



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Querétaro

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.

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

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 41.

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, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.

Acta-08-2021-SIPOT-2T-FXXVII, en la sesión celebrada el 15 de julio del 2021.

Disponible para su consulta en:
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_08_2021_SIPOT_2T_FXXVII.pdf





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



ACUSE

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

Bitácora: 22/DS-0054/08/20

Santiago de Querétaro, Querétaro, 17 de marzo de 2021

Asunto: Autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales

C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA

REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, QUIEN ACTÚA COMO LA PARTE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN

*Mejorando Solos
Vodillo
Recibí original
27.04.21*

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 0.955633 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **"RINCONES DEL MARQUÉS"**, con ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués en el estado de Querétaro, y

RESULTANDO

- I. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 20 de agosto de 2020, recibido en esta Delegación Federal el 20 de agosto de 2020, C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de .955633 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **"RINCONES DEL MARQUÉS"**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués en el estado de Querétaro, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- Formato oficial identificado como "FF-SEMARNAT-030. Solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales", fechada el 20 de agosto de 2020 donde se cita como promovente a la persona moral denominada HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a través de quien se ostenta como su representante legal el C. Octavio Valenzuela García, solicitando autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en una superficie forestal de 0-95-56.33 hectáreas.

- Estudio Técnico Justificativo para cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el establecimiento del proyecto denominado en el apartado de objeto general como "Rincones del Marqués", con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Qro.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

- Copia cotejada del testimonio de la Escritura Pública número 32,859 de fecha 11 de marzo de 2019, pasada ante la fe de la Lic. Rosamaría López Lugo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 233 de la Ciudad de México, para efecto de hacer constar la compulsión de los estatus vigentes de la persona moral denominada HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, que se realiza a petición de su Secretaría del Consejo de Administración y que resultan de la protocolización de la certificación en que constan los estatus vigentes de la citada sociedad, para lo cual fueron exhibidos según constan en los antecedentes I a XXXVII entre diversos instrumentos la escritura pública número 12,718 de fecha 22 de julio de 1941 dada ante el Notario Público No. 28 del Distrito Federal para efecto de hacer constar la formal constitución de la persona moral Banco Internacional, S.A., y posteriores reformas estatutarias, transformación en sociedad nacional de crédito, aumentos de capital, transformación en sociedad anónima, cambio de denominación, modificaciones al objeto, fusión, entre otros, hasta adoptar según escritura pública número 287,881 de fecha 16 de diciembre de 2003 dada ante el Notario Público No. 10 del Distrito Federal, la actual denominación.
- Copia cotejada del testimonio de la Escritura Pública número 31,136 de fecha 22 de junio de 2018, pasada ante la fe de la Lic. Rosamaría López Lugo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 233 de la Ciudad de México, para efecto de hacer constar el otorgamiento de poderes que hace la persona moral denominada HSBC México, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria a través de la C. Vannia Mariana Flores Galindo, en favor del C. Octavio Valenzuela García, única y exclusivamente en su carácter de parte fiduciaria en el contrato de fideicomiso identificado administrativamente con el número F/304476, al tenor de facultades para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado. Documental debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en el folio mercantil número 30721 de fecha 04 de marzo de 2016.
- Copia cotejada de la credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral en favor del C. Octavio Valenzuela García.
- Copia cotejada del testimonio de la Escritura Pública número 98,130 de fecha 22 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 8 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de hacer constar la comparecencia de las personas morales denominadas Fraccionadora La Romita, S.A. de C.V., Promociones Habitacionales del Centro de México, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Plaza Querétaro, S.A. de C.V., a quienes en su conjunto se les denomina como el fideicomitente y fideicomisario; por una segunda la persona moral denominada Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., a quien se le denominará fideicomitente y fideicomisario "b", y por una tercera la persona moral denominada HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a quien se le denominará el fiduciario; manifestando todos que concurren a formalizar el Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión identificado con el número 304476. Documental que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en los folios inmobiliarios 00160282/0005, 00160300/0005, 00160302/0005, 00160322/0005, 00160324/0005, 190675/0005 y 00198386/0004 de fecha 22 de julio de 2011.
- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 26,655 de fecha 25 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde se hace constar



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

el Convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión identificado con el número (F/304476), que formalizan las sociedades mercantiles denominadas "Fraccionadora La Romita, S.A. de C.V., Promociones Habitacionales del Centro de México, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Plaza Querétaro, S.A. de C.V., a quienes en su conjunto se les denomina como el Fideicomitente y Fideicomisario "A", por otra parte Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. como el Fideicomitente y Fideicomisaria "B", por una tercera parte HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter de Institución Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso número 304476, como Fiduciario. Documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el rubro modificación del fideicomiso en el folio inmobiliario 00420943/0018 de fecha 10 de abril de 2015.

- Original de recibo bancario de pago contribuciones, productos y aprovechamientos federales dado a favor de la persona moral Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. efectuado por la suma de \$1,240.00 pesos, ante el Banco Nacional de México, S.A. en fecha 19 de agosto de 2020.

- Copia simple del oficio número F.22.02.01/1408/2005 de fecha 31 de agosto de 2005 para efecto de hacer constar la inscripción del C: Ing. Gilberto Torres Hernández en el Registro Forestal Nacional integrándose en el libro Querétaro, tipo UI, personas físicas prestadoras de servicios técnicos forestales - inscripciones, volumen 3, número 2, como persona física prestadora de servicios técnicos forestales / inscripciones.

- Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral a favor del C. Gilberto Torres Hernández.

- II. Que mediante oficio número F.22.01.02/0755/2020 de fecha 24 de agosto de 2020, 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 proyecto denominado "Rincones del Marqués" se vinculaba correctamente con los ordenamientos estatales aplicables vigentes en materia de ambiental y de así considerarlo, señalara de manera particular y detallada, las observaciones que considerara pertinentes.
- III. Que mediante oficio número F.22.01.02/0758/2020 de fecha 24 de agosto de 2020, esta Delegación Federal solicitó al Lic. Enrique Vega Carriles, Presidente Municipal de EL Marqués, Gro., informara a esta Delegación Federal, si el proyecto denominado "Rincones del Marqués", se vinculaba correctamente con los ordenamientos municipales aplicables vigentes en materia ambiental y en caso de así considerarlo, señalara de manera particular y detallada las observaciones que considerara pertinentes.
- IV. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0858/20 de fecha 11 de septiembre de 2020, esta Delegación Federal, requirió a C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, 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 **"RINCONES DEL MARQUÉS"**, con ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués 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:



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

Del Estudio Técnico Justificativo:

Apartado III, referente a la descripción de los elementos físicos y biológicos de la cuenca hidrológico-forestal en donde se ubique el predio:

- Aclarar cuál es la Unidad Hidrológico-Forestal definida, ya que en la página 39 definió como unidad de trabajo a la microcuenca denominada "General Lázaro Cárdenas (El Colorado)", sin embargo, en la página 43 hizo mención a la microcuenca denominada "La Cañada".

- En la página 83 mencionó que la diversidad de flora correspondiente matorral crasicaule de la microcuenca obtuvo una riqueza de 59 especies, con una distribución de 0.7967, que la máxima diversidad que puede alcanzar la vegetación es de 4.0775 y que la diversidad máxima general alcanza 3.2487, sin embargo, dicha información difiere de la presentada en la tabla de la misma página, donde se indicó una riqueza de 45 especies, con una diversidad de 2.9474 y una diversidad máxima de 3.8066 con una distribución de 0.77429. De lo anterior, deberá aclarar dicha inconsistencia y en caso de así ameritarlo, realizar las adecuaciones en los diferentes apartados del ETJ que así lo requieran.

- Si bien presentó los criterios de caracterización de los grupos faunísticos presentes en la cuenca Hidrológico-Forestal, deberá presentar un análisis de esta información para cada uno de ellos, así mismo, deberá identificar las áreas de importancia en el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, como lo es el caso de corredores biológicos (cañadas, cauces de corrientes superficiales, entre otras), sitios de congregación de especies de fauna (lagos, represas, áreas de alimentación, entre otras) y áreas dedicadas a la conservación (áreas naturales protegidas, unidades de manejo ambiental, áreas de importancia ecológica, entre otras) y su ubicación con respecto a la superficie para la cual se solicita el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Apartado IV, referente a la 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:

- En la página 153 mencionó que se trabajó con un total de 4 sitios de muestreo y 38 especies en el Programa EstimateS, sin embargo, en el listado de la riqueza y abundancia presentado en la página 158 se presentaron un total de 37 especies, de lo anterior, deberá aclarar dicha inconsistencia y en su caso presentar las adecuaciones y correcciones en los apartados que así lo requieran.

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

- Respecto al Programa de rescate de fauna, deberá considerar el grado de afectación del recurso fauna en el área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, considerando lo siguiente: Destrucción de hábitat, Fragmentación del ecosistema, Posibilidades de pérdida de fauna, introducción de especies exóticas, técnicas de ahuyentamiento, especies sujetas a rescate y reubicación, pasos de fauna, cercado, dispositivos anticollisión, entre otros; las acciones propuestas en el programa de rescate de fauna, deberán incluir una relación de indicadores de seguimiento a utilizar para estar en posibilidad de evaluar el éxito del rescate.

