



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



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.

Autorización de 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 teléfono particular, Código QR, información patrimonial (fideicomitentes y fideicomisarios). Páginas 01 a 42.

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

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

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

Lic. Paloma Arce Islas

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5, fracción XIV; 38, 40 y 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, previa designación, firma la C. Paloma Arce Islas, 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_13_2022_SIPOT_2T_2022_FXXVII, en la sesión celebrada 15 de julio del 2022.

Disponible para su consulta en:
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2022/SIPOT/ACTA_13_2022_SIPOT_2T_2022_FXXVII.pdf



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

Bitácora:22/DS-0158/06/21

Santiago de Querétaro, Querétaro, 23 de junio de 2022

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

ACUSE

C. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA
CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE
FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547
BOULEVARD ALTOZANO NO. 3350
COLONIA ALTOZANO EL NUEVO QUERÉTARO, C.P. 76237
QUERÉTARO, QUERÉTARO

CORREO ELECTRÓNICO: karen.castillo@altozano.com.mx

*Recibi original
Karen Castillo
30 Junio 2022*

Personas autorizadas para oír y recibir notificaciones:

C. Karen Gabriela Castillo García

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de C. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547 con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 1.5417 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **ALTOZANO CLÚSTER MZN 02 LOTES 7 Y 8**, con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, y

RESULTANDO

1. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 14 de junio de 2021, recibido en esta Delegación Federal el 15 de junio de 2021, C. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de 1.5417 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **ALTOZANO CLÚSTER MZN 02 LOTES 7 Y 8**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- Estudio Técnico Justificativo para cambio de uso de suelo de terreno forestal (ETJ) para el establecimiento del proyecto denominado a la letra en el apartado de objetivo general como "Altozano Clúster MZN 02 Lotes 7 y 8" a ubicarse en el Municipio de Querétaro, Qro.
- Copia cotejada de testimonio de la póliza número 4,282 dada en la Ciudad de Morelia, Michoacán, en fecha 02 de octubre de 2006, pasada ante la del Lic. Armando G. Manzano Alba, Titular de la Correduría Pública No. 01 de esa ciudad donde se hace constar la formalización que otorgan los CC. Gregorio Gómez Alonso, Gregorio Gómez Sanz y Alonso Fabriciano Gómez Sanz y la consecuente formal y legal constitución de la persona jurídica de nacionalidad mexicana denominada Credix Gs, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R. Acto debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

Michoacán bajo el folio mercantil electrónico 16813*1.

- Copia cotejada de testimonio de la escritura pública número 4,533 de fecha 10 de abril del año 2013, pasada ante la fe del Lic. Perseo Alejandro Ibáñez Martínez, Titular de la Notaría Pública No. 121 de la Ciudad de Tarímbaro, Michoacán de Ocampo, donde se hace constar el contrato de fideicomiso celebrado por una parte, en primer lugar en carácter de fideicomitentes y fideicomisarios los CC. Jesús Campo Alcocer quien aporta entre otros el inmueble identificado como Fracción B del predio rústico denominado San Pedrito del Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de [REDACTED] hectáreas; y Jesús Campo Alday, quien aporta entre otros el inmueble identificado como la Fracción C del predio rústico denominado San Pedrito del Municipio de Querétaro, Qro., con una superficie de [REDACTED] hectáreas; así como en segundo lugar como fiduciaria la persona moral que se denomina Credix Gs, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R. Instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el concepto de Constitución de Fideicomiso de Administración en los folios inmobiliarios número 00046560/0006 y 00236421/0001 de fecha 28 de agosto de 2013.

- Copia cotejada de testimonio de la escritura pública número 1,445 de fecha 05 de noviembre de 2020, pasada ante la fe del Lic. Francisco José Corona Torres, Titular de la Notaría Pública No. 188 de la Ciudad de Morelia, Michoacán, para efecto de hacer constar la comparecencia del Presidente y Presidente Honorario del Consejo de Administración de la persona moral denominada Credix Gs, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., para efecto de otorgar entre diversos en favor del C. Francisco Rafael España Rocha un poder especial para pleitos y cobranzas, así como especial para actos de administración y de dominio, específicamente respecto al contrato de fideicomiso irrevocable de garantía precisado en su cláusula segunda, inciso G), a saber el identificado con el número CDX/547.

- Copia cotejada de testimonio de la escritura pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Titular de la Notaría Pública No. 07 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde se hace constar el deslinde catastral del predio DMC2013160 y DMC2013161, la fusión de predios de acuerdo a la licencia FUS201400414 expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro en fecha 04 de agosto de 2014, así como la subdivisión de la unidad antes listada de acuerdo a la licencia FUS201400415 expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro en fecha 04 de agosto de 2014, de la que resultaron quedando dividida en las Fracciones No. 1, 2, 3 y 4. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro para el deslinde catastral en folio 236421/0002, deslinde catastral en folio 387914/0002, fusión de predios en folio 514466/0001 y subdivisión de predios 514467/0001, 514468/0001, 514470/0001 de fecha 23 de julio de 2015.

- Copia de recibo bancario de pago contribuciones, productos y aprovechamientos federales dado a favor de la persona moral denominada Credix Gs, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., efectuado por la suma de \$1,774.00 pesos ante el Banco Nacional de México, S.A., en fecha 31 de mayo de 2021.

- Copia simple del oficio número F.22.01.02.02/881/07 de fecha 22 de junio de 2007, en donde se certifica que en el Registro Forestal Nacional, en cédula fechada el 22 de junio de 2007, integrada al Libro Querétaro, Tipo UI, Personas Físicas Prestadoras de Servicios Técnicos Forestales - Inscripciones, Volumen 5, Número 1-1, inscrito a nombre del Ing. Ernesto Felipe Martínez Hernández.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

- Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral a favor del C. Ernesto Felipe Martínez Hernández.

- II. Que mediante oficio F.22.01.02/0618/2021 de fecha 16 de junio de 2021 notificado el día 23 de junio de 2021, esta Delegación Federal solicitó al Ing. Marco Antonio del Prete Tercero, Secretario de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (SEDESU), informara a esta Delegación Federal, si el desarrollo del proyecto se vinculaba correctamente con los ordenamientos estatales aplicables vigentes en materia ambiental; si considera que se realizó esta vinculación de manera adecuada en el ETJ, y en caso de así considerarlo, señalara las observaciones y comentarios que considerara pertinentes.
- III. Que mediante oficio F.22.01.02/0619/2021 de fecha 16 de junio de 2021, notificado el día 23 de junio de 2021, esta Delegación Federal solicitó al Lic. Miguel Antonio Parrodi Espinosa, Presidente Municipal Interino de Querétaro, informara a esta Delegación Federal, si el desarrollo del proyecto se vinculaba correctamente con los ordenamientos municipales aplicables vigentes en materia ambiental; si consideraba que se realizó esta vinculación de manera adecuada en el ETJ, y en caso de así considerarlo, señalara las observaciones y comentarios que considerara pertinentes.
- IV. Que mediante oficio F.22.01.02/0620/2021 de fecha 16 de junio de 2021, notificado el día 06 de julio de 2021, esta Delegación Federal solicitó al Ing. Raúl José Medina Díaz, Director Local de la Comisión Nacional del Agua en el Estado de Querétaro (CONAGUA), señalara las observaciones que considere pertinentes respecto del desarrollo del proyecto.
- V. Que mediante oficio F.22.01.02/0621/2021 de fecha 16 de junio de 2021, notificado el día 23 de junio de 2021, esta Delegación Federal solicitó al Biól. Antonio David Quiroz Reygadas, Suplente legal de la Gerencia Estatal de la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR) en Querétaro, Qro., informara a esta Delegación Federal, si en sus archivos existe registro de afectación por incendio forestal en los últimos 20 años dentro del polígono del proyecto.
- VI. Que mediante oficio CNF-PDFQ-0177-2021 de fecha 29 de junio de 2021, recibido en esta Delegación Federal el día 30 de junio de 2021, la CONAFOR remitió a esta Delegación Federal la opinión mediante la cual informó que no cuenta con ningún registro de afectación por incendios forestales en los últimos 20 años dentro del polígono del proyecto, misma que le fue requerida en el oficio F.22.01.02/0621/2021 de fecha 16 de junio de 2021.
- VII. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0687/2021 de fecha 06 de julio de 2021, esta Delegación Federal, requirió a C. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547, 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 **ALTOZANO CLÚSTER MZN 02 LOTES 7 Y 8**, con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desechado, la cual se refiere a lo siguiente:

Del Estudio Técnico Justificativo:

I. Descripción del o los usos que se pretendan dar al terreno.

- Señalar si durante el desarrollo del proyecto se llevarán a cabo obras y/o actividades



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

provisionales tales como: campamentos, almacenes, talleres de mantenimiento de maquinaria y equipo, instalaciones sanitarias, caminos de acceso, bancos de préstamo de material y de tiro, oficinas, bodegas, brechas o caminos de acceso temporal, entre otros, que impliquen la ocupación temporal de áreas forestales, precisando la superficie y tipo de vegetación forestal que sustenta e indicar si éstas serán objeto de acciones de restauración al término del proyecto.

- En la página 46 de este capítulo, así como en la página 3 del capítulo VIII, señaló que se requiere de un periodo total de 6 años para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), pero que la ejecución del cambio de uso de suelo se realizará exclusivamente dentro del primer año, y en la Tabla 10. Programa de trabajo para las obras y actividades a desarrollar durante el CUSTF, contempla el desmonte y despalme de la vegetación forestal únicamente en dos trimestres (3 y 4) del año 1. Si tomamos en cuenta la definición contenida en la fracción VI del artículo 7 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable que refiere como cambio de uso del suelo en terreno forestal a la remoción total o parcial de la vegetación forestal de los terrenos forestales arbolados o de otros terrenos forestales para destinarlos o inducirlos a actividades no forestales, tenemos entonces que existe incongruencia entre el plazo solicitado para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales (6 años) y el contemplado en el estudio técnico justificativo (por un lado lo indicó como de 1 año y en su programa de trabajo en 2 trimestres). Por lo anterior, deberá corregir y actualizar el plazo solicitado para el llevar a cabo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa, tomando en consideración la definición de la ley antes descrita y corregir los programas de trabajo de los capítulos I y VIII, y en los que así lo amerite, de tal manera que sean congruentes uno con el otro respecto no solamente del plazo del desmonte y despalme, sino de todas las actividades contempladas en el periodo solicitado.

