.3	2284693.3	125	358409.5	2284700	145	358451.6	2284688.5
86	358382.1	2284675	106	358389	2284694.1	126	358410.8	2284699.8	146	358453.9	2284687.9
87	358382.3	2284676.3	107	358389.7	2284694.8	127	358412.2	2284699.5	147	358456.2	2284687.3
88	358382.5	2284677.5	108	358390.4	2284695.6	128	358413.6	2284699.2	148	358458.3	2284686.8
89	358382.7	2284678.7	109	358391.2	2284696.2	129	358415.2	2284698.8	149	358460.4	2284686.4
90	358382.9	2284679.8	110	358392.1	2284696.9	130	358416.8	2284698.4	150	358462.4	2284686
91	358383.1	2284681	111	358393	2284697.5	131	358418.6	2284697.9	151	358464.5	2284685.6
92	358383.3	2284682.1	112	358394	2284698.1	132	358420.5	2284697.4	152	358466.6	2284685.3
93	358383.6	2284683.1	113	358395.1	2284698.6	133	358422.5	2284696.9	153	358468.6	2284684.9
94	358383.8	2284684.1	114	358396.2	2284699	134	358424.6	2284696.3	154	358471.1	2284684.6
95	358384.1	2284685.1	115	358397.4	2284699.4	135	358426.8	2284695.7	155	358473.5	2284684.3
96	358384.4	2284686	116	358398.6	2284699.7	136	358429	2284695	156	358476.1	2284684
97	358384.7	2284686.9	117	358399.8	2284700	137	358431.4	2284694.4	157	358478.8	2284683.6
98	358385	2284687.8	118	358401	2284700.2	138	358433.9	2284693.6	158	358481.6	2284683.3
99	358385.4	2284688.6	119	358402.2	2284700.3	139	358436.4	2284692.9	159	358484.4	2284683
100	358385.8	2284689.4	120	358403.5	2284700.4	140	358438.9	2284692.1	160	358487.3	2284682.7



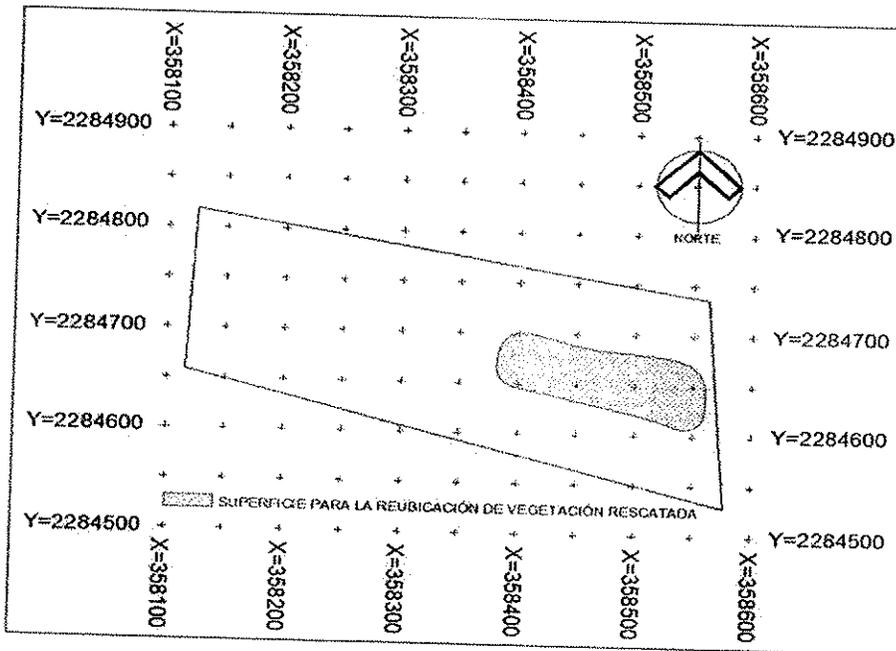
DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
SUBDELEGACIÓN DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