- Con base en las observaciones antes planteadas y en las modificaciones al ETJ que tendrá que realizar, deberá actualizar las medidas de prevención y mitigación propuestas



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

que así lo requieran.

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

- Una vez realizadas las correcciones solicitadas en cada uno de los apartados del Estudio Técnico Justificativo y con base en las observaciones antes realizadas, y para dar cumplimiento a este capítulo, deberán actualizar la información aquí presentada con el fin de aportar los datos y argumentos técnicos que acrediten que el proyecto es viable, desahogando los preceptos normativos de excepción que señala el Artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal, mediante el análisis de la información vertida en los diferentes apartados del Estudio Técnico Justificativo.

De la documentación legal:

Del Dictamen jurídico:

De la 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 parte promovente para efecto de acreditar en su favor la titularidad del derecho que le asiste para efecto de realizar actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, exhibió copia debidamente cotejada de los instrumentos siguientes:

- Testimonio de la escritura pública número 98,130 de fecha 22 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría No. 8 de la ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de hacer constar la comparecencia de las personas morales denominadas fraccionadora La Romita, S.A. de C.V., Promociones Habitacionales del Centro de México, S.A. de C.V. e inmobiliaria Plaza Querétaro, S.A. de C.V., a quienes en su conjunto se les denomina como el fideicomitente y fideicomisario; por una segunda la persona moral denominada Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., a quien se le denominará fideicomitente y fideicomisario "b", y por una tercera la persona moral denominada HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a quien se le denominada el fiduciario; manifestando todos los que concurren a formalizar el Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión identificado con el número 304476. Documental que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios 00160282/0005, 00160300/0005, 00160302/0005, 00160322/0005, 00160324/0005, 00190675/0005 y 00198386/0004 de fecha 22 de julio de 2011.

Instrumento del que se desprende de su cláusula décima segunda a la letra lo siguiente:

"Décima segunda: Facultades de la fiduciaria.- La fiduciaria administrara el patrimonio fideicomitido con las facultades y obligaciones que establece el artículo 391 y demás relativos de la Ley general de Títulos y Operaciones de Crédito.

No obstante lo anterior la fiduciaria tendrá con respecto a los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso, los más amplios poderes y facultades entre los cuales se señalan de manera enunciativa y no limitativa, los que se especifican a continuación:



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

a).- Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, con todas las facultades generales y aun con las especiales que, de acuerdo a la ley, requieran poder o clausula especial..."

No obstante ello no se podrá pasar por alto lo precisado por la cláusula décima novena que a la letra versa:

"Décima novena: Duración y revocabilidad del fideicomiso.- El fideicomiso que mediante el presente instrumento se formaliza, tendrá una duración de 4 (cuatro) años contados a partir de la firma del presente contrato de fideicomiso y que una vez que se cumplan (sic) los fines del mismo, y podrá darse por terminado por cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito."

En seguimiento a lo anteriormente planteado, se tiene por presente debidamente cotejada la documental que se enuncia a continuación:

- Testimonio de escritura pública número 26,655 de fecha 25 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaría Pública No. 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde se hace constar el Convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo inmobiliario con derecho de reversión identificado con el número (F/304476), que formalizan las sociedades mercantiles denominadas Fraccionadora La Romita, S.A. de C.V., promociones Habitacionales del Centro de México, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Plaza Querétaro, S.A. de C.V. como El Fideicomitente y Fideicomisaria "A", por otra parte Ruba desarrollos, S.A. de C.V. como El Fideicomitente y Fideicomisaria "B", por una tercera parte HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter de Institución Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso número 304476, como Fiduciario. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el rubro modificación del fideicomiso en el folio Inmobiliario 00420943/0018 en fecha 10 de abril de 2015.

Instrumento en comento del que se evidencia la modificación a la cláusula décima novena del convenio en alusión, en específico en lo que corresponde al rubro de duración y revocabilidad del fideicomiso; hecho lo anterior se acredita según su lectura que dicho acuerdo de voluntades tendrá una duración de seis años que habrán de constarse a partir de la firma del contrato de fideicomiso en comento, es decir del 22 de junio de 2011, prevaleciendo las cláusulas no modificadas.

Hecho lo anterior, considerando que el testimonio ya referenciado a través del cual se formalizó el Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo inmobiliario con Derecho de Reversión identificado con el número 304476 consta en la escritura pública número 98,130 de fecha 22 de junio de 2011, y que posterior a este a través del instrumento número 26,655 de fecha 25 de noviembre de 2014 se modificó su cláusula décima novena que refiere que la vigencia de dicho contrato es de seis años contados a partir de la firma del mismo (es decir del día 22 de junio de 2011), y toda vez que a este año de 2020 es claro se excedieron los seis años de "duración", deberá aclarar y en su caso acreditar la vigencia y en su caso subsistencia de los efectos del multicitado contrato de Fideicomiso.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

Lo anterior resulta indispensable en virtud de que el multicitado testimonio de la escritura pública número 98,130 de fecha 22 de junio de 2011, medio a través del cual se formalizó el Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión identificado con el número 304476, precisa que es objeto y afecto al mismo, los bienes que de acuerdo a la declaración primera inciso t) aporta el fideicomitente y fideicomisario A integrado por las personas morales denominadas Fraccionadora La Romita, S.A. de C.V., promociones Habitacionales del Centro de México, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Plaza Querétaro, S.A. de C.V., los cuales identifica como:

Respecto de Fraccionadora La Romita, S.A. de C.V.

- Predio en breña localizado en el Ejido Josefa Vergara antes Saldarriaga, municipio de El Marqués, Qro., identificado como parcela 108 Z-1 P3/3 con una superficie de 9-25-51.18 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,552 de fecha 15 de diciembre de 2015 e inscrito en el Registro público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 197386/2 de fecha 23 de diciembre de 2008.

Respecto de Inmobiliaria Plaza Querétaro, S.A. de C.V.

- Parcela 21 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 8-66-57-71 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,029 de fecha 29 de octubre de 2004 e inscrito en el Registro público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 160322/3 de fecha 09 de diciembre de 2005.

- Parcela 22 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 9-05-89.22 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,030 de fecha 29 de octubre de 2004 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 160322/3 de fecha 09 de diciembre de 2005.

- Parcela 24 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 7-80-40.79 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,031 de fecha 29 de octubre de 2004, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 160324/3 de fecha 09 de diciembre de 2005.

- Parcela 25 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 7-66-91.53 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,032 de fecha 29 de octubre de 2004 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 160302/3 de fecha 09 de diciembre de 2005.

- Parcela 29 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 7,700.01 metros cuadrados, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,033 de fecha 29 de octubre de 2004 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 190675/1 de fecha 14 de diciembre de 2005.

Respecto de Promociones Habitacionales del Centro de México, S.A. de C.V.

- Parcela 19 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 1-91-92.59 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,028 de fecha 29 de octubre de 2004 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 1960292/3 de fecha 09 de diciembre de 2005.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

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 modificado en el cual se hayan integrado las correcciones solicitadas en el presente oficio.

- v. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 20 de octubre de 2020, recibido en esta Delegación Federal el día 20 de octubre de 2020, C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, solicitó una ampliación del plazo para cumplir con la entrega de la información faltante del expediente de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales del proyecto denominado **"RINCONES DEL MARQUÉS"**, con ubicación en el o los municipio(s) El Marqués en el estado de Querétaro.

Cabe señalar que respecto a dicha solicitud de ampliación de plazo, el promovente dio respuesta al requerimiento que le fue hecho en el oficio número F.22.01.02/0858/20 de fecha 11 de septiembre de 2020, previo a que esta representación federal emitiera respuesta positiva a la misma la cual consideraría ocho días hábiles adicionales para tal fin, motivo por el cual ya no fue necesario emitir dicho oficio.