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

- En la página 5 del Capítulo I indicó que las áreas verdes totales propuestas para el proyecto corresponderán a una superficie de 3,029.10 m², que en la superficie solicitada para realizar autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales será de 1,851.25 m² y en la página 45 del Capítulo II, mencionó que se dejará una superficie de 0.3666 hectáreas como áreas verdes. Por lo anterior, deberá aclarar cuál es la superficie propuesta para este fin y presentar un plano georreferenciado de la ubicación de la misma; de la misma manera corregir esta información tratada en este capítulo como en los capítulos anexos del estudio técnico justificativo (ETJ) que así lo requieran.

III. Descripción de los elementos físicos y biológicos de la Cuenca hidrográfica, subcuenca y microcuenca, donde se encuentra ubicada la superficie solicitada incluyendo clima, tipos de suelo, topografía, hidrografía, geología y la composición y estructura florística por tipos de vegetación y composición de grupos faunísticos;

-En la pág. 139 indicó que se presentaron las matrices generadas con los datos de campo para la Selva baja caducifolia, sin embargo, en su solicitud y en diversas partes del ETJ se indicó que el tipo de vegetación que se pretende afectar corresponde a Matorral crasicaule. De lo anterior, deberá aclarar dicha inconsistencia y en su caso adecuar y/o corregir en las estimaciones subsecuentes y en los capítulos del ETJ que así lo requieran.

- Considerando los rasgos de distribución y desplazamiento de la fauna, se deberán



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

identificar las áreas en la unidad hidrológico-forestal definida de importancia como son: 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.

IV. Descripción de las condiciones del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales, que incluya clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna:

- En la página 111 del capítulo III mencionó que existe una corriente de agua de carácter intermitente (temporal) localizado al sur del proyecto y que pudiera verse afectada con la ejecución del proyecto. De lo anterior, describir cómo es que dicha corriente no se verá afectada por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales que pretende realizar. Deberá precisar las medidas de prevención o de mitigación que propone para ello.
- En la página 130 mencionó que el índice de diversidad H' para el estrato herbáceo es igual a 0.41, sin embargo, en la Tabla 127. Integración del Índice de Shannon - Wiener del estrato herbáceo presentó un valor de 1.1214. De lo anterior, deberá aclarar dicha inconsistencia y realizar y presentar los valores correctos, así como las adecuaciones necesarias en los apartados del ETJ que así lo requieran.
- El índice de valor de importancia indicado para la especie *Melinis repens* (Pasto colorado) en la página 135, no corresponde a los valores indicados en la Tabla 132. Valor de importancia de las especies del estrato herbáceo ni a los presentados en la Figura 59. Índice de valor de la importancia del estrato herbáceo. Deberá aclarar dicha inconsistencia y en si caso adecuar y/o corregir en los capítulos del ETJ y en los diversos análisis en los que haya hecho referencia de este valor del que así lo requieran.

V. Un análisis comparativo de la composición florística y faunística del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales con relación a los tipos de vegetación del ecosistema de la cuenca, subcuenca o microcuenca hidrográfica, que permita determinar el grado de afectación por el Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales;

- Con base en las observaciones planteadas en los capítulos III y IV, así como en las correcciones que tendrá que realizar a los mismos, en caso de así requerirse, deberá actualizar la información contenida en el presente capítulo.

VI. Un análisis comparativo de las tasas de erosión de los suelos, así como la calidad, captación e infiltración del agua, en el área solicitada respecto a las que se tendrían después de la remoción de la Vegetación forestal;

- Con base en las observaciones planteadas en los capítulos III y IV, así como en las correcciones que tendrá que realizar a los mismos, en caso de así requerirse, deberá actualizar la información contenida en el presente capítulo.

VIII. Plazo propuesto y la programación de las acciones para la ejecución del Cambio de uso de suelo; IX. Propuesta de programa de rescate y reubicación de especies de flora y fauna que pudieran resultar afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, en caso de autorizarse el Cambio de uso de suelo;



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

- De conformidad con lo solicitado en el Capítulo I respecto del aclarar el plazo solicitado para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, deberá actualizar la información que así lo amerite en este Capítulo.
- De acuerdo con la información presentada en la documentación de ingreso y en el Estudio Técnico Justificativo, deberá indicar cómo garantizará que el plazo planteado y solicitado para la remoción de la vegetación forestal y para las actividades proyectadas se llevarán a cabo de forma gradual durante el periodo propuesto y de acuerdo con lo señalado en su Programa de actividades propuesta tanto en el capítulo I como en el presente capítulo.

IX. Propuesta de programa de rescate y reubicación de especies de flora y fauna que pudieran resultar afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, en caso de autorizarse el Cambio de uso de suelo;

- En la Tabla 6 Individuos a rescatar indicó un total de individuos de 1,788, sin embargo, en la página 26 se señala que se propone la apertura de 1,775 cepas para igual número de plantas a reubicar. De la anterior inconsistencia, precisar las aclaraciones y/o correcciones en los apartados del ETJ que así lo ameriten.

X. Medidas de prevención y mitigación por la afectación sobre los Recursos forestales, el suelo, el agua, la flora y fauna silvestres aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del Cambio de uso de suelo:

- Con base en las observaciones antes planteadas y en las modificaciones al ETJ que tendrá que realizar, en caso de así requerirse, deberá actualizar las medidas de prevención y mitigación propuestas para los recursos biológicos, el suelo y el agua. Dichas medidas deben de ser ubicables, medibles y verificables durante y después de la ejecución del cambio de uso de suelo en terrenos forestales y se determinarán en función de los resultados obtenidos en los apartados del Estudio Técnico Justificativo. Las medidas de prevención y mitigación se deberán considerar en el contexto integral del ecosistema y la unidad hidrológico-forestal definida.
- En este apartado, deberá incluir todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación obras, actividades y programas propuestas y señaladas en los diferentes capítulos del ETJ.
- Deberá demostrar técnicamente que la superficie propuesta para llevar a cabo la reubicación de especies de flora, tiene la capacidad de carga para albergar el número de ejemplares propuestos.
- Respecto a la infiltración en el polígono de mitigación propuesto, deberá presentar nuevamente la estimación del área de vacíos por hectárea (Tabla 47), ya que se detectaron inconsistencias en su estimación. De lo anterior, deberá precisar las aclaraciones y/o correcciones en los apartados del ETJ que así lo ameriten.

XI. Servicios ambientales que serán afectados por el Cambio de uso de suelo propuesto:

- Una vez realizadas las correcciones solicitadas en cada uno de los apartados del Estudio Técnico Justificativo y con base a las observaciones antes señaladas, deberá actualizar la información presentada en este apartado que así lo requiera.

XIV. Aplicación de los criterios establecidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio en sus diferentes categorías, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones jurídicas aplicables, y;



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

- En su vinculación con el Lineamiento 11 del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) indicó textualmente que: "... las áreas verdes tienen una superficie de 16,347.62 m² lo cual representa el 9.08% del predio (180,089.93) por lo que se da cumplimiento a este lineamiento... ". Dado que los datos no corresponden con la información presentada en el ETJ respecto del presente proyecto, deberá realizar las aclaraciones de dicha inconsistencia y llevar a cabo las correcciones que se requieran en este y en los diferentes capítulos del Estudio Técnico Justificativo que así lo requieran.

- Así mismo, en su vinculación con la acción A104, indicó que como parte del proyecto se construirá un bordo de captación y control de escurrimiento pluviales en las cuales también se reubicará vegetación en la zona de protección de dicho bordo, obras y acciones de las cuales no se presentó información en el ETJ del presente proyecto, por lo que deberá realizar las aclaraciones de dicha inconsistencia y llevar a cabo las correcciones que se requieran en este y en los diferentes capítulos del Estudio Técnico Justificativo que así lo requieran.

- Respecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POELMQ) del Municipio de Querétaro, Qro., deberá aclarar la UGA en la cual se ubica el presente proyecto, ya que en la página 55 del presente capítulo señaló que se localiza en la UGA No. 96 denominada Vaso de Presa el Salitre y Bordos, en la página 71 mencionó que el predio se ubica dentro de la UGA No. 96 con política de aprovechamiento sustentable y en la UGA No. 94 con política Urbana; con base en lo anterior, deberá presentar las aclaraciones que así lo ameriten.

- Así mismo, deberá aclarar lo siguiente respecto del instrumento antes citado:

* En la Tabla 13. Unidad de Gestión Ambiental No. 96. Vaso de Presa el Salitre y Bordos, señaló que la política de dicha UGA es de aprovechamiento sustentable, sin embargo, tanto en la Tabla 14, en la Tabla 15, la página 59 como en la página 65, señaló que conforme al Acuerdo de Cabildo del día 18 de agosto de 2018, se aprobó el Cambio de Uso de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab/Ha. De una fracción del predio ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra S/N., por lo que deberá aclarar y corregir las inconsistencias evidenciadas sobre la política asignada a la UGA 96. Vaso de Presa el Salitre y Bordos.

* De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POELMQ) vigente, su proyecto se ubica en la UGA 96. Vaso de Presa el Salitre y Bordos, el cual cuenta con una política de aprovechamiento sustentable, misma que a su vez, considera el uso urbano como incompatible. Tomando en cuenta su dicho relativo a que de conformidad con el Acuerdo de Cabildo del día 18 de agosto de 2018, se aprobó el Cambio de Uso de Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab/Ha. De una fracción del predio ubicado en Anillo Vial II, Fray Junípero Serra S/N., por lo que la superficie del proyecto dentro de la UGA 96. Vaso de Presa El Salitre y Bordos pasó de una política de PEPE a una Política Urbana con una densidad de hasta 300 habitantes por hectárea(sic), de conformidad con el párrafo tercero del artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable vigente, deberá presentar la documentación idónea con la cual acredite fehacientemente que su proyecto actualmente se encuentra considerado por dicho instrumento (POELMQ) dentro de una Unidad de Gestión Ambiental (UGA) compatible al nuevo uso pretendido; de la misma manera, deberá acreditar su debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda.