Vértice	X	Y									
161	358490.2	2284682.3	181	358534.9	2284676	201	358556.4	2284661.1	221	358560.4	2284632.9
162	358493.2	2284682	182	358536.4	2284675.6	202	358557.1	2284659.8	222	358560.4	2284631.5
163	358496	2284681.7	183	358537.8	2284675.1	203	358557.7	2284658.5	223	358560.3	2284630.1
164	358498.9	2284681.4	184	358539.2	2284674.6	204	358558.2	2284657.2	224	358560.3	2284628.7
165	358501.6	2284681.1	185	358540.5	2284674.1	205	358558.6	2284655.8	225	358560.2	2284627.3
166	358504.3	2284680.8	186	358541.7	2284673.6	206	358559	2284654.5	226	358560.1	2284626
167	358506.9	2284680.5	187	358543	2284673	207	358559.4	2284653.1	227	358559.9	2284624.7
168	358509.4	2284680.2	188	358544.2	2284672.5	208	358559.6	2284651.7	228	358559.7	2284623.4
169	358511.9	2284679.9	189	358545.3	2284671.8	209	358559.8	2284650.3	229	358559.5	2284622.2
170	358514.3	2284679.6	190	358546.5	2284671.2	210	358560	2284648.9	230	358559.2	2284621
171	358516.5	2284679.3	191	358547.6	2284670.5	211	358560.1	2284647.5	231	358558.9	2284619.8
172	358518.7	2284679	192	358548.6	2284669.8	212	358560.2	2284646.1	232	358558.5	2284618.7
173	358520.8	2284678.7	193	358549.7	2284669.1	213	358560.3	2284644.6	233	358558.1	2284617.6
174	358522.9	2284678.4	194	358550.6	2284668.3	214	358560.3	2284643.2	234	358557.6	2284616.5
175	358524.8	2284678.1	195	358551.6	2284667.4	215	358560.4	2284641.7	235	358557.1	2284615.5
176	358526.7	2284677.8	196	358552.5	2284666.5	216	358560.4	2284640.2	236	358556.5	2284614.6
177	358528.4	2284677.5	197	358553.4	2284665.6	217	358560.4	2284638.8	237	358555.9	2284613.7
178	358530.2	2284677.1	198	358554.2	2284664.5	218	358560.4	2284637.3	238	358555.3	2284612.9
179	358531.8	2284676.8	199	358555	2284663.4	219	358560.5	2284635.8	239	358554.6	2284612.1
241	358553.2	2284610.7	245	358550.1	2284608.8	249	358546.2	2284607.5	253	358541.1	2284607.1
242	358552.5	2284610.2	246	358549.3	2284608.4	250	358545.1	2284607.3	254	358539.6	2284607.2
243	358551.8	2284609.7	247	358548.3	2284608.1	251	358543.8	2284607.2	255	358537.9	2284607.5
244	358551	2284609.2	248	358547.3	2284607.8	252	358542.5	2284607.1	256	358536.2	2284607.9



CALLE IGNACIO PÉREZ SUR #50, COL. CENTRO C.P. 76000 www.gob.mx/semarnat
Tels: (442) 2383403; ecc@queretaro.semarnat.gob.mx



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18
BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

Así mismo, se presentan las siguientes consideraciones por parte del promovente en el estudio técnico justificativo referentes a no provocar el deterioro de la calidad del agua con la instalación del proyecto que nos ocupa:

- El volumen de infiltración que fue estimado no contribuye en la recarga del acuífero debido a que la constitución geológica del predio impide el paso vertical del agua, este volumen en realidad se queda en las primeras capas de suelo y posteriormente se incorpora al proceso de evapotranspiración.

- El predio se encuentra limitado en una porción por una estructura geológica constituida de roca impermeable (basalto); la capa de roca sólida inhibe el paso del agua ya que es un material de alta cohesión, así también en otra fracción de tierra, se encuentra inmediatamente debajo de la capa edáfica, suelo de tipo residual (Re), siendo suelos profundos que por lo general en una lluvia se saturan rápidamente y da comienzo el escurrimiento pluvial, lo que reafirma que el predio no contribuye en la recarga del acuífero.