- vi. Que mediante oficio número SEDESU/SSMA/0983/2020 de fecha 26 de octubre de 2020 recibido en esta Delegación Federal el día 27 de octubre de 2020, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, remitió a esta Delegación Federal, la opinión que le fue requerida en el oficio número F.22.01.02/0755/2020 de fecha 24 de agosto de 2020, respecto de la vinculación del proyecto denominado RINCONES DEL MARQUÉS, con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Qro., con los ordenamientos estatales ambientales aplicables.
- vii. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 28 de octubre de 2020, recibido en esta Delegación Federal el día 29 de octubre de 2020, C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°F.22.01.02/0858/20 de fecha 11 de septiembre de 2020, la cual cumplió con lo requerido.
- viii. Que mediante oficio número F.22.01.02/1194/2020 de fecha 19 de noviembre de 2020, notificada al promovente el día 25 de noviembre de 2020, 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 a través del oficio número SEDESU/SSMA/0983/2020 de fecha 26 de octubre de 2020, respecto del proyecto denominado RINCONES DEL MARQUÉS, con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Qro., con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.
- ix. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1267/2020 de fecha 01 de diciembre de 2020 recibido el 10 de diciembre de 2020, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **"RINCONES DEL MARQUÉS"**, con ubicación en el o los municipio(s) El Marqués en el estado de Querétaro.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

- x. Que a la fecha de la emisión del presente resolutivo, el Consejo Forestal del Estado de Querétaro no ha hecho llegar a esta representación federal de la SEMARNAT la opinión que con fundamento en el artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y en el artículo 122 fracción III de su Reglamento, le fue solicitada mediante el oficio número F.22.01.02/1267/2020 de fecha 01 de diciembre de 2020, mismo que le fue notificado el día 10 de diciembre de 2020.
- xi. Que mediante escrito libre de fecha 03 de diciembre de 2020, recibido en esta Delegación Federal el mismo día mes y año, la persona moral promovente a través de su representante legal el C. Octavio Valenzuela García, se manifestó respecto de la opinión que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió a través del oficio número SEDESU/SSMA/0983/2020 de fecha 26 de octubre de 2020, respecto del proyecto denominado RINCONES DEL MARQUÉS, con pretendida ubicación en el Municipio El Marqués, Qro., misma que se le dio a conocer mediante oficio número F.22.01.02/1194/2020 de fecha 19 de noviembre de 2020.
- xii. Que mediante oficio número SEDESU/DMA/0964/2020 de fecha 19 de noviembre de 2020 recibido en esta Delegación Federal el día 13 de enero de 2021, la Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, Qro., remitió a esta Delegación Federal, la opinión respecto de la vinculación del proyecto denominado RINCONES DEL MARQUÉS con los ordenamientos municipales ambientales aplicables al desarrollo del mismo, la cual le fue requerida en el oficio número F.22.01.02/0758/2020 de fecha 24 de agosto de 2020.
- xiii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0046/2021 de fecha 14 de enero de 2021 esta Delegación Federal notificó a C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN 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 **"RINCONES DEL MARQUÉS"** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués en el estado de Querétaro atendiendo lo siguiente:
1. Que la superficie, ubicación geográfica y el tipo de 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 los vértices del o los polígonos solicitados para cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
 3. Que no exista remoción de vegetación forestal que haya implicado cambio de uso de suelo en terrenos forestales en las áreas solicitadas para el presente proyecto, 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 que la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

forestales afecte a un cuerpo de agua (cauce o arrollo temporal o permanente), informar su ubicación dentro de la misma y sus características.

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 pretenden 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.

8. Verificar que la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales no se encuentre afectada por algún incendio forestal, en caso contrario, referir la superficie involucrada, las especies vegetales afectadas, el nivel de afectación y el posible año de ocurrencia. De lo anterior, deberá anexar a la presente, evidencia fotográfica de dichos hechos.

9. Verificar si existen especies de flora dentro del área solicitada para autorización de 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. Verificar y registrar las especies de fauna que llegue a observar dentro de la superficie solicitada para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y verificar si estas fueron reportadas en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria, en su caso, informar el nombre común y científico de éstas.

11. 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 y reportadas en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria, en caso de ser así, reportar el nombre común y científico de éstas.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. Verificar y cuantificar el número de individuos por especie y por estrato de flora en los sitios de muestreo indicados en el Apartado III del estudio técnico justificativo como sitios 2 y 3 correspondientes a la microcuenca y en los sitios de muestreo indicados en el Apartado IV del estudio técnico justificativo como sitios 1 y 4 ubicados dentro del área sujeta a cambio de uso de suelo.

xiv. Que mediante oficio número F.22.01.02/0060/2021 de fecha 14 de enero de 2021, notificada al promovente el día 09 de febrero de 2021, esta Delegación Federal le dio a conocer al promovente, la opinión que la Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio del Marqués emitió a través del oficio número SEDESU/DMA/0964/2020 de fecha 19 de noviembre de 2020, respecto del proyecto denominado RINCONES DEL MARQUÉS, con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Qro., con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.

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 22 de enero de 2021 y firmada por el promovente y/o su



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

1. Constituidos en el lugar donde se ubica la superficie solicitada para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF) del proyecto denominado "Rincones del Marqués", en el Municipio de El Marqués, Qro., se observó que su ubicación geográfica sí corresponde con lo señalado en el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) y en la información complementaria. Así mismo, se constató que el predio objeto de la presente visita, sustenta vegetación forestal que corresponde a Matorral crasicaule. Respecto de la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales, previo a realizar la presente visita técnica de verificación en campo, se cargó el cuadro de coordenadas UTM del polígono único solicitado para autorización de CUSTF al Sistema Nacional de Gestión Forestal (SNGF) de la SEMARNAT y se compararon con los presentados en el Capítulo II del Estudio Técnico Justificativo (ETJ), y se observó que la superficie de los mismos, si corresponde con lo manifestado.
2. Las coordenadas de los 25 vértices del polígono solicitado para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales 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 dichos vértices son correctos y el polígono de cambio de uso de suelo en terrenos forestales se conforman correctamente.
3. Durante el recorrido por la superficie solicitada para autorización de CUSTF del proyecto que nos ocupa, NO se observó la remoción de vegetación forestal que haya implicado cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
4. Durante la verificación de los sitios de muestreo de la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales identificados con los números 1 y 4 de matorral crasicaule, se replicó la metodología plasmada en el Capítulo 5 del ETJ, se obtuvieron los datos dasométricos de los individuos muestreados y los resultados de los volúmenes de las materias primas forestales en los mismos fueron los siguientes:

De lo anterior, se concluye que los volúmenes por especie de las materias primas forestales que serán removidas por el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, si corresponden con la estimación que se presenta en el estudio técnico justificativo.

5. Durante el recorrido por la superficie solicitada para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, dentro de la misma no se observaron cuerpos de agua permanentes y recursos asociados que pudieran verse afectados con la ejecución del proyecto.

6. De acuerdo con lo observado en campo en el área solicitada para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y a las condiciones del predio durante la visita de campo, se observó que los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto, si corresponden a los manifestados y descritos en Capítulo 9 del estudio técnico justificativo y en la información complementaria.

7. Una vez realizado el recorrido de campo por la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales y a las condiciones actuales de la vegetación, 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.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

9. Durante el recorrido por la superficie requerida para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa, y durante el muestreo de los sitios seleccionados, no se observaron especies de flora que no hayan sido reportadas en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria.

10. Durante el recorrido por la superficie requerida para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa, y durante el muestreo de los sitios seleccionados, no se observaron especies de fauna que no hayan sido reportadas en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria.

11. 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.

12. De conformidad con lo analizado en el estudio técnico justificativo y en la 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 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.

13. 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.

14. Considerando que se implementen todas las medidas de prevención y de mitigación propuestas en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria, y que se cumplan por parte del promovente cada uno de los compromisos y acciones para la implementación del proyecto, el desarrollo del proyecto es factible ambientalmente.

15. A continuación, se presentan las tablas comparativas del número de ejemplares de flora por estrato presentadas en el estudio técnico justificativo y las cuantificadas en los sitios de muestreo solicitados durante la presente visita técnica de verificación en campo por el personal de SEMARNAT:

Nota: por economía las tablas comparativas de la flora no se insertan en el presente punto, sin embargo, se encuentran contenidas en el Acta - Informe de Visita Técnica de Verificación en Campo de fecha 22 de enero de 2021.

- XVI. Que mediante oficio número F.22.01.02/0155/2021 de fecha 04 de febrero de 2021, notificado al promovente el día 09 de febrero de 2021, esta Delegación Federal solicitó al promovente, aclarar y/o en su caso confirmar la calidad de datos con motivo de la visita técnica realizada el día 22 de enero de 2021 por personal técnico de ésta Delegación Federal, respecto de la solicitud para la autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, del proyecto denominado RINCONES DEL MARQUÉS, con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Qro.
- XVII. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 09 de febrero de 2021, recibido en esta Delegación Federal el 11 de febrero de 2021, la persona moral promovente a través de su representante legal el C. Octavio Valenzuela García, presentó respuesta a la solicitud de calidad de datos derivada de la visita técnica realizada el día 22 de enero de 2021, información que le fue solicitada en el oficio número F.22.01.02/0155/2021 de fecha 04 de febrero de 2021, respecto del proyecto denominado RINCONES DEL MARQUÉS, con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Qro.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

XVIII. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0216/2021 de fecha 18 de febrero de 2021, esta Delegación Federal, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XXVIII, 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 139, 140 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 C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, 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 **\$40,143.72 (cuarenta mil ciento cuarenta y tres pesos 72/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 2.87 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

XIX. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 02 de marzo de 2021, recibido en esta Delegación Federal el día 02 de marzo de 2021, C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 40,143.72 (cuarenta mil ciento cuarenta y tres pesos 72/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 2.87 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 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 10 fracción XXX, 14 fracción XI, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de 120 al 127 de su Reglamento.

Cabe aclarar que en el contenido del presente Resolutivo, se hace referencia al Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de febrero de 2005, el cual es el que le aplica al presente proyecto.

- III. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos por los



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

artículos 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, esta Unidad Administrativa se avocó a la revisión de la información y documentación que fue proporcionada por el promovente, mediante sus escritos de solicitud y subsecuentes, considerando lo siguiente:

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

Artículo 15...