- Una vez hecho lo anterior, deberá presentar la vinculación de su proyecto, con los lineamientos y acciones asignados a la Unidad de Gestión Ambiental del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro que corresponda.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

- Respecto al instrumento de planeación territorial Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González Flores (PPDUDEGF), la superficie del proyecto que nos ocupa se ubica en un uso de suelo denominado Preservación Ecológica y Protección Especial (PEPE), política incompatible con el uso Urbano. En la página 69 del presente Capítulo, Usted señaló que se cuenta con el acuerdo de cabildo de fecha 18 de agosto de 2018 donde se autoriza el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica Protección Especial (PEPE) a Uso de Suelo Habitacional con densidad de 300 Hab/Ha (H3), por lo que el desarrollo del proyecto se apegue a la normatividad vigente. De lo anterior, deberá presentar la documentación idónea con la cual acredite fehacientemente su dicho citado anteriormente, así como acreditar la debida inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda del Acuerdo de Cabildo que Usted señala.

De la documentación legal:

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.

Considerando que la promovente actúa como fiduciaria dentro del Contrato del Fideicomiso número CDX/547 que consta del testimonio de la escritura pública número 4,533 de fecha 10 de abril del año 2013, y que de esta se deriva la aportación de los inmuebles ahí señalados, se tiene por presente de forma adicional, copia cotejada del instrumento público que se enuncia a continuación:

- Testimonio de la escritura pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Titular de la Notaría Pública No. 07 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en la cual se hace constar el deslinde catastral del predio DMC2013160 y DMC2013161, la fusión de predios de acuerdo a la licencia FUS201400414 expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro en fecha 04 de agosto de 2014, así como la subdivisión de la Unidad antes listada de acuerdo a la licencia FUS201400415 expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro de fecha 04 de agosto de 2014, quedando dividida en las Fracciones No. 1, 2, 3 y 4. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro para el deslinde catastral en folio 23641/0002, deslinde catastral en folio 387914/0002, fusión de predios en folio 514466/0001 y subdivisión de predios en los folios 514467/0001, 514468/0001 514469/0001 y 514470/0001 de fecha 23 de julio de 2015.

No obstante lo planteado y considerando las documentales antes aludidas, resulta necesario sea aclarado:

A razón de que en el formato oficial, así como correlativo estudio técnico justificativo para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales que nos ocupa, se refieren los predios denominados "Mzn 02 Lotes 7 y 8", la promovente deberá acreditar a la fecha de la emisión del presente su legal existencia, titularidad e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda de las fracciones que se refieren mediante la exhibición del instrumento idóneo, es decir, título de propiedad en original o copia certificada acompañada de copia simple para su debido cotejo y compulsas, o contrario a ello, la posesión o el derecho que le asiste para realizar las actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, lo anterior, atento a lo dispuesto por el artículo 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. No pudiendo obviar que de acuerdo al testimonio de la escritura pública número 86,221 de



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

fecha 16 de diciembre de 2014, los predios ahí referidos fueron objeto de fusión y su ulterior subdivisión, para dar lugar a las subsistentes Fracciones No. 1, 2, 3 y 4. En ese tenor, habrá de hacer las aclaraciones correspondientes y en su caso las adecuaciones que resulten necesarias.

Otros documentos.

Finalmente se señala en el "Capítulo XIII. Datos de inscripción en el Registro Forestal Nacional de la persona que formuló el estudio técnico justificativo", que dicha figura corresponde al C. Ernesto Felipe Martínez Hernández, quien mediante firma autógrafa suscribe el instrumento de referencia.

En el orden de lo planteado, atento a la fracción XIII del artículo 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, resulta necesario se exhiba respecto de lo antes señalado, copia simple de los instrumentos que se enuncian a continuación:

- Identificación oficial vigente a su favor que consigne firma autógrafa que establezca las condiciones necesarias para proceder al cotejo y compulsas de lo ahí plasmado para con el instrumento que en este acto nos ocupa.
- Documental idónea que evidencie la inscripción del referido en el Registro Forestal Nacional.

- VIII. Que mediante oficio SEDESU/IECC/564/2021 de fecha 15 de julio de 2021, recibido en esta Delegación Federal el día 22 de julio de 2021, el Instituto de Ecología y Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, Qro., remitió a esta Delegación Federal, la opinión respecto de la vinculación del proyecto con los ordenamientos municipales ambientales aplicables al desarrollo del mismo.
- IX. Que mediante oficio F.22.01.02/0846/2021 de fecha 03 de agosto de 2021, notificada al promovente el día 05 de agosto de 2021, esta Delegación Federal le dio a conocer la opinión que el Instituto de Ecología y Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, Qro., emitió a través del oficio SEDESU/IECC/564/2021 de fecha 15 de julio de 2021, con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.
- X. Que mediante ESCRITO de fecha 18 de agosto de 2021, recibido en esta Delegación Federal el día 19 de agosto de 2021, la promovente se manifestó respecto de la opinión que el Instituto de Ecología y Cambio Climático de la Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, Qro., emitió a través del oficio SEDESU/IECC/564/2021 de fecha 15 de julio de 2021.
- XI. Que mediante oficio SEDESU/SSMA/1087/2021 de fecha 01 de septiembre de 2021, recibido en esta Delegación Federal el día 02 de septiembre de 2021, la SEDESU remitió la opinión respecto de los ordenamientos estatales ambientales aplicables al desarrollo del proyecto.
- XII. Que mediante oficio F.22.01.02/0965/2021 de fecha 03 de septiembre de 2021, notificada al promovente el día 23 de septiembre de 2021, esta Delegación Federal le dio a conocer la opinión que la SEDESU emitió a través del oficio SEDESU/SSMA/1087/2021 de fecha 01 de septiembre de 2021, con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.
- XIII. Que mediante ESCRITO de fecha 13 de septiembre de 2021, recibido en esta Delegación Federal el día 14 de septiembre de 2021, C. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA, en su



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547, remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N° F.22.01.02/0687/2021 de fecha 06 de julio de 2021, la cual cumplió con lo requerido.

- xiv. Que mediante ESCRITO de fecha 05 de octubre de 2021, recibido en esta Delegación Federal el día 06 de octubre de 2021, la promovente se manifestó respecto de la opinión que la SEDESU emitió a través del oficio SEDESU/SSMA/1087/2021 de fecha 01 de septiembre de 2021, misma que se le dio a conocer mediante el oficio F.22.01.02/0965/2021 de fecha 03 de septiembre de 2021.
- xv. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1139/2021 de fecha 19 de octubre de 2021 recibido el 20 de octubre de 2021, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado **ALTOZANO CLÚSTER MZN 02 LOTES 7 Y 8**, con ubicación en el o los municipio(s) Querétaro en el estado de Querétaro.
- xvi. 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.22.01.02/1139/2021 de fecha 19 de octubre de 2021, mismo que le fue notificado el día 20 de octubre de 2021.
- xvii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1236/2021 de fecha 11 de noviembre de 2021 esta Delegación Federal notificó a C. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547 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 **ALTOZANO CLÚSTER MZN 02 LOTES 7 Y 8** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro atendiendo lo siguiente:

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

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

14. Verificar y cuantificar el número de individuos por especie y por estrato de flora en los sitios de muestreo indicados en el Apartado III del estudio técnico justificativo como sitios 4 y 8 correspondientes a la microcuenca y en los sitios de muestreo indicados en el Apartado IV del estudio técnico justificativo como sitios 1, 3 y 5 ubicados dentro del área sujeta a cambio de uso de suelo.

XVIII. 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 25 de noviembre de 2021 y firmada por el promovente y/o su 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 "Altozano Clúster MZN 02 Lotes 7 y 8", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, 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 de los polígonos solicitados para autorización de



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

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, sí corresponde con lo manifestado.

2. Las coordenadas de los polígonos solicitados 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 los polígonos 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, 3 y 5, con vegetación de tipo matorral crasicaule, se replicó la metodología plasmada en el Capítulo VII del ETJ, con lo cual se obtuvieron los datos dasométricos de los individuos muestreados y los resultados de los volúmenes de las materias primas forestales en los mismos.

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, se observó que los servicios ambientales que se verían afectados con la implementación y operación del proyecto, sí corresponden a los manifestados y descritos en Capítulo XI 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 secundaria de matorral crasicaule en proceso de degradación.

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

9. Durante el recorrido por 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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

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. 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.

14. 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.

- xix. Que mediante oficio F.22.01.02/0067/2022 de fecha 13 de enero de 2022 notificado al promovente el día 18 de enero de 2022, esta Delegación Federal solicitó aclarar y/o en su caso confirmar la calidad de datos con motivo de la visita técnica realizada el día 25 de noviembre de 2021, por personal técnico de ésta Delegación Federal, respecto de la solicitud para la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto.
- xx. Que mediante ESCRITO de fecha 24 de enero de 2022, recibido en esta Delegación Federal el día 25 de enero de 2022, el promovente presentó la respuesta a la solicitud de calidad de datos derivada de la visita técnica realizada el día 25 de noviembre de 2021 que le fue solicitada en el oficio F.22.01.02/0067/2022 de fecha 13 de enero de 2022.
- xxi. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0215/2022 de fecha 15 de febrero de 2022, 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 139, 141, 143, 144 y 152 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. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547, 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 **\$71,239.20 (setenta y un mil doscientos treinta y nueve pesos 20/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 5.09 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.
- xxii. Que mediante ESCRITO de fecha 22 de abril de 2022, recibido en esta Delegación Federal el día 26 de abril de 2022, C. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547, notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 71,239.20 (setenta y un mil doscientos treinta y nueve pesos 20/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 5.09 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

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 los artículos 139, 141, 143, 144 y 152 de su Reglamento.
- III. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos por los artículos 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, así como 139 y 141 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 14 de Junio de 2021, el cual fue signado por C. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547, 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 1.5417 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **ALTOZANO CLÚSTER MZN 02 LOTES 7 Y 8**, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro.