- No se identifican fallas o fracturas geológicas dentro del predio que pudieran influir en este aspecto; asimismo la pendiente del terreno influye en gran medida evitando la infiltración del agua de lluvia, ya que en la medida que aumenta la pendiente, el escurrimiento hídrico se realiza con mayor velocidad inhibiendo el proceso de infiltración.

- 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.

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 a largo plazo, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo, se desprende lo siguiente:

El objetivo principal que se busca con la implementación del presente proyecto, es que el mismo cuente con los elementos técnicos y legales que marca la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie de 5.872308 hectáreas, las cuales se localizan dentro del predio identificado como "Predio rústico ubicado en la Ex Hacienda de Menchaca", en el Municipio de Querétaro, Qro.

El promovente manifestó a la letra lo siguiente:

Al igual que el objetivo que se promueve con la presentación del Estudio Técnico Justificativo,



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

existen otros que resultarán de las actividades complementarias del cambio de uso de suelo solicitado y de la puesta en operación del proyecto, estos objetivos se han establecido desde el punto de vista económico, social y ambiental como se describen a continuación:

- Incorporar el proyecto a la estructura urbana del municipio de Querétaro, Qro. para fortalecer las actividades productivas, derivando un beneficio tangible en las acciones relacionadas con la construcción de vivienda.
- Incorporar al municipio de Querétaro, Qro. una mayor disponibilidad de estructuras urbanas dentro de espacios planeados y regulados acorde a lo que marca el Plan Parcial de Desarrollo Urbano municipal para la Delegación Epigmenio González.
- Evitar la erosión de los suelos por efecto del arrastre de partículas motivado por las acciones del desmonte y despalme, mediante acciones que permitirán vincular el avance del cambio de uso de suelo al proyecto constructivo, para 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 en parte 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 Querétaro.

Actualmente la superficie propuesta para llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terreno forestal está cubierta de vegetación de tipo matorral crasicauale, el cual no tiene interés comercial para sus propietarios, ya que no existe posibilidad de obtener productos y subproductos que demande el mercado en esta materia. Desde el punto de vista de la explotación ganadera, el predio no es viable a sus propietarios, ya que cuenta con un bajo coeficiente de agostadero. Por lo anterior, el uso del suelo urbano propuesto es el más ventajoso económicamente que el uso actual del predio.

Para determinar en términos de valor económico que los usos alternativos del suelo propuestos son más productivos a largo plazo, el promovente realizó un comparativo entre los valores de uso de los recursos naturales y el valor de la inversión y de la utilidad esperada por la ejecución del proyecto.

De lo anterior, el promovente manifestó a la letra lo siguiente:

De acuerdo con el beneficio que aportan a la sociedad que 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).

Las formas de valoración económica son dependientes de indicadores físicos y biológicos



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

relativos a los recursos que permitan hacer las correspondientes modelaciones para derivar los valores asociados, sin embargo, la información física y biológica requerida frecuentemente no existe, o es insuficiente y fragmentada o poco confiable.

El valor de uso de los recursos naturales del conjunto predial se determinó de la siguiente manera:

Valor de uso directo = \$117,121.82 pesos.
Valor de uso indirecto = \$4'028,337.89 pesos.
Valor de opción es = \$13,212.00 pesos.
Valor de existencia = \$3,229.77 pesos.
Valor total = \$4'161,901.48 pesos.

Para realizar el comparativo de la valoración del proyecto, se tomó como punto de referencia la inversión que se realizará a largo plazo, de lo anterior, el promovente manifestó a la letra lo siguiente:

Actualmente el costo aproximado por hectárea en esta zona se encuentra en el orden de \$5'000,000.00 pesos, para la superficie de cambio de uso de suelo (5-87-23.08 hectáreas) tendríamos un valor de \$29'361,540.00 pesos.

Al urbanizar este terreno se obtendría una superficie vendible de aproximadamente 35,234 m² del total de la superficie de cambio de uso de suelo, lo que significa que se podría comercializar y obtener un ingreso bruto de \$123'319,000.00 pesos a razón de \$3,500.00 por metro cuadrado, menos el costo de la urbanización de aproximadamente el 50% del ingreso bruto, quedaría un ingreso neto de \$61'659,500.00 pesos esto nos reflejaría una utilidad de \$32'297,960.00 pesos al disminuir el costo del terreno, este valor es solamente en términos de rentabilidad más el beneficio social que la obra traería consigo por la generación de empleos y la derrama económica en beneficio directo para la zona donde se localiza el predio, considerando que el proyecto se ejercerá a largo plazo en un tiempo estimado de 5 años.