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

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 20 de Agosto de 2020, el cual fue signado por C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, 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 .955633 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "RINCONES DEL MARQUÉS", con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de El Marqués 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



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

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 C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, así como por ING. GILBERTO TORRES HERNANDEZ en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el Lib. QRO T-UI Vol. 3 Núm. 2.

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

- Copia cotejada del testimonio de la Escritura Pública número 98,130 de fecha 22 de junio de 2011, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 8 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de hacer constar la comparecencia de las personas morales denominadas Fraccionadora La Romita, S.A. de C.V., Promociones Habitacionales del Centro de México, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Plaza Querétaro, S.A. de C.V., a quienes en su conjunto se les denomina como el fideicomitente y fideicomisario; por una segunda la persona moral denominada Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., a quien se le denominará fideicomitente y fideicomisario "b", y por una tercera la persona moral denominada HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, a quien se le denominará el fiduciario; manifestando todos que concurren a formalizar el Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión identificado con el número 304476. Documental que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en los folios inmobiliarios 00160282/0005, 00160300/0005, 00160302/0005, 00160322/0005, 00160324/0005, 190675/0005 y 00198386/0004



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

de fecha 22 de julio de 2011.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 26,655 de fecha 25 de noviembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde se hace constar el Convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso de Administración para Desarrollo Inmobiliario con Derecho de Reversión identificado con el número (F/304476), que formalizan las sociedades mercantiles denominadas: Fraccionadora La Romita, S.A. de C.V., Promociones Habitacionales del Centro de México, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Plaza Querétaro, S.A. de C.V., a quienes en su conjunto se les denomina como el Fideicomitente y Fideicomisario "A", por otra parte Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. como el Fideicomitente y Fideicomisaria "B", por una tercera parte HSBC México, S.A. I.B.M., Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, única y exclusivamente en su carácter de Institución Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso número 304476, como Fiduciario. Documento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en el rubro modificación del fideicomiso en el folio inmobiliario 00420943/0018 de fecha 10 de abril de 2015.

Respecto de Fraccionadora La Romita, S.A. de C.V.

- Predio en breña localizado en el Ejido Josefa Vergara antes Saldarriaga, Municipio de El Marqués, Qro., identificado como parcela 108 Z-1 P3/3 con una superficie de 9-25-51.18 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,552 de fecha 15 de diciembre de 2015 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 197386/2 de fecha 23 de diciembre de 2008.

Respecto de Inmobiliaria Plaza Querétaro, S.A. de C.V.

- Parcela 21 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 8-66-57.71 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,029 de fecha 29 de octubre de 2004 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 160300/3 de fecha 09 de diciembre de 2005.
- Parcela 22 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 9-05-89.22 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,030 de fecha 29 de octubre de 2004 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 160322/3 de fecha 09 de diciembre de 2005.
- Parcela 24 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 7-80-40.79 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,031 de fecha 29 de octubre de 2004 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 160324/3 de fecha 09 de diciembre de 2005.
- Parcela 25 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 7-66-91.53 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,032 de fecha 29 de octubre de 2004 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 160302/3 de fecha 09 de diciembre de 2005.
- Parcela 29 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 7,700.01 metros cuadrados, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,033 de fecha 29 de octubre de 2004 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 190675/1 de fecha 14 de diciembre de 2005.

Respecto de Promociones Habitacionales del Centro de México, S.A. de C.V.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

- Parcela 19 Z-1 P1/1 ubicada en el Ejido El Colorado, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 1-91-92.59 hectáreas, mismo que fue adquirido según escritura pública número 2,028 de fecha 29 de octubre de 2004 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real 1960292/3 de fecha 09 de diciembre de 2005.

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 la Ley, deberán contener la información siguiente:

I.- Usos que se pretendan dar al terreno;

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

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

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

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

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

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

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

suelo, y

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 121 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Delegación Federal, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 y la información faltante con ESCRITOS LIBRES, de fechas 20 de Agosto de 2020 y 28 de Octubre de 2020, 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.

- IV. Que con el objeto de resolver lo relativo a la demostración de los supuestos normativos que establece el artículo 93, 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 93, párrafo primero, de la LGDFS, establece:

ARTÍCULO 93. *La Secretaría autorizará el cambio de uso de 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 cuyo contenido se establecerá en el Reglamento, los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.*

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 la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga,*
- 2. Que la erosión de los suelos se mitigue, y*
- 3. Que el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitigue.*

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 **la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende información contenida en diversos apartados del



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

mismo, consistente en que:

1. Flora.

La superficie propuesta para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales se ubica en la microcuenca "General Lázaro Cárdenas". Se caracteriza porque sustenta actualmente, VEGETACIÓN PRIMARIA DE MATORRAL CRASICAULE DE TIPO SUBINERME EN PROCESO DE DEGRADACIÓN; esta composición florística muestra una condición biológica perturbada que se desarrolla en función de su ubicación dentro de una zona en proceso de urbanización y colindante con áreas semiurbanas.

Tomando en cuenta la superficie total cubierta de vegetación forestal de matorral crasicaule de tipo subinermes dentro de la microcuenca (5,651 hectáreas), la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo (0.955633 ha.) representa el 0.0169%, por lo que la implementación del proyecto generará un impacto mínimo en la distribución de este tipo de ecosistema.

Caracterización de la vegetación.

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

Para estimar la abundancia de vegetación tanto para la microcuenca como para la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales se procedió a tomar los datos dasométricos de la siguiente manera; para evaluar el estrato Arbóreo y Arbustivo se llevó a cabo el establecimiento de sitios circulares de 400 m² con radio de 11.28 m; para la evaluación del estrato Herbáceo se establecieron sitios circulares de 100 m² con radio de 5.64 metros, se tomó el mismo centro del sitio para los dos casos, es decir dentro del mismo espacio que ocupa el sitio de 400 m² se utilizó una superficie correspondiente a 100 m² para evaluar exclusivamente el estrato herbáceo; en esta evaluación se contabilizaron las especies presentes en el sitio por grupo botánico y por cada uno de los estratos; teniendo los datos por sitio se agruparon por tipo de vegetación y por estrato, obteniendo entonces los resultados por hectárea y por predio para el caso de la superficie sujeta a CUSTF. Los sitios de muestreo se levantaron de manera general en forma aleatoria, sin embargo, en el predio sujeta a CUSTF se distribuyeron de manera general 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.

Determinación del tamaño de muestra.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

Para sustentar que la muestra tomada reflejó desde el punto de vista estadístico la confiabilidad requerida, en este caso del 95%, la metodología planteada en el estudio técnico justificativo planteó un muestreo preliminar y se definió la variable evaluada, en este caso se tomó la riqueza de especies forestales, es decir, el número de especies encontradas por cada sitio de muestreo; para ello levantaron 4 sitios de muestreo de 400 m² cada uno para la microcuenca y 4 sitios de las mismas dimensiones para el predio.

Para ambos casos (microcuenca y predio) el resultado arrojó que se requerían 3 muestras para alcanzar el intervalo de confianza planteado del 95%, considerando un error permisible de 15%; de tal manera que con la muestra de 4 sitios levantados en cada sitio fue suficiente, superando incluso el requerimiento de la muestra para alcanzar el nivel de confianza esperado; estos resultados indican que las muestras que se hayan tomado después de la muestra 3, ya no modifican el nivel de confianza esperado.

Así mismo, 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%.

Análisis de diversidad de la vegetación.

*Para determinar la diversidad de las especies de flora dentro de la microcuenca y el predio, se utilizó el **índice de Shannon o índice de Shannon-Wiener**. Este índice se representa normalmente como H' y se expresa con un número positivo, que en la mayoría de los ecosistemas naturales varía entre 0 y 6, siendo los valores más cercanos a 6 los que indican mayor diversidad. Este índice contempla la cantidad de especies presentes en el área de estudio (riqueza de especies), y la cantidad relativa de individuos de cada una de esas especies (abundancia).*

Así mismo, expresa la uniformidad de los valores de importancia a través de todas las especies de la muestra. Adquiere valores de cero cuando hay una sola especie y el logaritmo de S , cuando todas las especies están representadas por el mismo número de individuos (Magurran, 1988).

Índice de valor de importancia ecológica (IVI). Fue desarrollado por Curtis y McIntosh (1951) y se utiliza para comparar la importancia ecológica de cada una de las especies que conforman una comunidad vegetal.

La información completa y detallada del desarrollo de la metodología antes resumida se puede consultar en los capítulos III y IV del estudio técnico justificativo.

Resultados.

Los resultados presentados en los capítulos III y IV del estudio técnico justificativo, indican que la microcuenca se registró una riqueza total de 45 especies de flora, mientras que en predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales se registraron 37 especies.

En lo que respecta al índice de diversidad, el predio tuvo un índice menor con un valor calculado de 2.5288, mientras que la microcuenca, presentó un índice de 2.9474, considerándose para ambos casos un valor medio; el valor máximo calculado para la microcuenca fue de 3.8066, mientras que para el predio fue de 3.6109.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

En cuanto a la distribución de especies, la microcuenca tiene ligeramente una mejor equidad que el predio con un resultado de 0.7742, mientras que el predio presentó un resultado de 0.7003, ya que entre más se acerca el resultado al 1, se considera que es mejor es la distribución de las especies de flora.