2.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

artículo 139 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (RLGDFS), que dispone:

Artículo 139. Para solicitar la autorización de Cambio de uso del suelo en Terrenos forestales, el interesado presentará la solicitud mediante el formato que para tal efecto expida la Secretaría, el cual deberá contener, por lo menos, lo siguiente:

I. Nombre o denominación o razón social, así como domicilio, número telefónico y correo electrónico del solicitante;

II. Lugar y fecha;

III. Datos de ubicación del predio o Conjunto de predios, y

IV. Superficie forestal solicitada para el Cambio de uso de suelo y el tipo de vegetación por afectar identificada conforme a la Clasificación del Uso de Suelo y Vegetación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

A la solicitud a que se refiere el párrafo anterior, se deberá anexar lo siguiente:

I. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;

II. Original o copia certificada del instrumento con el cual se acredite la personalidad del representante legal o de quien solicite el Cambio de uso de suelo a nombre del propietario o poseedor del predio, así como copia simple para su cotejo;

III. 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; IV. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea de conformidad con la Ley Agraria en la que conste el acuerdo de Cambio del uso del suelo en el terreno respectivo, y V. El estudio técnico justificativo, en formato impreso y electrónico o digital. Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 139, 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 139 fracción V 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. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547, así como por ING ERNESTO FELIPE MARTÍNEZ HERNÁNDEZ 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. 5 Núm. 1.

Por lo que corresponde al requisito previsto en el citado artículo 139 fracciones III y IV del



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

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 de testimonio de la escritura pública número 86,221 de fecha 16 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Titular de la notaría Pública No. 07 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., en donde se hace constar el deslinde catastral del predio DMC2013160 y DMC2013161, la fusión de predios de acuerdo a la licencia FUS201400414 expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro en fecha 04 de agosto de 2014, así como la subdivisión de la unidad antes listada de acuerdo a la licencia FUS201400415 expedida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro en fecha 04 de agosto de 2014, de la que resultaron quedando dividida en las Fracciones No. 1, 2, 3 y 4. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro para el deslince catastral en folio 238421/0002, deslinde catastral en folio 387914/0002, fusión de predios en folio 514466/0001 y subdivisión de predios 514467/0001, 514468/0001, 514470/0001 de fecha 23 de julio de 2015.

Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de contenido del estudio técnico justificativo, los cuales se encuentran establecidos en el artículo 141 del RLGDFS, que dispone:

Artículo 141. Los estudios técnicos justificativos a que se refiere el artículo 93 de la Ley, deberán contener, por lo menos, lo siguiente:

I. Descripción del o los usos que se pretendan dar al terreno;

II. Ubicación y superficie total del o los polígonos donde se pretenda realizar el Cambio de uso del suelo en los Terrenos forestales, precisando su localización geográfica en los planos del predio correspondiente, los cuales estarán georeferenciados y expresados en coordenadas UTM;

III. Descripción de los elementos físicos y biológicos de la Cuenca hidrográfica, subcuenca y microcuenca, donde se encuentra ubicada la superficie solicitada incluyendo clima, tipos de suelo, topografía, hidrografía, geología y la composición y estructura florística por tipos de vegetación y composición de grupos faunísticos;

IV. Descripción de las condiciones del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales, que incluya clima, tipos de suelo, pendiente media, relieve, hidrografía y tipos de vegetación y de fauna;

V. Un análisis comparativo de la composición florística y faunística del área sujeta a Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales con relación a los tipos de vegetación del ecosistema de la cuenca, subcuenca o microcuenca hidrográfica, que permita determinar el grado de afectación por el Cambio de uso de suelo en Terrenos forestales;

VI. Un análisis comparativo de las tasas de erosión de los suelos, así como la calidad, captación e infiltración del agua, en el área solicitada respecto a las que se tendrían después de la remoción de la Vegetación forestal;

VII. Estimación del volumen en metros cúbicos, por especie y por predio, de las Materias primas forestales derivadas del Cambio de uso del suelo;



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

VIII. Plazo propuesto y la programación de las acciones para la ejecución del Cambio de uso de suelo;

IX. Propuesta de programa de rescate y reubicación de especies de flora y fauna que pudieran resultar afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, en caso de autorizarse el Cambio de uso de suelo;

X. Medidas de prevención y mitigación por la afectación sobre los Recursos forestales, el suelo, el agua, la flora y fauna silvestres aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del Cambio de uso de suelo;

XI. Servicios ambientales que serán afectados por el Cambio de uso de suelo propuesto;

XII. Análisis que demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados por el Cambio del uso de suelo se mantenga;

XIII. Datos de inscripción en el Registro del Prestador de Servicios forestales que haya elaborado el estudio, y del que estará a cargo de la ejecución del Cambio de uso de suelo;

XIV. Aplicación de los criterios establecidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio en sus diferentes categorías, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones jurídicas aplicables, y

XV. Los demás requisitos que establezcan otras disposiciones jurídicas.

La propuesta de programa a que se refiere la fracción IX del presente artículo deberá incluir el nombre de las especies a rescatar, la densidad de plantación, el Plano georeferenciado del sitio donde serán reubicadas dentro del ecosistema afectado, preferentemente en áreas vecinas o cercanas a donde se realizarán los trabajos de Cambio de uso de suelo, así como las acciones que aseguren al menos un ochenta por ciento de supervivencia de las referidas especies, los periodos de ejecución de dichas acciones y de su mantenimiento.

Para efectos de lo previsto en la fracción XIV del presente artículo, los interesados identificarán los criterios de los programas de ordenamiento ecológico que emitan las autoridades competentes de los tres órdenes de gobierno, atendiendo al uso que se pretende dar al Terreno forestal.

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 141 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Delegación Federal, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 y la información faltante con ESCRITO, de fechas 14 de Junio de 2021 y 13 de Septiembre de 2021, 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 139 y 141 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



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

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 solo podrá autorizar 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, la capacidad de almacenamiento de carbono, 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.*
4. *Que la capacidad de almacenamiento de carbono 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 mismo, consistente en que:

El área del proyecto denominado "Altozano Cluster MZN 02 Lotes 7 y 8" se ubica dentro de la Fracción IV de la Ex Hacienda de San Pedrito (Altozano El Nuevo Querétaro, Etapa III), en el Municipio de Querétaro, Qro. Dentro del contexto de la región hidrológica, el proyecto se encuentra inserto en la Microcuenca denominada "San José El Alto".

Flora

Los polígonos forestales propuestos para cambio de uso de suelo suman una superficie total de 1.5417 hectáreas los cuales corresponden a vegetación secundaria de matorral crasicaule en proceso de degradación.

Para determinar la diversidad (riqueza y abundancia) de la flora, el promovente realizó visitas



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

físicas tanto en la microcuenca como en la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, tomando muestras representativas (sitios de muestreo) para conocer el estado que presenta la cubierta vegetal en los diferentes estratos a analizar: herbáceo, arbustivo y enredaderas, arbóreo y cactáceas y rosetófilas.

El estudio de la vegetación se llevó a cabo mediante un muestreo sistemático no alineado, en el cual se combinan las características de los diseños de muestreo aleatorios simples y las de los diseños de muestreos sistemáticos. Para el caso particular de este estudio, se utilizaron sitios circulares con separación entre cada sitio de 100 metros, se optó por usar sitios de 500 m² de área. Los sitios de muestreo para el estrato Herbáceo se realizaron de forma cuadrada, con dimensiones de 1 m de cada lado, abarcando así 1 m² por cada sitio.

La toma de información silvícola y dasométrica para la caracterización de la vegetación se realizó en un total de 10 (diez) sitios de muestreo en la microcuenca y 05 (cinco) sitios en la superficie para CUSTF.

Para el análisis de la diversidad de la vegetación, se utilizó el índice de valor de importancia, el cual indica la relevancia y nivel de ocupación del sitio de una especie con respecto a los demás, en función el cual de su cuantía, frecuencia, distribución y dimensión de los individuos de dicha especie; el índice de abundancia; y finalmente el índice de diversidad biológica Shannon-Weaver H', el cual puede considerarse como una medida de la incertidumbre para predecir a qué especie pertenecerá un individuo elegido al azar de una muestra.

Cabe señalar que la descripción, desarrollo, resultados y análisis de las metodologías de los índices antes citados, se encuentran descritos de manera detallada en el capítulo III para la Microcuenca y en el capítulo IV para la superficie CUSTF contenidos en el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) del proyecto.

Análisis de resultados para la vegetación.

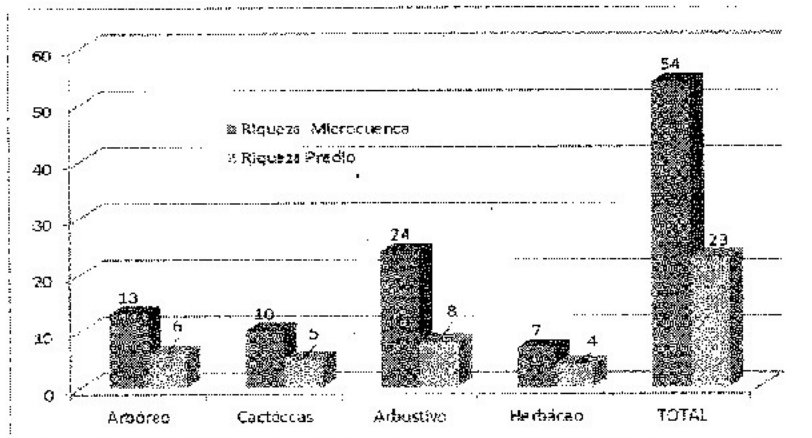
El total de las especies de flora reportadas para la Microcuenca definida del proyecto que nos ocupa fueron 54 distribuidas de la siguiente manera: 7 especies en el estrato herbáceo; 24 especies en el estrato arbustivo y enredaderas, 10 especies de cactáceas y rosetófilas y 13 especies en el estrato arbóreo.