Es importante señalar que la propuesta de inversión y gastos inicialmente planteada, tiene como componente a partir del año 8 el costo por mantenimiento de las instalaciones urbanas, el cual no modifica la utilidad esperada puesto que lo que se recibe de ingreso para esta actividad igualmente es aplicado como egreso en su totalidad para dicho mantenimiento; los costos e ingresos por esta actividad se encuentran ya incluidos en la proyección de la inversión y utilidad esperada.

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; por lo que se deduce entonces que como consecuencia del cambio del uso de suelo se lograra una derrama económica considerable en beneficio directo de sus poseedores y de la población que participe en la edificación del proyecto incidiendo principalmente en la industria de la construcción.

✓ En términos monetarios el valor total de los recursos naturales del predio, estimado en \$4'161,901.48 pesos contra los \$61'659,500.00 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, es superior en términos de rentabilidad económica, por lo que se acredita que el proyecto es más rentable a largo plazo, además hay que agregar el



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

beneficio social que la obra trae consigo.

Respecto al componente social, el promovente manifestó a la letra lo siguiente:

De manera general se ha considerado que el proyecto urbano generará a su conclusión 200 empleos de forma directa anualmente, los cuales se traducen en 400 empleos indirectos, creados principalmente por aumento del consumo, con repercusión directa sobre la población cercana al sitio del proyecto. Si observamos, estos 400 empleos indirectos podrían generar una actividad remunerada para una parte importante de la población que en este momento se le considera inactiva dentro del municipio. Se ha considerado que el proyecto puede generar una derrama económica para la zona de influencia de hasta \$61'659,500.00 por concepto de urbanización del predio; ahí está incluida la inversión por salarios para el personal participante el cual se estima en 40% del total, además de la generación de empleos se activa 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.

A demás 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. Mediante la incorporación de este terreno al desarrollo de vivienda se estará aportando espacios regulados para la población que busca establecer su residencia en el municipio de Querétaro, Qro, considerando que actualmente la ciudad de Querétaro dadas sus condiciones de bienestar económico y social, representa un atractivo a nivel nacional para establecer la residencia de una gran cantidad de familias que día a día optan por salir de sus lugares de origen; en este sentido con el crecimiento poblacional de la ciudad, se estarán generando presiones sociales para adquirir vivienda que satisfaga los requerimientos de la población flotante, por lo que el fraccionamiento "Providencia 2" estará enfocado en prestar atención a esta situación promoviendo una oferta de espacios para el comercio y los servicios 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.



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18
BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

1.- En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal, solicitada mediante oficio número F.22.01.02/1428/18 de fecha 16 de junio de 2018, y notificado en fecha 24 de julio de 2018, esta Delegación Federal no cuenta con a la fecha del presente, con pronunciamiento alguno ante esta Autoridad por parte de dicho Consejo.

Que mediante oficio número F.22.01.02/2072/18 de fecha 08 de octubre de 2018, notificado el día 09 de octubre de 2018, se le informó al Ing. Carl Heinz Dobler Mehner, Secretario de Desarrollo agropecuario y Presidente Suplente del Consejo Forestal del Estado de Querétaro, que en virtud de que los diez días hábiles que se señalan en la fracción III del artículo 122 del Reglamento vigente de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para que el Consejo Forestal del Estado de Querétaro emitiera su opinión respecto a la viabilidad del proyecto "PROVIDENCIA 2", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro., fenecieron el día 07 de agosto de 2018, y al no contar con dicha opinión, esta Delegación Federal continuaría con el proceso de evaluación del mismo.

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 predio donde se pretende desarrollar el proyecto que nos ocupa y por los polígonos sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, al momento de la visita de verificación técnica de campo, NO se observó afectación de la vegetación 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:

En cumplimiento que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 117 párrafo cuarto de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, consistente en que las autorizaciones que se emitan deberán 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, 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.