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Predio	37	2.5288	3.6109	0.7003
Microcuenca	45	2.9474	3.8066	0.7742

Estos resultados muestran claramente que la Cuenca Hidrológico-Forestal de análisis, es decir, la microcuenca "General Lázaro Cárdenas (El Colorado)", presenta una mayor biodiversidad que el predio, por lo que, con el cambio de uso de suelo pretendido la biodiversidad del ecosistema afectado se mantiene.

Análisis de la abundancia por estrato y por hectárea e índices de valor de importancia (IVI) entre la superficie solicitada para CUSTF y la microcuenca.

Estrato arbóreo.

En este estrato se registraron 2 especies en el predio y 3 especies en la microcuenca, de las cuales solo comparten la especie *Prosopis laevigata*; las dos especies de este estrato dentro del predio, tuvieron mayor abundancia que en la microcuenca, sin embargo, al sumar la abundancia de estas especies del estrato arbóreo con el estrato arbustivo, la microcuenca tiene mayor abundancia que el predio, lo que indica que en los casos donde la abundancia del estrato arbóreo para esas especies es mayor en la microcuenca que en el predio, hay la presencia de individuos juveniles en el estrato arbustivo que aún no alcanzan la talla para ser considerados en el estrato arbóreo.

El índice de valor de importancia es más alto en las dos especies que se localizan en el predio, lo anterior se debe a que para calcular el Índice de Valor de Importancia se suma la abundancia relativa (AR%), la frecuencia relativa (FR%) y la dominancia relativa (DR%), en este caso para el predio de estudio, la AR% para estas especies es mayor, al igual que la FR%, y la dominancia relativa presenta mayor cobertura al ser individuos adultos, por lo que podemos concluir que si el IVI de estas especies es mayor en este estrato para el predio, no significa que estén mejor representadas o que las poblaciones del predio estén mayormente conservadas que las de la microcuenca, sino que se trata de la presencia de individuos mayormente jóvenes en la microcuenca que aún no alcanzan su máximo desarrollo.

Estrato arbustivo.

En este estrato, en el predio fueron registradas 18 especies en total incluidas las especies de cactáceas, las cuales se encuentran representadas en su totalidad en la microcuenca, mientras que en la microcuenca se registraron un total de 21 especies de flora; esto indica que esta última presenta mayor riqueza que el predio sujeto a CUSTF.

Haciendo la comparación de la abundancia de este estrato, tenemos que, de las 18 especies registradas en el predio, *Acacia schaffneri* tuvo mayor abundancia en este sitio, sin embargo, al sumar la abundancia de estas especies del estrato arbóreo con las del estrato arbustivo, la microcuenca presenta la misma abundancia que el predio, por lo que la abundancia de la microcuenca se encuentra mayor o igualmente representada que la del terreno de estudio.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

Comparando los resultados de los índices de valor de importancia, en el predio hay 11 especies que presentaron un mayor IVI que en la microcuenca, debido a que la AR% de las especies localizadas en la microcuenca y que tienen mayor abundancia que en el predio, tiende a reducirse cuando se incrementa el número de individuos totales por hectárea y por supuesto mayor número de especies (riqueza). Por ejemplo, para el caso de Limpia tunas (*Zaluzania augusta*) se calcularon 675 individuos por hectárea para la microcuenca y para el predio 506 individuos, se calculó la AR% para la microcuenca dividiendo 675 entre 19,720 (total de individuos) y el resultado se multiplicó por 100, de lo cual obtuvieron un valor de 3.4229; se realizó la misma operación para el predio dividiendo 506 entre 12,659 (total de individuos) y el resultado se multiplicó por 100, obteniendo un valor de 3.9971; por lo tanto, se obtuvo una mayor abundancia por hectárea para la microcuenca pero un menor IVI.

Cabe aclarar que esto no significa que estas especies que tiene mayor IVI en el predio que en la microcuenca, se encuentren mejor representadas en la superficie sujeta a CUSTF, lo que está indicando es que la composición de la comunidad vegetal de la microcuenca, es más homogénea ya que presenta mayor riqueza y abundancia.

Estrato herbáceo.

Para el estrato herbáceo se registraron en el predio 19 especies, mientras que para la microcuenca 24 especies; las 19 especies presentes en el predio, se encuentran representadas en la microcuenca, teniendo mayor o igual abundancia por hectárea en esta última. Comparando los índices de valor de importancia obtenidos, en el predio es mayor este índice para 10 especies, respecto de las que se comparten con la microcuenca, lo cual es el resultado de lo ya señalado en el estrato arbustivo, debido a que para estas especies, existe mayor número de individuos totales por hectárea en la microcuenca, así como mayor abundancia por hectárea, entonces la AR% de las especies se reduce y por lo tanto el IVI de igual manera.

Por lo antes expuesto, se puede concluir que el cambio de uso de suelo en este predio forestal, no compromete la flora del ecosistema y esta se mantiene en virtud de que se encuentra bien representada en la microcuenca, ya que todas las especies registradas en el predio, están igual o mayormente representadas en la microcuenca; de igual manera, el índice de diversidad biológica es mayor en la microcuenca que en el predio.

2. Fauna.

La fauna silvestre a diferencia del resto de los recursos asociados a un área forestal, mantiene una movilidad hacia diversos ecosistemas de acuerdo a la temporalidad, buscando siempre refugio y alimentación; por ello resulta un tanto complejo alcanzar datos precisos en cuanto a la distribución y riqueza en una superficie tan amplia como lo es la microcuenca.

Los trabajos de campo para tener referencia de las características en cuanto a riqueza y abundancia de la fauna silvestre dentro de la microcuenca, se realizaron conforme al siguiente esquema de trabajo:

Riqueza y abundancia (Metodología):

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



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

sumando los resultados de los sitios muestreados; la información se tomó principalmente por la mañana y al atardecer que son los espacios del día donde tiene mayor actividad la fauna.

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

Para realizar el análisis de fauna silvestre se consultó bibliografía especializada que nos refiere la distribución potencial de los diversos organismos de fauna, así como las diversas técnicas de muestreo para llevar a cabo la evaluación de fauna silvestre; se incluye a continuación la lista de la literatura consultada:

Diversidad: Para determinar la diversidad de las especies dentro de la microcuenca se utilizó el índice de Shannon o índice de Shannon-Wiener.

Resultados:



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

Los resultados presentados indican que la microcuenca presentó una mayor diversidad de especies de fauna silvestre respecto al predio sujeto a autorización de cambio de uso de suelo, tanto en mamíferos, aves y reptiles. La avifauna en general fue el grupo con mayor riqueza y diversidad tanto en el predio como en la microcuenca.

Los resultados también muestran que con el cambio de uso de suelo pretendido no se modifica la biodiversidad de la microcuenca, puesto que las especies encontradas en el predio también se distribuyen dentro del espacio geográfico de la microcuenca, además de que en la microcuenca se tiene una mayor riqueza de especies que en el terreno de estudio, tal y como se observa en el siguiente comparativo de la biodiversidad registrada en el predio y en la microcuenca:

Aves:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Superficie CUSTF	14	2.2905	2.6390	0.8679
Microcuenca	26	2.7711	3.2580	0.8505

Mamíferos:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Superficie CUSTF	4	1.0888	1.3862	0.7854
Microcuenca	7	1.4288	1.9459	0.7342

Reptiles:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Superficie CUSTF	1	0	0	0
Microcuenca	3	0.3631	1.0986	0.3305

Los resultados de las tablas anteriores indican que la microcuenca presentó una mayor diversidad en los tres grupos de fauna silvestre y las aves fueron el grupo con mayor riqueza y diversidad tanto en el predio como en la microcuenca.

Con lo anterior, queda demostrado que con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto no se modifica la diversidad de la microcuenca y esta se mantiene, puesto que las especies encontradas en el predio también se distribuyen dentro del espacio geográfico de la microcuenca, además de que en la microcuenca se tiene una mayor riqueza de especies que en el terreno de estudio.

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

Con la finalidad de proteger los organismos tanto de flora como de fauna silvestres que pudieran verse afectados por el cambio de uso de suelo, el promovente propuso diversas medidas que de mitigación para fomentar su conservación:



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

- Se implementará un programa de rescate y reubicación de especies de flora consistentes en: 50 ejemplares de Mezquite (*Prosopis laevigata*), 6 Palo dulce (*Eysenhardtia polystachya*), 50 Granjeno blanco (*Celtis pallida*), 25 Acibuche (*Forestiera phyllireoides*), 30 Huizache chino (*Acacia schaffneri*), 6 Biznaga de chilitos (*Mammillaria magnimamma*) y 10 Nopal tapona (*Opuntia robusta*). En total se estaría recuperando 177 plantas de matorral crasicaule que darán refugio principalmente a la avifauna dentro de los espacios verdes de las áreas urbanas.
- Previo a las actividades de remoción de vegetación, se implementará un programa de manejo de fauna silvestre que permita reubicar y/o desplazar este tipo de ejemplares.
- Se deberán brindar pláticas informativas dirigidas al personal de obra sobre el tipo de fauna que pudieran encontrar en el predio, así como la forma y acciones que se deber tomar en cuenta para su protección y cuidado.
- 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.
- Se mantendrá una estricta vigilancia durante los trabajos relativos al cambio de uso de suelo, para garantizar que las medidas que se proponen para la conservación y protección de la fauna silvestre se realice conforme a lo que se establece en el Estudio Técnico Justificativo y el resolutivo correspondiente.