El total de las especies de flora reportadas en la superficie sujeta a CUSTF fueron 23 distribuidas de la siguiente manera: 4 especies en el estrato herbáceo; 8 especies en el estrato arbustivo y enredaderas; 5 especies de cactáceas y rosetófilas y 6 especies del estrato arbóreo.

A continuación se presenta el análisis comparativo de las especies de flora reportadas para la superficie de CUSTF respecto con las reportadas en la Microcuenca definida, con lo cual se determinó su representatividad y que permite demostrar en su caso, que no se verá afectada la biodiversidad una vez realizado el cambio de uso de suelo para la implementación del proyecto.



Comparativo de riqueza de flora entre la Microcuenca y el área de CUSTF



Respecto al Índice de biodiversidad (Shannon wiener), se observa que en la totalidad de los estratos los valores son superiores en la Microcuenca a los presentados en el área de CUSTF, como se muestra a continuación:

Estrato	Micro	CUSTF
Arbóreo	1.7406	1.3523
Cactáceas y rosetófilas	1.8135	1.3122
Arbustivo y enredaderas	2.4801	1.5500
Herbáceo	1.3345	1.1214

Ninguna de las especies registradas tanto en la Microcuenca como en el área de CUSTF se encuentra identificada como endémica o bajo alguna categoría de riesgo dentro del Anexo III de la NCM-059-SEMARNAT-2010.

De lo anterior, se observa que el ecosistema por afectar en la superficie de CUSTF posee mayor diversidad florística que la superficie propuesta para CUSTF, debido a que presenta mayor riqueza y la distribución de individuos por especie se encuentra más uniformemente distribuida. Así mismo, se tiene que todas las especies reportadas para en el predio, fueron reportadas en la microcuenca.

En cuanto al índice del valor de importancia, en el estrato arbóreo la especie con mayor valor de importancia tanto en la Microcuenca como en el área de CUSTF es el Mezquite (*Prosopis laevigata*) lo cual se debe a que es la especie con la mayor abundancia relativa, que junto con la dominancia relativa (cobertura de copas) son los principales elementos que en este estrato ordenan a las especies por su IVI, así mismo, las especies con el menor valor de importancia en el área de CUSTF son el Palo bobo (*Ipomoea murucoides*) y la Condalia (*Condalia velutina*).

Para el estrato de las cactáceas y rosetófilas, las especies con mayor IVI fueron el Garambullo (*Myrtillocactus geometrizans*) en la Microcuenca y el Perrito (*Opuntia pubescens*) en el área de CUSTF, el menor IVI en este estrato fue para la Biznaga chilitos (*Mammillaria magnimamma*).



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

) dentro del área de CUSTF y en la Microcuenca la especie con menor IVI fue la Biznaga erecta (*Coryphantha erecta*).

Respecto al estrato arbustivo y enredaderas, en la Microcuenca la especie con mayor IVI fue el Solimán (*Croton ciliatoglandulifer*) y la Vara de cuete (*Ambrosia cordifolia*) la especie con mayor IVI en el área de CUSTF, las especies con menor IVI dentro del área de CUSTF son la Trompetilla (*Bouvardia ternifolia*) y la Pegarropa (*Mentzelia hispida*) en la Microcuenca.

Dentro del estrato herbáceo, las especies con mayor IVI son el Pasto colorado (*Melinis repens*) en la Microcuenca y el Pasto avena (*Avena fatua*) en el área de CUSTF, mientras que las especies con menor IVI fueron Florines (*Plumbago pulchella*) en la superficie CUSTF y el Pasto cadillo (*Cenchrus echinatus*) en la Microcuenca.

Fauna.

Para determinar la diversidad (riqueza y abundancia) de la fauna, el promovente consideró lo siguiente:

Para reptiles y anfibios: se realizaron transectos y búsquedas no sistemática de organismos a diferentes horas del día o estaciones del año, o bien la búsqueda intensiva bajo condiciones climáticas. Tanto para la microcuenca como para la superficie de CUSTF se realizaron 5 transectos de muestreo.

Para aves: las metodologías utilizada fueron puntos de conteo ligados y redes ornitológicas que se usaron sólo para determinar riqueza y características morfológicas de las especies. En total se realizaron 5 puntos de recuento para este grupo faunístico tanto en la microcuenca como en la superficie sujeta a CUSTF.

Para mamíferos: Las técnicas utilizadas para llevar a cabo la identificación y verificación de la presencia de las especies de mamíferos en el predio fueron las siguientes: métodos indirectos (huellas, pieles, animales muertos, excrementos y rascaderos); métodos directos (trampas no mortales tipo Sherman para ratones y ratas y Tomahawk para mamíferos medianos) y método no invasivo (utilizando cámaras nocturnas marca Simmons y Bushnell). Tanto en la microcuenca como en la superficie sujeta a CUSTF se realizaron 5 transectos para lagomorfos; se colocaron 15 baterías de trampas Tomahawk y Sherman así como dos trampas cámara tanto en la microcuenca como en la superficie de CUSTF.

Para cuantificar la biodiversidad presente en la Microcuenca y en la superficie sujeta a CUSTF, el promovente utilizó el índice de abundancia y el índice de Shannon-Wiener (H'). Cabe señalar que la descripción, desarrollo, resultados y análisis de las metodologías de los índices antes citados, se encuentran descritos de manera detallada en el capítulo III y IV del ETJ.

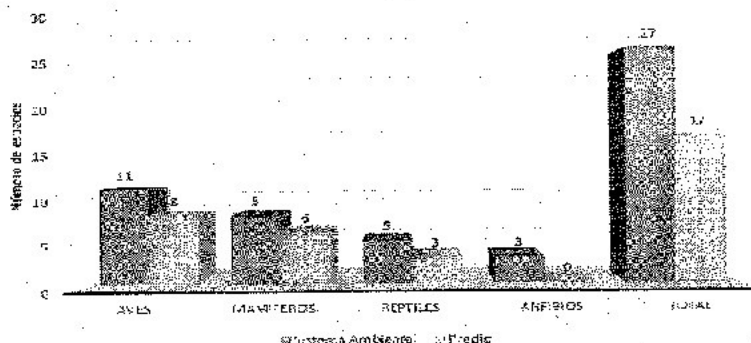
De acuerdo con los resultados de los estudios realizados mostrados en los capítulos III y IV correspondientes a la fauna presente en la Microcuenca y en la superficie propuesta para CUSTF, se presenta el análisis comparativo siguiente:



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

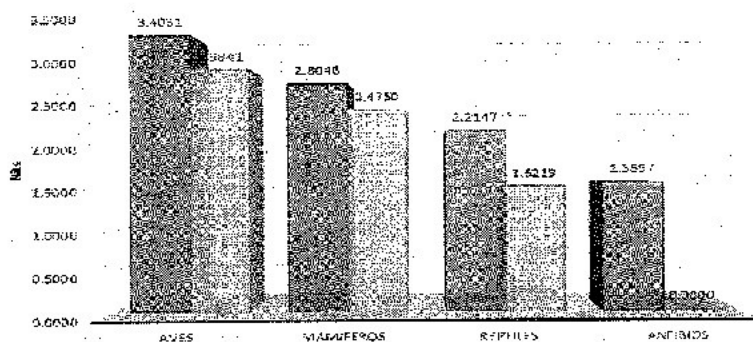
Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

COMPARATIVO DE RIQUEZA SISTEMA AMBIENTAL VS PREDIO



En total se registraron 27 especies de fauna para la microcuenca; 8 de mamíferos, 11 de aves y 5 de reptiles y 3 de anfibios. Para el predio, se registró un total de 17 especies de fauna; 6 de mamíferos, 8 de aves, no se observó la presencia de anfibios.

COMPARATIVO DE DIVERSIDAD SISTEMA AMBIENTAL VS PREDIO



Con base en los índices de diversidad obtenidos y presentados en la imagen anterior se determina que el ecosistema por afectar es menos diverso que la Microcuenca.

Como se puede observar en las imágenes anteriores la riqueza y diversidad de los diferentes grupos faunísticos es mayor en la Microcuenca respecto de la superficie sujeta a CUSTF, en la Microcuenca se tiene una riqueza de 27 especies, mientras que en la superficie del proyecto se registró una riqueza de 17. Asimismo, la diversidad obtenida para todos los grupos faunísticos también fue mayor en la Microcuenca que en la superficie sujeta a CUSTF.

Respecto a la riqueza para el grupo de las aves en la Microcuenca se registraron 11 especies de las cuales 8 se registraron en el predio propuesto para CUSTF, en general la abundancia de las aves fue mayor en la Microcuenca respecto al CUSTF, la variación se debió a que los sitios de muestreo de la Microcuenca presentaron mayor cobertura y menos perturbación que en el



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

CUSTF.

Respecto a la riqueza para el grupo de los mamíferos en la Microcuenca se registraron 8 especies de las cuales 6 se presentaron en el predio, en general la abundancia de los mamíferos fue mayor en la Microcuenca respecto al predio, la variación se debió a el predio se encuentra aislado en una zona urbana.

La riqueza para el grupo de los reptiles fue de 5 especies en la Microcuenca y 3 en el CUSTF, la abundancia fue superior en la Microcuenca respecto al predio siendo *Sceloporus grammicus* y *Sceloporus grammicus* las especies que sobresalen en este aspecto, ya que gustan de espacios con pedregosidad mismos que se presentan en algunas zonas de la Microcuenca.

Los tres grupos de fauna silvestre registrados dentro del predio se encuentran totalmente representados en la Microcuenca, por lo que ejecutando correctamente las medidas de mitigación la biodiversidad no tendría que verse afectada por la ejecución del proyecto. Es importante destacar que dentro del predio sujeto a CUSTF no fueron encontradas especies de anfibios.