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" y que de acuerdo con este instrumento rector, el proyecto cumplirá con todos y cada uno de los criterios y lineamientos de dicha UGA, tal y como se establece en la vinculación realizada en el Estudio Técnico Justificativo con las mismas, por lo cual se considera que no existe impedimento para su implementación.

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, autorizado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de abril de 2014, publicado en la Gaceta Municipal



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

No. 36 Tomo II del 13 de mayo de 2014 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro No. 27 el 16 de mayo de 2014 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 08 de septiembre de 2017, el proyecto denominado "PROVIDENCIA 2" está dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 100 denominada "Zona Urbana de Querétaro", la cual cuenta con política Urbana.

En lo que corresponde al instrumento de planeación territorial, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, publicado en la Gaceta Municipal No. 33, Tomo III de 18 de marzo de 2008, el predio tiene uso habitacional de 200hab/ja (H2). De acuerdo a la opinión emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro mediante oficio no. DEM/2018/281 de fecha 15 de mayo de 2018, el proyecto no contraviene los instrumentos de planeación del territorio del Municipio de Querétaro. El predio donde se llevará a cabo el proyecto "Providencia 2", no forma parte de alguna Área Natural Protegida en cualquiera de sus modalidades. Con lo anteriormente expuesto, se hace evidente que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, es plenamente compatible con el uso de suelo que le ha sido asignado al predio en el instrumento de ordenación municipal.

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

Mediante oficio N° F.22.01.02/2022/18 de fecha 01 de octubre 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 **\$246,680.80 (doscientos cuarenta y seis mil seiscientos ochenta pesos 80/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 17.62 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 10 de octubre de 2018, recibido en esta Delegación Federal el 11 de octubre de 2018, MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670, presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 246,680.80 (doscientos cuarenta y seis mil seiscientos ochenta pesos 80/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 17.62 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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18
BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

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 5.872308 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado "PROVIDENCIA 2", con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, promovido por MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670, 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: Polígono 1

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	358124.41	2284818.18
2	358121.72	2284769.64
3	358137.78	2284768.63
4	358140.86	2284774.8
5	358144.62	2284782.17
6	358148.38	2284789.21
7	358151.2	2284793.9
8	358151.42	2284798.71
9	358148.04	2284805.38
10	358148.5	2284813.72

POLÍGONO: Polígono 2

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	358149.67	2284813.51
2	358149.94	2284806.54
3	358154.75	2284800.34
4	358154.32	2284796.51
5	358151.94	2284788.76
6	358149.6	2284785.17
7	358146.19	2284779.04
8	358143.27	2284770.13
9	358149.96	2284767.75
10	358157.05	2284767.8
11	358160.68	2284766.22
12	358194.62	2284762.95



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
13	358196.63	2284765.7
14	358210.02	2284759.94
15	358219.2	2284761.52
16	358220.17	2284765.5
17	358223.37	2284767.3
18	358227.53	2284773.08
19	358247.35	2284763.5
20	358261.32	2284764.05
21	358265.39	2284765.34
22	358271.86	2284754
23	358286.3	2284748.67
24	358289.75	2284750.2
25	358308.69	2284747.93
26	358317.08	2284741
27	358319.68	2284739.66
28	358320.75	2284731.89
29	358332.27	2284726.15
30	358316.97	2284723.31
31	358311.96	2284715.67
32	358309.26	2284709.5
33	358308.15	2284704.87
34	358308.24	2284700.66
35	358308.75	2284696.18
36	358311.28	2284692.65
37	358317.22	2284689.99
38	358324.96	2284687.36
39	358326.51	2284672.51
40	358337.08	2284666.77
41	358348.84	2284664.68
42	358357.21	2284668.38
43	358376.31	2284659.8
44	358410.43	2284654.88
45	358414.01	2284653.55
46	358419.73	2284648.74
47	358422.9	2284647.12
48	358424.11	2284644.46
49	358437.41	2284640.7
50	358439.01	2284631.96
51	358439.49	2284628.79
52	358438.9	2284625.51
53	358441.72	2284624.49
54	358442.33	2284623.21
55	358443.76	2284621.71
56	358445.58	2284620.75
57	358442.65	2284620.28
58	358439.72	2284621.99
59	358434.67	2284618.67
60	358431.43	2284615.52
61	358430.88	2284613.2