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 93 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, mantiene la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados

2.- Por lo que corresponde al **segundo de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **la erosión de los suelos se mitigue**, se observó lo siguiente:

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

Conforme a lo establecido en la carta edafológica núm. F14C66 escala 1:50,000 publicada por el INEGI, la superficie propuesta para cambio de uso de suelo está compuesta en su totalidad por una asociación de suelos teniendo como unidad primaria al Feozem Háplico (Hh) y como unidad secundaria al Vertisol pélico (Vp), con las siguientes características físicas: textura fina (3) y condición topográfica corresponde a la de un terreno plano a ligeramente ondulado (a); este tipo de suelo ocupa el total de la superficie para cambio de uso de suelo.

Las dos unidades de suelo se caracterizan por ser suelos profundos, es decir de más de un metro de profundidad, convirtiéndolos por tanto en suelos fértiles y ubicándose sobre todo en lugares planos o con pendientes muy ligeras siendo poco susceptibles a la erosión.

Actualmente dentro del área del proyecto se encuentran activos algunos procesos erosivos, debido principalmente a que el terreno está expuesto a diversos impactos derivados de actividades antropogénicas, ya que es un sitio abierto con el paso libre de la población. Cabe mencionar que no se han llevado a cabo actividades que promuevan la restauración de la zona, por lo que hoy en día existen espacios con poca cobertura vegetativa, lo que implica que el suelo



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

desprotegido se encuentre sujeto a la acción de los diversos factores climáticos.

Estimación de los procesos erosivos dentro del predio:

Para estimar la erosión hídrica de los suelos se utilizó la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS):

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

Donde:

E = Erosión del suelo t/ha año.

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

K = Erosionabilidad del suelo.

LS = Longitud y Grado de pendiente.

C = Factor de vegetación

P = Factor de prácticas mecánicas.

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

$$Ep = R K L S$$

Metodología simplificada y adecuada para utilizarse en nuestro país.

La erosión eólica se estimó 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:

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

Ee = Erosión eólica

IAVIE = Índice de agresividad del viento

CATEX = Calificación de textura y fase

CAUSO = Calificación por uso del suelo

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.

Análisis de la pérdida de suelo.

De los resultados obtenidos y presentados se tiene lo siguiente:



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

Erosión hídrica actual:

$E = 0.67$ toneladas/hectárea por año

Erosión Potencial:

$E_p = 6.70$ toneladas/hectárea por año

La erosión potencial indica que se perderían 6.70 t/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 0.67 mm si consideramos que 1 mm de suelo es igual a 10 ton/ha de suelo.

Erosión eólica:

$E_e = 28.63$ toneladas/hectárea por año

Erosión Total = 29.30 toneladas/hectárea por año.

Erosión en la Superficie de CUSTF (0.955633 ha): 28.00 toneladas por año.

La erosión potencial calculada para la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo indica que se perderían 6.70 toneladas/hectárea por año cuando el terreno se encuentre sin vegetación y sin prácticas de conservación de suelos. Lo que indica que anualmente se perdería una lámina de suelo de 0.67 mm si consideramos que 1 mm es igual a 10 ton/ha de suelo; en este sentido, si el plazo solicitado para llevar a cabo las actividades relativas al cambio de uso de suelo es de 3 años, en este lapso de tiempo se podría tener una pérdida máxima de suelo de 19.20 toneladas, por lo que la obra para el control de la erosión, deberá tener la capacidad para retener este volumen de suelo que potencialmente pudiera generarse por acciones de desmonte y despalme.

La erosión total estimada para las 0.955633 hectáreas es de 28.00 toneladas por año.

Para compensar la pérdida de suelo y en consecuencia la formación de procesos erosivos, el promovente propuso como medida de mitigación la construcción de una presa de piedra, la cual estará ubicada sobre la curva de nivel de menor altitud del terreno; su permanencia será temporal de acuerdo al avance de los trabajos de desmonte y despalme y sus dimensiones serán como mínimo de 6 metros de longitud, con una altura de 0.6 m por 0.6 m de ancho de conformidad con la siguiente tabla:

Año de ejecución	Superficie en ha. por año de CUS	Erosión potencial en toneladas por hectárea por año	Erosión potencial por año en toneladas (total)	Longitud de las presas de piedra de 0.6 x 0.6 por año	Capacidad de retención de suelo en toneladas
1	0.955633	6.70	6.40	2 m	46.80
2	0.955633	6.70	6.40	2 m	46.80
3	0.955633	6.70	6.40	2 m	46.80
Total	0.955633	6.70	19.20	6	140.40

Lo anterior indica que la capacidad de retención de la medida de mitigación propuesta será de



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

46.80 toneladas al año, la cual es con mucho, mayor a la erosión potencial estimada para el predio (6.40 ton/año) y a la erosión total estimada (28.00 ton/año).

Con esta medida se demuestra que con la implementación del proyecto no se provocará erosión de los suelos y dicha medida se implementará dentro de la superficie solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Cabe señalar que en el apartado IV del estudio técnico justificativo se presentaron los cálculos detallados que avalan los resultados antes señalados.

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

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367083.00	2276974.00
2	367085.61	2276975.96
3	367088.31	2276977.17

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 93, 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, **la erosión de los suelos se mitiga.**

3.- Por lo que corresponde al **tercero de los supuestos** arriba referidos, relativo a la obligación de demostrar que **el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

Hidrológicamente la caracterización del área es la siguiente:

Vertiente Hidrológica:	Océano Pacífico.
Región hidrológica:	(No. 12) "Río Lerma-Chapala-Santiago"
Cuenca hidrológica:	Río "Lerma - Laja" (No. 12H)
Subcuenca hidrológica:	Río "Apaseo" (No. 12 Hd)
Microcuenca:	"General Lázaro Cárdenas (El Colorado)"

Al efectuar el cambio de uso de suelo en el terreno que se estudia, la superficie que mantiene vegetación, dejará de contribuir en la regulación del escurrimiento que ahí se genera, siendo evidente que al remover la vegetación y establecer el proyecto urbano, se incrementarán dichos escurrimientos.

Con la finalidad de tener datos precisos sobre la condición hidrológica superficial del predio, 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 se tomó



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

del estudio hidrológico la información correspondiente a la superficie que nos ocupa.

La superficie propuesta para realizar el cambio de uso de suelo (0.955633 hectáreas), se encuentra ubicada en la subcuenca 1 dentro del poligonal total correspondiente al Fraccionamiento Rincones del Marqués.

De los resultados obtenidos en el estudio hidrológico se obtuvo lo siguiente: para un período de retorno de 25 años ($T_r = 25$), el incremento que se generará por la urbanización de la superficie correspondiente al Fraccionamiento "Rincones del Marqués" donde se localiza la parcela 19 Z-1 P1/1 propuesta para realizar el cambio de uso de suelo es igual a $3,175 \text{ m}^3$.

En virtud de que se señala que se trata de un escurrimiento muy limitado que será generado con el establecimiento del proyecto, la regulación de los escurrimientos superficiales del predio de estudio, se adicionó a la propuesta general de regulación hidrológica para todo el desarrollo urbano Rincones del Marqués, que a continuación se detalla:

La obra que será construida para regular los escurrimientos pluviales generados por el establecimiento del desarrollo urbano denominado "Rincones del Marqués" consistirá en un vaso regulador que se ubicará en la poligonal formada por las siguientes Coordenadas UTM datum WGS84:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	366879.200	2276844.117
2	366796.636	2276853.630
3	366794.224	2276811.831
4	366874.413	2276802.587

El vaso regulador tendrá dos aportaciones o ingresos, uno es mediante un colector de 1.07 m de diámetro y cuyo gasto de entrada será de $2.018 \text{ m}^3/\text{s}$ y otro mediante un canal, cuyo gasto de entrada es de $0.869 \text{ m}^3/\text{s}$. Trabaja con un equipo de bombeo el cual tendrá la capacidad de desalojar $3,914.07 \text{ m}^3$ en 24 hr.

Hidrología Subterránea:

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

La estimación de la permeabilidad del terreno se desarrolló en función del escurrimiento medio anual, utilizando para tal caso la metodología recomendada en la Norma Oficial Mexicana NOM-011-CNA-2000, por ello difiere un tanto de los resultados obtenidos con la metodología utilizada en el estudio hidrológico.

La infiltración se determinó mediante la siguiente ecuación:

$$\text{Infiltración} = P / ETR / V_e$$

Dónde: P = precipitación en m/año

ETR = evapotranspiración en m/año

V_e = volumen de escurrimiento en m^3



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

La estimación de la infiltración que tendría el terreno una vez instalado el proyecto nos genera un valor negativo, este valor nos 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 motivado por el cambio de uso de suelo hay que sumarlo al volumen de agua que se estaría infiltrando bajo la condición natural y que dejaría de hacerlo una vez realizado el cambio de uso de suelo ($213.61 \text{ m}^3 + 3.15 \text{ m}^3$), teniendo así un volumen de agua de **216.76 m^3** que dejaría de infiltrarse.