Cabe mencionar que dentro de la superficie de CUSTF se encontró la especie *Sceloporus grammicus* con categoría de sujeta a protección especial y no endémica; y dos especies *Pituophis deppei* con categoría de Amenazada y endémica y *Masticophis flagellum* con categoría de Amenazada no endémica de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Adicional a lo anterior, en el estudio técnico justificativo se proponen las siguientes medidas de mitigación que garantizan que la biodiversidad de la flora y fauna se mantiene:

- Delimitación del polígono de trabajo. Se ubicará físicamente con señalética visible las áreas de trabajo para evitar que en las distintas etapas del proyecto se afecten áreas fuera de las autorizadas y se generen impactos a la vegetación y al suelo.
- Se colocarán letreros informativos en el acceso y al interior del predio.
- Previo a las actividades de desmonte del predio se realizará el rescate de especies vegetales con la finalidad de no afectar la riqueza o biodiversidad al interior de la Microcuenca, poniendo especial atención en aquellas registradas dentro del Anexo III de la NOM-059-SEMARNAT-2010.
- Se realizará la colecta de 20 costales de mantillo (1,000 Kg de tierra fértil) con el fin de poder tener el germoplasma de las especies herbáceas y arbustivas del predio. El material colectado se esparcirá en la zona de reubicación con ello se promoverá la siembra de especies herbáceas y arbustivas nativas.
- Los árboles se establecerán en cepas de dimensiones que irán desde 40x40x40 hasta 70x70x40 dependiendo del tamaño del cepellón.
- El desmonte se realizará de manera gradual de sección en sección con el fin de permitir que las especies de fauna silvestre presentes en el área, tengan posibilidad de alejarse del sitio. Previo a las actividades de desmonte se realizará un programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre el cual empleará diversos métodos como control directo en nidos y madrigueras, captura con trampas Sherman, Tomahawk, redes nieblas y trampas de foso, entre otros métodos de ahuyentamiento.
- Para el rescate y reubicación de fauna se utilizarán técnicas adecuadas según el grupo faunístico que, se localice en el predio, esto con la finalidad de facilitar el manejo de los especímenes; además de reducir los posibles riesgos que conlleva esta actividad.
- En caso de encontrar nidos y si están ocupados por la fauna se rescatarán los huevos o polluelos y se deberá de continuar con el proceso de incubación o alimentación de los polluelos, en el caso de que los nidos estén vacíos se derribarán y cuantificarán de acuerdo a la especie que los anidaba.



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/D803/2022

- En caso de encontrar madrigueras, se comprobará si está activa y una vez que se comprobó se ahuyentará el animal.
- Mejorar la cobertura de la reserva con la reubicación de especies rescatadas para que sirvan de refugio y abrigo la fauna silvestre.
- Establecer árboles en el polígono de reserva para que sirvan de posaderos para las aves.

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:

De acuerdo con la cartografía del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro, 2009; el suelo dominante en las áreas de CUSTF se identificaron un tipo de suelo: Vertisol pélico asociado con Litosol y Feozem háplico de textura media y fase fina (Vp+I+Hh/3), sin embargo de acuerdo a la verificación de campo en la superficie de CUSTF se identificó un suelo denominado como Litosol de acuerdo a la simbología de la FAO-UNESCO, lo que equivale a un suelo Leptosol de acuerdo a la Base Referencial del Recurso Suelo (2015), este tipo de suelo abarca el 100% de la superficie de CUSTF.

Debido a que el suelo de estudio no presenta condiciones idóneas para usos de PSA, conservación o producción de alimentos, se considera adecuado el uso propuesto "urbano".

El área del proyecto presenta una degradación por erosión hídrica con pérdida de suelo superficial en las zonas donde la cobertura vegetal es escasa y el relieve es muy accidentado, mientras que las zonas donde predominan las actividades agropecuarias y zonas urbanas predominan degradación física por pérdida de la función productiva.

La evaluación del grado de erosión se realizó con base a la metodología propuesta por Figueroa et al, (1992), el cual emplea la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS). La función que describe el proceso es:

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

La estimación de la erosión hídrica actual se realizó mediante la siguiente ecuación:

$$E = R K L S C$$

La estimación de la erosión potencial o con la ejecución del proyecto se realizó mediante la siguiente ecuación:

$$E = R K L S$$

Donde:

E= Pérdidas de suelo en t/ha/año



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

R= Erosividad de la lluvia en MJ.mm/ha.hr

K= Erosionabilidad del suelo en t.ha.hr/ MJ.mm.ha

LS= Factor topográfico formado por longitud de pendiente L y grado de pendiente S.

C= Factor vegetación o de uso del suelo

P= Factor de prácticas de conservación de suelos.

La estimación de la erosión hídrica actual y la erosión eólica potencial (sin vegetación) se realizó mediante las siguientes ecuaciones:

$$\text{Erosión eólica actual} = C \times S \times T \times V \times L$$

$$\text{Erosión eólica sin vegetación} = C \times S \times T$$

Donde:

A= Pérdida de suelo por erosión eólica (t/ha/año)

C= Factor de agresividad climática (Adimensional)

S= Factor edáfico (t/ha/año)

T= Factor topográfico (Adimensional)

V=Factor de vegetación natural (Adimensional)

L= Factor uso del suelo (Adimensional)

Análisis de la pérdida de suelo.

A continuación se muestran los resultados obtenidos por el promovente para la erosión hídrica y eólica total en la superficie solicitada para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales:

Incremento de la erosión en la superficie de CUSTF por la remoción de la vegetación.

Polígono	Erosión actual (t/año)			Erosión potencial (t/año)			Incremento		
	Hídrica	Eólica	Total	Hídrica	Eólica	Total	Hídrica	Eólica	Total
Metrolal	10.0993	0.8507	10.9500	131.1593	5.6715	136.8308	121.0601	4.8207	125.8808
Crescotea	10.0993	0.8507	10.9500	131.1593	5.6715	136.8308	121.0601	4.8207	125.8808

Como se observa en la tabla anterior al eliminar la vegetación, la superficie queda expuesta a procesos erosivos y la erosión aumenta de 10.0993 a 131.1593 toneladas causado por el agua y de 0.8507 a 5.6715 toneladas generado por acción del viento, generando pérdidas por acción de ambos agentes de 136.8308 toneladas durante el tiempo que permanecerá desnudo o sin vegetación, que considerándolo en conjunto (erosión hídrica y eólica) se observa que aumenta de 10.9500 a 136.8308 toneladas.

Para compensar la pérdida de suelo y en consecuencia la formación de procesos erosivos, el promovente propuso como medida de mitigación la construcción de 72.4759 metros de pretilos o barreras de piedra acomodada con una altura de 0.40 metros, con los cuales se logrará retener de forma conjunta 110.4872 toneladas de suelo. Adicionalmente, el promovente propuso la construcción de 573 terrazas individuales en el polígono de mitigación del propio proyecto con las cuales se logrará retener 61.2045 toneladas de suelo. Por lo tanto, tenemos que las obras de conservación del suelo propuestas retendrán en el tiempo solicitado para CUSTF un total de 171.6917 toneladas de suelo, superior a la cantidad a mitigar de 125.8808 toneladas por lo que se tiene un saldo positivo de 45.8109 toneladas, al ser la retención total mayor a la erosión potencial se consideran como efectivas las medidas propuestas, como se observa en la siguiente



tabla:

Capacidad de retención de las medidas propuestas en la superficie de CUSTF.

Escenario 1	Escenario 2	Escenario 3 (con medidas de mitigación)
Erosión total sin proyecto en el área sujeta al CUSTF (ton/año)	Erosión total con proyecto en el área sujeta al CUSTF (ton/año)	Erosión a mitigar en el área sujeta al CUSTF (ton)
10.5600	136.6308	125.8808
		Retención de las obras de conservación de suelo (ton/año)
		171.5917

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

Adicionalmente, el promovente propuso en su Estudio Técnico Justificativo las siguientes medidas preventivas y de mitigación:

- Para reducir los efectos de erosión asociados a la remoción de la cubierta vegetal, se permitirá el establecimiento de las especies vegetales rescatadas en el polígono de mitigación, en la cual la vegetación nativa será preservada.
- Se realizará la colecta de 20 costales de mantillo con el fin de poder tener el germoplasma de las especies herbáceas y arbustivas del predio. El material colectado se esparcirá en la zona de reubicación con ello se promoverá la siembra de especies herbáceas y arbustivas nativas.
- Se establecerán en las áreas verdes 573 terrazas individuales.
- Para evitar la contaminación del suelo se contará con 1 letrina portátil por cada 10 trabajadores, esto con la finalidad de mantener un estricto control de los residuos fisiológicos y evitar evacuaciones al aire libre, posteriormente los residuos deberán ser trasladados a los sitios donde indique la autoridad local.
- Se contará con contenedores para almacenar temporalmente los residuos sólidos urbanos.
- El suelo mineral se enviará en camiones de volteo enlonadas a bancos de tiro autorizados.
- Se evitará el derrame de combustibles y aceites en las áreas destinadas al cambio de uso de suelo.

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 mitigen**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

El área del proyecto se ubica dentro del contexto de la región hidrológica Lerma Santiago (RH12), inserto en la "Microcuenca La Purísima M. y La Cañada".

Dentro de la microcuenca el agua aún presenta buena calidad y solo se ve afectada por los sólidos en suspensión de suelo cuando se presentan las lluvias; por lo que se puede afirmar que este recurso natural aun no supera su capacidad de carga. El agua superficial del sistema se refiere a escurrimientos intermitentes que tributan al Río Apaseo.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Ricardo
2022 Flores
Año de
Magón
SECUENCIA DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

Hidrología superficial del área del proyecto.

En la microcuenca se localizan 90 corrientes de agua intermitentes y 24 corrientes de agua perennes; en lo que respecta a los cuerpos de agua se tiene un total de 19 cuerpos: 17 de carácter intermitente y 2 de carácter perenne.