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
62	358434.65	2284611.05
63	358436.31	2284612.83
64	358437.56	2284615.63
65	358439.7	2284616.59
66	358442.43	2284616.15
67	358441.48	2284613.77
68	358447.75	2284605.9
69	358450.89	2284604.34
70	358456.86	2284603.18
71	358459.56	2284601.82
72	358461.64	2284598.95
73	358478.04	2284589.32
74	358483.49	2284596.86
75	358484	2284599
76	358492	2284605
77	358505	2284631
78	358515	2284633
79	358524	2284643
80	358524	2284691
81	358536	2284696
82	358550	2284704
84	358557	2284715
85	358560	2284736
86	358561.46	2284736.51
87	358441.53	2284758.96
88	358345.5	2284776.93
89	358240.48	2284796.71

POLÍGONO: Polígono 3

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	358115.58	2284658.46
2	358127	2284669
3	358126.83	2284673.57
4	358126.26	2284676.89
5	358128.43	2284685.49
6	358129.79	2284689.29
7	358131.81	2284692.7
8	358134.03	2284695.54
9	358135.57	2284699
10	358136.33	2284701.59
11	358135.19	2284703.13
12	358134.93	2284707.4
13	358137.79	2284715.93
14	358129.72	2284714.56
15	358129.26	2284721.54
16	358141.73	2284729.63
17	358141.92	2284727.41
18	358143.09	2284730.61



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

Table with 3 columns: VÉRTICE, COORDENADA EN X, COORDENADA EN Y. Rows 19-24.

POLÍGONO: Polígono 4

Table with 3 columns: VÉRTICE, COORDENADA EN X, COORDENADA EN Y. Rows 1-37.

POLÍGONO: Polígono 5



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18
BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	358247.68	2284627.78
2	358248.29	2284636.3
3	358248.56	2284640.14
4	358244.94	2284642.24
5	358237.08	2284643.02
6	358235.11	2284639.56
7	358229.19	2284638.9
8	358226.54	2284638.51
9	358223.4	2284643.05
10	358220.18	2284644.98
11	358214.08	2284645.46
12	358210.8	2284645.7
13	358204.54	2284644.33
14	358197.7	2284645.72
15	358191.39	2284642.68
16	358185.83	2284638.63
17	358244.54	2284622.04

POLÍGONO: Polígono 6

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	358307	2284617
2	358309	2284621
3	358317	2284618
4	358330	2284615
5	358337	2284614
6	358340.24	2284616.59
7	358345.18	2284625.53
8	358360.72	2284640.01
9	358371	2284635.38
10	358392.24	2284634.1
11	358397.25	2284634.5
12	358395.85	2284629.31
13	358397.9	2284625.86
14	358410.79	2284634.39
15	358414.4	2284642.44
16	358412.09	2284653.08
17	358382.63	2284655.66
18	358380.27	2284647.48
19	358372.88	2284648.1
20	358371.26	2284653.76
21	358354.36	2284651.57
22	358339.67	2284664.98
23	358319.33	2284674.01
24	358319.92	2284682.64
25	358315.41	2284688.19
26	358303.36	2284695.95
27	358287.72	2284694.2
28	358291.14	2284705.13





SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
29	358303.47	2284709.12
30	358315.85	2284726.91
31	358318.51	2284730.8
32	358318.88	2284736.53
33	358317.08	2284741
34	358308.69	2284747.93
35	358289.75	2284750.2
36	358286.3	2284748.67
37	358279.74	2284748.67
38	358275.19	2284740.58
39	358274.86	2284751.21
40	358269.16	2284754.46
41	358262.13	2284762.05
42	358240.57	2284762.45
43	358227.49	2284768.43
44	358219.2	2284761.52
45	358213.77	2284748.06
46	358209.48	2284757.84
47	358204.39	2284759.32
48	358201.07	2284749.28
49	358191.69	2284748.03
50	358191.1	2284752.35
51	358195.29	2284755.19
52	358195.71	2284755.97
53	358196.39	2284761.94
54	358168.16	2284763.17
55	358156.38	2284749.65
56	358149.53	2284753.36
57	358142.12	2284764.61
58	358139	2284765.3
59	358136.15	2284761
60	358134.73	2284752.27
61	358136.11	2284743.51
62	358144.99	2284733.92
63	358144.77	2284732.8
64	358145.44	2284730.14
65	358145.65	2284727.1
66	358144.14	2284721.37
67	358142.95	2284718.05
68	358143.1	2284715.15
69	358144.34	2284712.12
70	358147.25	2284709.8
71	358149.08	2284707.42
72	358149.46	2284704.16
73	358149.03	2284702.16
74	358151.78	2284698.13
75	358153.68	2284694.16
76	358157.87	2284691.78
77	358161.2	2284691.17



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18
BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
78	358160.5	2284689.55
79	358163.43	2284687.17
80	358166.43	2284686.87
81	358173.49	2284690.62
82	358182.74	2284687.22
83	358185.01	2284684.99
84	358190.33	2284686.38
85	358212	2284655
86	358236	2284661
87	358242	2284658
88	358244.86	2284657.69
89	358249.05	2284659.35
90	358250.98	2284661.24
91	358253.55	2284659.69
92	358256.15	2284660.32
93	358257.21	2284661.99
94	358260.1	2284661.02
95	358260.93	2284656.18
96	358266	2284659
97	358266.6	2284662.08
98	358265.79	2284666.1
99	358262.68	2284670.99
100	358262.46	2284674.7
101	358278.19	2284677.63
102	358284.92	2284672.44
103	358281.84	2284664.25
104	358280.97	2284653.36
105	358285	2284650
106	358298	2284650
107	358298	2284642
108	358302	2284635
109	358298	2284622

POLÍGONO: Polígono 7

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	358417.89	2284602.85
2	358418.49	2284604.61
3	358417.05	2284607.23
4	358409.96	2284608.43
5	358406.88	2284610.8
6	358406.83	2284615.92
7	358405.1	2284626.57
8	358397.04	2284621.77
9	358386.68	2284629.05
10	358378.63	2284626.13
11	358371.39	2284619.99
12	358369.85	2284634.73
13	358359.31	2284633.6



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

Table with 3 columns: VÉRTICE, COORDENADA EN X, COORDENADA EN Y. Rows 14 and 15.

POLÍGONO: Polígono 8

Table with 3 columns: VÉRTICE, COORDENADA EN X, COORDENADA EN Y. Rows 1 to 14.

POLÍGONO: Polígono 9

Table with 3 columns: VÉRTICE, COORDENADA EN X, COORDENADA EN Y. Rows 1 to 17.

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: PROVIDENCIA 2

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-22-014-PR2-001/18



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

ESPECIE	VOLÚMEN	UNIDAD DE MEDIDA
Acacia farnesiana	.06306	Metros cúbicos
Eysenhardtia polystachya	1.35949	Metros cúbicos
Ipomoea murucoides	.14831	Metros cúbicos
Celtis pallida	.27765	Metros cúbicos
Acacia schaffneri	11.68376	Metros cúbicos
Prosopis laevigata	59.51375	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 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 XVIII 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 XVIII 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 XVIII 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 XVIII 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



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

los informes a los que se refiere el Término XVIII de este resolutivo.

- viii. Deberá conservar un volumen total de 1,000 m³ de la capa orgánica de suelo que será removido para posteriormente adicionarla al área verde. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- ix. 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 XVIII de este resolutivo.
- x. 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 presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- xi. 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 XVIII de este resolutivo.
- xii. Como medida de mitigación para el control de la erosión del suelo, deberá llevar a cabo la construcción al menos 60 metros de presas filtrantes de piedra acomodada, mismas que contarán con una altura de 0.6 metros, con el fin de retener hasta una cantidad de 608.40 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. Las coordenadas UTM de la ubicación de las presas filtrantes de piedra se muestra a continuación:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	358245.2982	2284628.5888
2	358264.6281	2284621.9912
3	358273.1316	2284619.3653
4	358282.8029	2284616.7029
5	358302.7443	2284611.2700