Compensación de la pérdida de infiltración.

Para lograr mitigar la diferencia que se presentará en la infiltración por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, que para este proyecto se calculó se estaría dejando de infiltrar un volumen de 216.76 m^3 de agua, se prevé que el área verde de $9,257.52 \text{ m}^2$ que será incluida en el proyecto de urbanización del predio y en la cual será reubicada la vegetación que se rescate, recibirá un volumen importante de agua a través del riego proveniente de fuentes externas y con lo cual se estará compensando la pérdida natural de infiltración.

Si se considera que la pérdida de infiltración por el cambio de uso de suelo fue estimada en 216.76 m^3 , con la construcción de los $9,257.52 \text{ m}^2$ del área verde, se estará propiciando una infiltración de 776.71 m^3 , volumen muy superior al que se dejará de infiltrar por la ejecución del proyecto.

En el capítulo IV del estudio técnico justificativo, se incluye la metodología detallada de la estimación de la infiltración que se propiciará con la implementación de la medida de mitigación antes señalada.

La poligonal del área verde propuesta se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas UTM datum WGS84 para la zona 14Q:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367056.614	2276892.100
2	367056.741	2276893.750
3	367056.897	2276895.532
4	367057.130	2276897.867
5	367057.372	2276900.013
6	367057.557	2276901.506
7	367057.720	2276902.743
8	367057.940	2276904.309
9	367058.092	2276905.333
10	367058.259	2276906.415
11	367071.298	2276982.274
12	367161.004	2276974.795
13	367164.833	2276879.626
Superficie total = $9,257.52 \text{ m}^2$		

Es importante señalar que por predio que nos ocupa no se ubica ni cruza ningún cuerpo de agua o cauce de ningún tipo. Finalmente es importante señalar las siguientes consideraciones del estudio técnico justificativo:



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

- Los efectos producidos sobre los recursos hidrológicos, por las acciones de desmonte, despalme y construcción, se presentan principalmente, por el incremento de los escurrimientos superficiales, a partir de que es modificada la estructura edáfica y vegetativa; las diferencias en el incremento de la escorrentía, se deben principalmente a que el agua que se retenía por el suelo y la vegetación, ahora escurrirá de manera directa, modificando el esquema de evapotranspiración que de manera general se realizaba en el predio. La condición climatológica de la zona, provoca una evapotranspiración potencial muy alta, por lo que el volumen de agua que satura los poros del suelo, esencialmente se evapora o se pierde por evapotranspiración, es decir en condiciones naturales la evapotranspiración en el predio es muy alta, por lo que el impacto al proceso de infiltración por el cambio de uso de suelo es reducido.

- No se tendrán modificaciones en la calidad del agua por incremento en la carga de sedimentos, la carga de nutrientes, la carga de sustancias químicas y de salinidad, previendo que no se generen impactos por arrastre de partículas a los cuerpos de agua, durante la etapa de preparación del sitio y construcción, por lo que se llevará a cabo un manejo adecuado de los residuos para evitar contaminación a los recursos hidrológicos, se tiene también previsto, el confinamiento de aquellos materiales y elementos, que puedan ser contaminantes cuando su uso no se encuentra controlado. Se ha considerado como medidas de disolución de los impactos al agua, la disposición del material edáfico lejano a los escurrimientos naturales, se construirán presas filtrantes para evitar pérdidas de suelo durante el despalme y actividades constructivas, las cuales permitirán retener los sólidos que pudieran modificar la calidad del agua y mejorarán la retención de humedad, se contempla también la extracción inmediata de los materiales edáficos que no serán utilizados para la construcción del área verde.

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 93, 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, **el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiga.**

- v. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad administrativa le impone lo dispuesto por el artículo 93, párrafos segundo y tercero, de la LGDFS, esta autoridad administrativa se abocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, observándose lo siguiente:

El artículo 93, párrafos, segundo y tercero, establecen:

En las autorizaciones de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, la Secretaría deberá dar respuesta debidamente fundada y motivada a las opiniones técnicas emitidas por los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate.

Las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de especies de la flora y fauna afectadas y su adaptación al nuevo hábitat conforme lo establezca en el Reglamento. Dichas autorizaciones deberán sujetarse a lo que, en su caso, dispongan los programas de ordenamientos ecológicos correspondientes, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

1.- En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal, cabe señalar que mediante oficio número F.22.01.02/1267/2020 de fecha 01 de diciembre de 2020 notificado el 10 de diciembre de 2020, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado "RINCONES DEL MARQUÉS", con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Qro., sin que a la fecha del presente se haya recibido en esta Delegación Federal de la SEMARNAT en el Querétaro dicha opinión.

2.- En lo que corresponde a los programas de rescate y reubicación de las especies de la flora y la fauna, los programas de ordenamiento ecológicos correspondientes, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones, se manifestó y comprometió a lo siguiente:

Programa de rescate y reubicación de especies de la flora.

Al respecto, y para dar cumplimiento a lo que establece el párrafo antes citado, el promovente manifiesta que se llevará a cabo un programa de rescate y reubicación de flora silvestre, con base a los datos específicos en el artículo 123 Bis del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de Febrero de 2014, dicho programa se anexa al presente Resolutivo.

Programa de rescate y reubicación de especies de la fauna.

Así mismo, se anexa al presente Resolutivo el Programa de Manejo de Fauna Silvestre que considera la metodología para el ahuyentamiento y reubicación de especies de fauna, mismo que deberá ser ejecutado previo a las actividades de CUSTF e implementación del proyecto denominado "Rincones del Marqués", a ubicarse en el Municipio de El Marqués, Qro.

Programas de ordenamiento ecológicos.

Respecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), la superficie para cambio de uso de suelo forma parte de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 281 denominada "Zona Urbana Saldarriaga"; en este contexto, esta UGA tiene como política principal el desarrollo urbano y de acuerdo con este instrumento rector, el proyecto cumplirá con todos y cada uno de los criterios y acciones 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 (POEL) del Municipio de El Marqués, Qro., publicado el 01 de junio de 2018 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" Tomo CLI No. 42, la superficie para la cual se solicita el cambio de uso de suelo se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental UGA No. 50 denominada "Zona Urbana Sur-Poniente", donde la política principal es el Desarrollo Urbano, y de acuerdo con este instrumento rector, el proyecto cumplirá con todos y cada uno de los lineamientos, estrategias y criterios 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.

Para la instalación de este desarrollo en la parcela 19 y otras, se tiene autorizado el Dictamen de Uso de Suelo con base en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente del municipio de El Marqués, Qro., este Dictamen fue expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués, Qro., mediante el oficio No. DDU/DPUP/3565/2011 de fecha 24 de octubre de 2011, que dictamina factible el uso de suelo Habitacional (H) con densidad de 350 Hab/Ha para desarrollar un Fraccionamiento Habitacional Popular con una densidad de 350 Hab/Ha con Comercio y Servicios.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

Normas Oficiales Mexicanas.

En el Apartado XV del Estudio Técnico Justificativo, se llevó a cabo la vinculación del proyecto con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al mismo, en las que se consideró entre otras a las siguientes: NOM-045-SEMARNAT-1996, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994 y NOM-052-SEMARNAT-2005.

Programas de Manejo de ANPs.

El predio donde se pretende realizar el cambio de uso de suelo forestal, No forma parte de alguna Área Natural Protegida que haya sido decretada en cualquiera de sus modalidades, ni en ninguna área de importancia ecológica tales como: Áreas de Importancia para la Conservación de las Aves (AICA), Región Terrestre Prioritaria (RTP) o Región Hidrológica Prioritaria (RHP).

Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Se tiene autorizado el Dictamen de Uso de Suelo con base en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Surponiente del municipio de El Marqués, Qro., este Dictamen fue expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués, Qro., mediante el oficio No. DDU/DPUP/3565/2011 de fecha 24 de octubre de 2011, dictamina factible el uso de suelo Habitacional (H) con densidad de 350 Hab/Ha para desarrollar un Fraccionamiento Habitacional Popular con una densidad de 350 Hab/Ha con Comercio y Servicios.; por lo cual el cambio de uso de suelo forestal que se está solicitando, para el establecimiento de un desarrollo urbano, es compatible con el uso de suelo que le ha sido asignado a este terreno por la autoridad municipal responsable de la ordenación urbana.

Demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

En el Apartado XV del Estudio Técnico Justificativo, se llevó a cabo la vinculación del proyecto con las distintas disposiciones legales aplicables al mismo, en las que se consideró entre otras a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Convenio sobre la Biodiversidad Biológica, la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES), la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), al Reglamento en Materia de Impacto Ambiental de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, a la Ley General de Vida Silvestre, a la Ley Forestal Sustentable del Estado de Querétaro, a la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, entre otras.