Los polígonos de cambio de uso de suelo en terrenos forestales se localizan a 53 metros de la corriente intermitentes, además de que se localizan fuera de la zona de protección de cauces que de acuerdo a la Ley de Aguas Nacionales en su artículo 3° Fracción XLVII es de 10 metros o de 5 metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros, por lo que no se afecta la corriente de agua ubicada al norte del Proyecto.

Existe una corriente de agua de carácter intermitente (temporal) que pudiera verse afectada con la ejecución del proyecto, ésta se encuentra al sur del proyecto. Asimismo, existe un cuerpo de agua (represa) localizado al este del mismo, siendo este el más susceptible a la ejecución del proyecto.

La parte promovente estimó la precipitación, la infiltración, la escorrentía y la evapotranspiración en el predio solicitado para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en condiciones actuales y en el supuesto de que en el área presentara una condición sin vegetación; para estimar la cantidad de agua que se recarga, el promovente utilizó la fórmula del balance hídrico siguiente:

$$Rs = Pp - (Int + Inf + Etr + Esc)$$

Donde:

Pp: Precipitación total

Int: Intercepción

Etr: Evaporación

Esc: Escurrimiento

Inf: Infiltración

Así mismo, el promovente estimó la recarga subterránea en el predio solicitado CUSTF en condiciones actuales y en el supuesto de que en el área presentara una condición sin vegetación. A continuación se presentan los resultados obtenidos:

Vegetación	Recarga subterránea actual (m³)	Recarga subterránea con proyecto (m³)	Disminución de la recarga subterránea (m³)
Matotal Crasicaule	1,725.5384	1,165.6909	559.8476
Total	1,725.5384	1,165.6909	559.8476

Como se puede observar en la figura anterior durante el desmonte se tendrá una disminución de 559.8476 m³ en la recarga subterránea, por lo que se tendrá que mitigar 559.8476 m³ en las áreas de CUSTF.

Así mismo, el promovente estimó la recarga subterránea en el supuesto de llevar a cabo dichas medidas de mitigación en la superficie del proyecto. De acuerdo a los resultados obtenidos, se tiene que actualmente el predio contribuye a la captación de 1,725.5384 m³ de agua; en el supuesto de llevar a cabo la ejecución del CUSTF la captación de agua será de 1.165.6909 m³,



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

sin embargo, al llevar a cabo las medidas de mitigación propuestas, la captación de agua sería de 1,319.9948 m³, por lo que con las medidas de mitigación propuestas y con el desarrollo del proyecto se tiene una recarga total de 2,485.6857 m³ lo cual es superior a la cantidad a mitigar 2,029.2717 m³ e incluso superior a la recarga que se tiene actualmente (1,725.5384 m³); por lo tanto, se consideran eficientes las medidas propuestas, tal como se observa en la tabla siguiente:

Recarga subterránea actual (m ³)	Recarga subterránea con Proyecto (m ³)	Disminución de la recarga subterránea (m ³)	Recarga subterránea con medidas de mitigación (m ³)	Recarga subterránea con proyecto y medidas de mitigación (m ³)
1,725.5384	1,165.6509	559.8475	1,319.9948	2,485.6857

Cabe señalar que en el apartado IV y VI y X del ETJ se presentaron los cálculos detallados que avalan los resultados antes señalados.

Adicionalmente y con respecto a la calidad del agua en las diferentes etapas del proyecto el promovente propuso las siguientes medidas preventivas:

- Se proporcionarán suficientes instalaciones de baños portátiles para el personal que labore en el predio, se contarán con 1 letrina portátil por cada 10 trabajadores, esto con la finalidad de no afectar el manto freático por la defecación y micción al aire libre.
- El manejo y disposición final de las aguas residuales, correrá a cargo de la empresa arrendadora de los sanitarios portátiles.
- Se contará con contenedores para almacenar temporalmente los residuos sólidos urbanos.
- Se evitará el derrame de combustibles y aceites en las áreas destinadas al cambio de uso de suelo.

Con respecto a la corriente de agua localizada al norte del proyecto y para prevenir su afectación, el promovente propuso las siguientes medidas de prevención:

- Se gestionará, promoverá y coordinará la limpieza y retiro del material que se encuentra obstruyendo las alcantarillas con el fin de que el agua fluya libremente.
- A través del sistema de alcantarillado pluvial se manejarán, controlarán y conducirán adecuadamente la escorrentía de las aguas de lluvia que caen sobre las cubiertas de las edificaciones, sobre las calles y avenidas, y áreas verdes, evitando con ello su acumulación o concentración y drenando la zona a la que sirven.
- Se ejecutarán durante el CUSTF, obras de conservación de suelo con el fin de evitar que los sedimentos provocados por la erosión puedan llegar a la corriente de agua más cercana al proyecto ya que como se puede observar en la siguiente figura por la topografía de la zona las aguas confluyen hacia la corriente de agua.
- Se establecerá un patio de maquinaria para evitar el derrame de combustibles y aceites en las áreas destinadas al cambio de uso de suelo con el fin de preservar la calidad del agua del escurrimiento ubicado al norte del proyecto.
- Se efectuará una revisión diaria a maquinaria y vehículos previa al inicio de actividades para asegurar que no exista una posible fuga de algún combustible o aceite que pueda contaminar el suelo, dichas actividades se limitarán al patio de maquinaria.
- Para no almacenar combustible en el área del proyecto deberá realizarse abastecerse a la maquinaria en las estaciones de servicio más cercanas al área del proyecto, las cuales se ubican a una distancia de 2,550 metros.
- Se deberán instalar señalamientos y letreros alusivos a la prohibición de descarga de residuos sólidos.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

- Se definirán los tiempos y lugares de recolección de residuos para su posterior traslado al relleno sanitario municipal.
- Se implementará un Programa de manejo de residuos por lo que se contarán con sanitarios portátiles y contenedores para residuos sólidos urbanos con el fin de evitar la contaminación al suelo y agua.

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.**

4.- Por lo que corresponde al supuesto relativo a la obligación de demostrar que la capacidad de almacenamiento de carbono se mitigue, se observó lo siguiente:

La captura de carbono se basa en dos cuestiones principales: la absorción activa de la nueva vegetación y las emisiones evitadas de la vegetación existente. La primera perspectiva incluye a las actividades que implican la plantación de nuevos árboles (forestación) o el aumentar las tasas de crecimiento de la cubierta forestal existentes. La segunda perspectiva considera las tasas de absorción que actualmente presenta la vegetación.

De acuerdo con lo anterior evaluamos el grado de afectación media, ya que al realizar la remoción de la vegetación disminuirá la captura de carbono por la afectación de Matorral Crasicaule, lo cual se pretende mitigar con la reubicación de vegetación nativa y la reforestación con el mismo tipo de Vegetación que se afectará.

Para llegar al cálculo del contenido de carbono se optó por el método propuesto por el Panel Intergubernamental del Cambio Climático (IPCC, 1994) citado por De acuerdo con Zamora C.J. (2003). y Frago L.P. (2003). Su empleo sugiere la aplicación de a.b.c variables que sirvieron para estimar el carbono almacenado, a continuación, se muestra los pasos seguidos para el cálculo de carbono almacenado:

Datos necesarios:

- Existencias reales por hectárea (m^3/ha)
- Factor de densidad para coníferas de 0.48 y 0.60 para latifoliadas (toneladas de materia seca/ m^3)
- Factor de contenido de carbono 0.45 (toneladas de Carbono /toneladas de materia seca)

Bs Factor 1.3 (toneladas de carbono)

Biomasa = (Factor de contenido de carbono 0.45) x (Factor de densidad 0.60) x (Existencias reales por hectárea)

Toneladas de carbono / ha= (Bs Factor 1.3) x Biomasa

Toneladas de carbono total= (Tonelada de carbono/ha) x (Superficie sujeta a CUSTF)

Para determinar la pérdida de este servicio ambiental, en el estudio técnico justificativo se presentó el cálculo del volumen de madera que existe en el predio que sería en teoría, el mayor reservorio de CO₂, donde se estimó que la superficie de **matorral crasicaule** solicitada para



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales actualmente sustenta **18.2079 m³/ha** de madera; con un factor de densidad **0.60** Toneladas de materia seca (Tms) y como factor de contenido de carbono **0.45** (Tc/Tms) para este tipo de vegetación.

Con estos datos se estimó la biomasa multiplicando el volumen de madera por el factor de densidad por el factor de contenido de carbono; es decir $(18.2079 \times 0.60 \times 0.45) = 4.9161$ (tC/tms).

Para obtener el carbono total, el resultado anterior se multiplicó por un factor de expansión con valor de 1.3 (4.9161×1.3) dando como resultado que el carbono total es igual a **6.3910 (tC/ha)**. Este valor de carbono total multiplicado por la superficie forestal del predio sujeto a autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales que sustenta vegetación de tipo matorral crasicaule, obtuvieron el carbono almacenado en esta: $(6.3910 \times 22.0179) = 140.7161$ (tC).

De lo anterior, se tiene entonces que la vegetación forestal del predio beneficia al medio ambiente al reducir la huella de carbono producidos ya que tiene la capacidad de extraer **140.7161 tC** de la atmósfera.

Ahora bien, para valorar económicamente al servicio ambiental se consultó el valor más alto que emplea el Banco Mundial es decir de \$ 10 USD por tonelada de CO₂, es decir \$198.80 MXN, y se calculó para el proyecto una captura de carbono de **140.7161 toneladas** por lo que la valoración económica que se tiene para este servicio ambiental es de **\$28,072.85 MXN**.

Captura de CO₂ en el área de CUSTF

Tipo de vegetación	Sup. (ha)	ER (m³/ha)	ER (m³/ha)	Carbono Total (tC/ha)	Carbono almacenado (tC/grupo veg.)	Costo total (\$ MXN)
Matorral crasicaule	22.0179	18.2079	400.9006	6.3910	140.7161	28,072.85

Con la finalidad de compensar la pérdida de carbono (140.7161 tC), en el estudio técnico justificativo se propuso llevar a cabo las siguientes medidas:

- Rescate de mantilla orgánico.
- Preservación del suelo en las áreas verdes.
- Rescate de vegetación nativa.