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

Como medida de compensación ambiental de la superficie impactada, deberá construir 10,207 m² de área verde, la cual será receptora de las especies forestales que serán reubicadas por la implementación del cambio de uso de suelo en terreno forestal. Con la implementación de las áreas verdes se tendrá una infiltración de 3,177.44 m³. El polígono del área verde estará ubicado como se muestra a continuación:



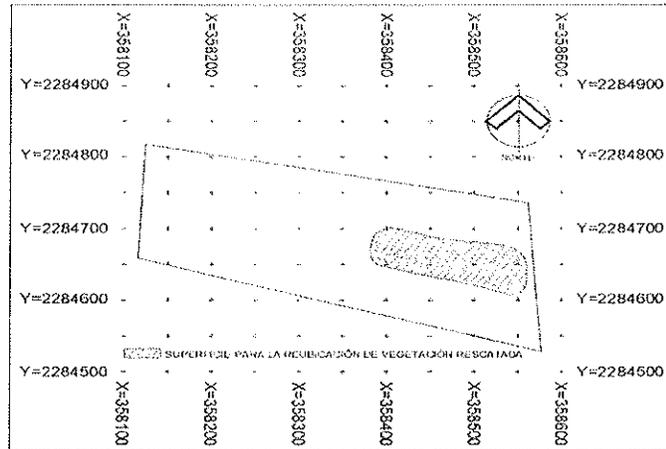


SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18



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

- xiii. Para evitar impactos al esquema hidrológico de la cuenca en la cual se localiza el predio de estudio, deberá llevar a cabo la construcción del sistema de drenaje pluvial dentro del predio y realización de las acciones necesarias para la adecuación de la obra que se encuentra en funcionamiento y que permitirá la regulación (Bordo El Refugio) de los escurrimientos generados en el predio por la diferencia entre la condición natural y con proyecto. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- xiv. 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 XVIII 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 XVIII 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. Una vez iniciadas las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y dentro de un plazo máximo de **10 días hábiles** siguientes a que se den inicio los trabajos de remoción de la vegetación, se deberá notificar por escrito a esta Delegación Federal, quién será el responsable técnico encargado de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo autorizado, el cual deberá establecer una bitácora de actividades, misma que formará parte de los informes a los que se refiere el Término XVIII de este resolutivo, en caso de que existan cambios sobre



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18

BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

esta responsabilidad durante el desarrollo del proyecto, se deberá informar oportunamente a esta Unidad Administrativa.

- xviii. 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.
- xix. Se deberá comunicar por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al 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.
- xx. 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.
- xxi. 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 vegetación del proyecto.
- xxii. 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 ACTINVER, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, 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 ACTINVER, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, 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 ACTINVER, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER, es el único titular de los



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO N° F.22.01.02/2245/18
BITÁCORA: 22/DS-0081/04/18

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 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 MAURICIO JAVIER SALAZAR VERA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO ACTINVER, S.A., I.B.M.; GRUPO FINANCIERO ACTINVER EN SU CARÁCTER DE PARTE FIDUCIARIA EN ATENCIÓN AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON NÚMERO 2670, la presente resolución del proyecto denominado "**PROVIDENCIA 2**", con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro 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.: C.C.E.P.: Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos.- México, D.F. guadalupe.rivera@semamat.gob.mx
- C.C.E.P.: Secretaría de Desarrollo Agropecuario.- sedea@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.- jose.pena@profepa.gob.mx
- C.C.E.P.: Gerencia Estatal de la CONAFOR.- queretaro@conafor.gob.mx
- C.C.E.P.: Municipio de Querétaro, Qro.
- C.C.E.P.: Dirección local de la Comisión Nacional del Agua.- jorge.lobo@conagua.gob.mx
- C.C.E.P.: Comisión Estatal de Aguas.- rtamayo@ceaqueretaro.gob.mx
- C.C.E.P.: Expediente ETJ 459

OMAL/SVI/HGA/OJMDP