- vi. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 97 de la LGDFS, esta autoridad administrativa se abocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, observándose lo siguiente:

El artículo 97 establece:

No se podrá otorgar autorización de cambio de uso de suelo en terreno incendiado sin que hayan pasado 20 años y que se acredite a la Secretaría que la vegetación forestal afectada se ha regenerado, mediante los mecanismos que, para tal efecto, se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

Respecto 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

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 **NO** se observó afectación de la vegetación por incendio forestal.

- VII. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de la obligación establecida por el artículo 98 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 número F.22.01.02/0216/2021 de fecha 18 de febrero de 2021, notificado al promovente el día 25 de febrero de 2021, se le hizo saber 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 **\$40,143.72 (cuarenta mil ciento cuarenta y tres pesos 72/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 2.87 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

- VIII. 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 02 de marzo de 2021, recibido en esta Delegación Federal el 02 de marzo de 2021, C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$ 40,143.72 (cuarenta mil ciento cuarenta y tres pesos 72/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 2.87 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 93, 94, 95, 96, 97, 99 y 100 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 16 fracciones VII y IX, 59 párrafo segundo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 0.955633 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **"RINCONES DEL MARQUÉS"**, con ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués en el estado de Querétaro, promovido por C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, bajo los siguientes:



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

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 CUSTF

Polígono	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
Polígono CUSTF	1	367161	2276974.8
Polígono CUSTF	2	367077.28	2276981.78
Polígono CUSTF	3	367084.72	2276966.87
Polígono CUSTF	4	367086.54	2276949.92
Polígono CUSTF	5	367079.1	2276944.18
Polígono CUSTF	6	367077	2276932
Polígono CUSTF	7	367080.4	2276918.15
Polígono CUSTF	8	367087.21	2276910.11
Polígono CUSTF	9	367098.21	2276915.18
Polígono CUSTF	10	367106.19	2276923.49
Polígono CUSTF	11	367116.2	2276929.42
Polígono CUSTF	12	367123.41	2276921.19
Polígono CUSTF	13	367123.68	2276912.75
Polígono CUSTF	14	367118.86	2276905.73
Polígono CUSTF	15	367105.42	2276904.09
Polígono CUSTF	16	367094	2276902
Polígono CUSTF	17	367087.61	2276898.43
Polígono CUSTF	18	367083.79	2276889.19
Polígono CUSTF	19	367086.14	2276875.88
Polígono CUSTF	20	367091.63	2276866.47
Polígono CUSTF	21	367110.71	2276852.03



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

Polígono	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
CUSTF			
Polígono CUSTF	22	367116	2276851
Polígono CUSTF	23	367153	2276846
Polígono CUSTF	24	367163	2276833
Polígono CUSTF	25	367167.15	2276821.98

- 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:

Cabe señalar que el promovente manifestó que no se pretende llevar a cabo la extracción de las materias primas forestales que resulten del cambio de uso de suelo fuera del predio sujeto a cambio de uso de suelo, por lo cual no se incluye relación de las mismas.

- 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 XX de este Resolutivo, en los cuales deberá indicar las medidas y obras realizadas para garantizar que no afectará vegetación forestal fuera de la superficie autorizada en el presente Resolutivo.

- IV. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar el Programa de Manejo de Fauna Silvestre que contempla las actividades de su ahuyentamiento y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes en el predio sujeto a cambio de uso de suelo. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XX de este Resolutivo.
- V. Así mismo, 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 XX de este Resolutivo.
- VI. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 123 Bis de su Reglamento, se adjunta como parte integral del presente Resolutivo, un Programa de rescate y reubicación de especies de la



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

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, 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 XX de este Resolutivo.

- VII. En caso de localizarse en el predio forestal requerido, especies con categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas deberán ser rescatadas y reubicadas en su totalidad y deberán acreditar el 100% de su sobrevivencia. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XX de este Resolutivo.
- VIII. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XX de este resolutivo.
- IX. El derribo del arbolado se llevará a cabo usando la técnica direccional, a efecto de que el arbolado caiga hacia el lado del área sujeta a cambio de uso de suelo y no perturbe la vegetación existente y el renuevo de las zonas aledañas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XX de este Resolutivo.
- X. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XX de este Resolutivo.
- XI. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XX de este Resolutivo.
- XII. Deberá llevar a cabo la conservación de un volumen total de 400 m³ de la capa orgánica de suelo que será adicionada al área verde, este volumen de suelo será colocado en un espacio localizado en el lado superior de las presas de piedra hasta en tanto sea utilizado, con la finalidad de retirarlo de las áreas naturales de escurrimiento y que cualquier partícula de suelo sea retenida por estas presas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XX de este Resolutivo.
- XIII. Deberá colocar y mantener en buenas condiciones, 10 letreros con mensajes alusivos a la protección de las especies forestales que serán reubicadas así como de fauna migrante u ocasional. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XX de este Resolutivo.
- XIV. Para compensar la pérdida de suelo y en consecuencia la formación de procesos erosivos, como medida de mitigación deberá construir la obra consistente en una presa de piedra, la cual estará ubicada sobre la curva de nivel de menor altitud del terreno; su permanencia será temporal de



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

acuerdo al avance de los trabajos de desmonte y despalde y sus dimensiones serán como mínimo de 6 metros de longitud, con una altura de 0.6 m por 0.6 m de ancho, la cual tendrá la capacidad de retener una cantidad de 46.80 toneladas de suelo por año (140.40 toneladas de suelo en 3 años). Dicha obra se localizará en las siguientes coordenadas UTM:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367083.00	2276974.00
2	367085.61	2276975.96
3	367088.31	2276977.17

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

- xv. Como medida para regular los escurrimientos pluviales generados por el establecimiento del desarrollo urbano denominado "Rincones del Marqués", deberá construir el vaso regulador propuesto en el estudio técnico justificativo, el cual trabajará con un equipo de bombeo y deberá tener la capacidad de desalojar como mínimo 3,914.07 m³ en 24 horas, mismo que se ubicará en la poligonal formada por las siguientes Coordenadas UTM datum WGS84:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	366879.200	2276844.117
2	366796.636	2276853.630
3	366794.224	2276811.831
4	366874.413	2276802.587

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

- xvi. Para lograr mitigar la diferencia que se presentará en la infiltración por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, el cual se calculó se estaría dejando de infiltrar un volumen de 216.76 m³ de agua, deberá implementar el área verde que será incluida en el proyecto de urbanización del predio y en la cual también será reubicada la vegetación que será rescatada. Esta área verde deberá propiciar como mínimo la infiltración de 776.71 m³, volumen muy superior al que se dejará de infiltrar por la ejecución del proyecto. La poligonal del área verde propuesta estará delimitada por las siguientes coordenadas UTM datum WGS84 para la zona 14Q:

Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367056.614	2276892.100
2	367056.741	2276893.750
3	367056.897	2276895.532
4	367057.130	2276897.867
5	367057.372	2276900.013
6	367057.557	2276901.506
7	367057.720	2276902.743
8	367057.940	2276904.309
9	367058.092	2276905.333
10	367058.269	2276906.415
11	367071.298	2276982.274
12	367161.004	2276974.795
13	367164.833	2276879.626
Superficie total = 9,257.52m²		



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

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

- XVII. Se deberá dar cumplimiento a todas las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales, suelo y agua 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 XX de este Resolutivo.
- XVIII. 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.
- XIX. En caso de suscitarse en el predio autorizado algún incendio forestal previo o durante las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá notificar de inmediato a la PROFEPA y a esta representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, en donde indique las causas que lo originaron y la superficie afectada, incluyendo el cuadro de coordenadas UTM de dicha superficie; así mismo, deberá indicar las medidas de urgente aplicación propuestas para asegurar el rescate de flora y fauna propuestos en sus respectivos programas y la menor afectación posible al ecosistema en donde se encuentra inmerso el proyecto. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XX de este Resolutivo.
- XX. 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.
- XXI. 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.
- XXII. 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 3 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.
- XXIII. 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 cinco años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.
- XXIV. 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

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

- I. La persona moral denominada HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, será la única 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. La persona moral denominada HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, será la única 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. La persona moral denominada HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, es la única titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.
- V. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Delegación Federal, en los términos y para los efectos que establece el artículo 17 del 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 C. OCTAVIO VALENZUELA GARCÍA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, quien actúa como la parte FIDUCIARIA en el CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO, CON DERECHO DE REVERSIÓN, la presente resolución del proyecto denominado "**RINCONES DEL MARQUÉS**", con ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués en el estado de Querétaro, por alguno de los medios legales



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0310/2020

previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

LA SUBDELEGADA DE GESTIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RECURSOS NATURALES

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.

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

C.c.e.p. Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos.- guadalupe.rivera@semamat.gob.mx

Secretaría de Desarrollo Sustentable.- rtorresh@queretaro.gob.mx

Consejo Forestal del Estado de Querétaro.- sedea@queretaro.gob.mx

Dirección Local de la CONAGUA.- raul.medinad@conagua.gob.mx

Delegación Federal de la PROFEPA.- maria.eguiarte@profepa.gob.mx

Municipio de El Marqués.- fposselt@elmarques.gob.mx

Expediente ETJ 469

LSV/HGAO/JMGP