Carbono almacenado en el suelo de las áreas verdes

El almacén de materia orgánica del suelo se determina con base en la concentración de carbono orgánico almacenado por unidad de área en un perfil de suelo. En esta estimación se utilizarán por horizonte los parámetros de densidad aparente, espesor y el porcentaje de fragmentos gruesos. Para ello se debe determinar por horizonte el contenido de carbono orgánico por unidad de área del suelo de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Ch = \frac{COS\%}{100} \times \frac{100 - FG\%}{100} \times H \times Da \times 10 \times S$$



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Flores
Año de
Magón

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

Donde:

Ch= Carbono orgánico de un determinado horizonte (t)

COS%= Porcentaje de carbono orgánico en el horizonte

FG%= Porcentaje de fragmentos gruesos en el horizonte

H=Espesor del horizonte (cm)

Da= Densidad aparente del horizonte (g/cm³)

S= Superficie en metros cuadrados.

Carbono orgánico en el suelo.

Superficie (m ²)	Profundidad del suelo (m)	Densidad aparente (t/m ³)	MO* %	CO* **%	Fg %	Carbono almacenado (Kg/m ²)	Carbono almacenado (t)
41.117.0334	30	1.48	15	8.70	20	30.9049	1,270.7167
					0		

* El contenido de materia orgánica se obtuvo del Manual de Evaluación de Suelos de la SLCS.

**CO=MO/1.724

Con lo anterior, se demuestra que con las áreas verdes del proyecto se almacenará un total de 1,270.7167 tC.

Carbono almacenado en el mantillo orgánico

Para obtener el carbono almacenado en el mantillo orgánico que se recolectará se utilizó la siguiente fórmula:

$$Ch = N \times V \times Da \times \frac{COS\%}{100}$$

Donde:

Ch= Carbono orgánico del mantillo (t)

N= Número de costales

V= Volumen retenido en cada costal (m³)

Da= Densidad aparente del horizonte (g/cm³)

COS%= Porcentaje de carbono orgánico del mantillo

Carbono orgánico en el mantillo.

Costales	Mantillo orgánico (m ³ /costal)	Densidad aparente (t/m ³)	MO %	CO %	Carbono almacenado (tC)
100	0.385000	0.5350	34	19.72	4.0622



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

Con lo anterior, se demuestra que con el mantillo orgánico colectado se almacenará un total de 4,0822 tC.

Carbono almacenado en la vegetación.

Para llegar al cálculo del contenido de carbono se optó por el método propuesto por el Panel Intergubernamental del Cambio Climático (IPCC, 1994) citado por De acuerdo con Zamora C.J. (2003). y Fragoso L.P. (2003). Su empleo sugiere la aplicación de a.b.c. variables que sirvieron para estimar el carbono almacenado, a continuación, se muestra los pasos seguidos para el cálculo de carbono almacenado:

Datos necesarios:

Existencias reales por hectárea (m^3/ha)

Factor de densidad para coníferas de 0.48 y 0.60 para latifoliadas (toneladas de materia seca/ m^3)

Factor de contenido de carbono 0.45 (toneladas de Carbono /toneladas de materia seca)

Bs Factor 1.3 (toneladas de carbono)

Biomasa = (Factor de contenido de carbono 0.45) x (Factor de densidad 0.60) x (Existencias reales por hectárea)

Toneladas de carbono / ha= (Bs Factor 1.3) x Biomasa

Toneladas de carbono total= (Tonelada de carbono/ha) x (Superficie sujeta a CUSTF)

Para determinar la captación de carbono se utilizaron los cálculos de volumen de madera del inventario forestal realizado en la superficie de CUSTF, donde se obtuvo un volumen de **18.2079 m^3/ha** de madera.

Para este tipo de vegetación se tiene como factor de densidad **0.60** Toneladas de materia seca (Tms) y como factor de contenido de carbono **0.45** (Tc/Tms). Con estos datos se calculó la biomasa multiplicando el volumen de madera por el factor de densidad por el factor de contenido de carbono; es decir (**18.2079 x 0.60 x 0.45**)= **4.9161 (tC/tms)**, para obtener el carbono total el resultado anterior se multiplica por un factor de expansión con valor de 1.3 donde obtuvimos el carbono total que es igual a **6.3910 (tC/ha)**, con este valor y la superficie de reubicación donde se establecerá vegetación nativa se obtuvo el carbono almacenado será (**6.3910 x 4.1117**) = **26.2779 (tC)**.

Con las medidas mencionadas anteriormente, se estimó una captura de 1,301.0567 tC, con lo cual se asegura que la capacidad de almacenamiento de carbono sea mitigada en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal, dando con ello cumplimiento a este precepto normativo del artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

- 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

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 del Estado de Querétaro, cabe señalar que mediante oficio F.22.01.02/1139/2021 de fecha 19 de octubre de 2021, notificado el 20 de octubre de 2021, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado "Altozano Cluster MZN 02 Lotes 7 y 8", no obstante lo anterior, es importante señalar que al momento de la emisión del presente resolutivo, esta representación federal de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro no ha recibido la opinión del Consejo Forestal del Estado de Querétaro, por lo que de conformidad con el artículo 143 fracción III del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, se tuvo por entendido que el Consejo Forestal del Estado de Querétaro no tuvo objeción a las pretensiones de dicho proyecto.

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 141 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 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 ahuyentamiento, rescate y reubicación 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.

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. 267 denominada "Zona conurbada de la Ciudad de Querétaro"; en este contexto 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 los 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 Querétaro, Qro., publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 16 de mayo de 2014, la superficie para la cual se solicita el cambio de uso de suelo se ubica en la UGA No. 96 denominada "Vaso de Presa el Salitre y Bordos", donde la política principal es el Aprovechamiento sustentable, sin embargo, el proyecto cuenta con la anuencia del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, en el que se aprueba el acuerdo que autoriza el



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab/Ha, y que 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 los mismos, por lo cual se considera que no existe impedimento para su implementación.

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 la NOM-045-SEMARNAT-1996, NOM-059-SEMARNAT-2010, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-085-SEMARNAT-1994 y NOM-161-SEMARNAT-2011.

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.

El H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el acuerdo en el que se autoriza el Cambio de Uso del predio dentro del que se ejecutará el proyecto a Uso Habitacional con densidad de población de 300 Hab/Ha. (...), de acuerdo a la Sesión Ordinaria de Cabildo del día 28 de agosto de 2018, acuerdo a su vez protocolizado ante Notario Público mediante escritura pública Número 63470 de fecha 10 de octubre de 2019 y registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro el día 27 de noviembre de 2019 bajo el folio inmobiliario 00618388/0001 y el folio de Plan de Desarrollo 00000009/0131, 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 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), a la Ley de Cambio Climático, a la Ley General de Vida Silvestre y a la Ley de Aguas Nacionales, Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS), Ley General de Vida Silvestre Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

- 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

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 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 144 y 152 del RLGDFS, ésta autoridad administrativa se abocó al cálculo del monto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento, determinándose lo siguiente:

Mediante oficio N° F.22.01.02/0215/2022 de fecha 15 de febrero de 2022, se notificó al interesado que como parte del procedimiento para expedir la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, debería depositar al Fondo Forestal Mexicano (FFM) la cantidad de **\$71,239.20 (setenta y un mil doscientos treinta y nueve pesos 20/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 5.09 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 144, párrafo primero, del RLGDFS, mediante ESCRITO de fecha 22 de abril de 2022, recibido en esta Delegación Federal el 26 de abril de 2022, C. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547, presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$71,239.20 (setenta y un mil doscientos treinta y nueve pesos 20/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 5.09 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 1.5417 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado **ALTOZANO CLÚSTER MZN 02 LOTES 7 Y 8**, con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, promovido por C. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547, bajo los siguientes:

TERMINOS



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.D1.02/0903/2022

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

Polígono: POLÍGONO 1

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	354855.0838	2286376.9848
2	354882.3858	2286382.8585
3	354921.8303	2286344.607
4	354913	2286297
5	354902	2286298
6	354882	2286296
7	354867	2286298
8	354854	2286336

Polígono: POLÍGONO 2

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	354925.4105	2286334.2307
2	354951.472	2286328.1452
3	354945.122	2286318.2233
4	354940	2286304
5	354939.6716	2286296.3887
6	354957	2286298
7	354961	2286291
8	354947	2286289
9	354937	2286275
10	354925.6486	2286245.5686
11	354917.7079	2286252.2182
12	354931.4088	2286278.6689
13	354917.6053	2286286.8058

Polígono: POLÍGONO 3

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	354988	2286364.9997
2	355006	2286361.9997
3	355008	2286353.9997
4	355003.6636	2286348.7642
5	355008.6631	2286341.9062
6	355020.1723	2286346.6663
7	355059	2286333.9997
8	355058.9539	2286321.066
9	355053.3388	2286316.4971
10	355058.2645	2286310.4017
11	355058	2286323.9997
12	355104.8045	2286322.0073
13	355100.7392	2286311.3214
14	355062.418	2286304.3307



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2022 Ricardo
Flores
Magón
Año de
Revolución de la Producción Vegetal

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
15	354990.45	2286281.4589
16	355005.9112	2286306.0792
17	354989	2286333.9997

- 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:

Respecto de los volúmenes de las materias primas forestales a remover por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, el promovente manifestó que no se pretende llevar a cabo la extracción y comercialización de las materias primas forestales que resulten del cambio de uso de suelo, por lo cual no realizará el aprovechamiento de especies que serán removidas por el cambio de uso de suelo, por lo tanto, no se incluye la relación de las mismas ni se otorga Código de Identificación para su transporte fuera de la superficie de CUSTF.

- 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 XXI 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. 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 XXI de este Resolutivo.

- V. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXI 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 141 de su Reglamento, se adjunta como parte integral de la presente resolución, un programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá realizarse previa a las labores de la remoción de la vegetación y despalde, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo, así como las acciones que aseguren al menos un 80% de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el

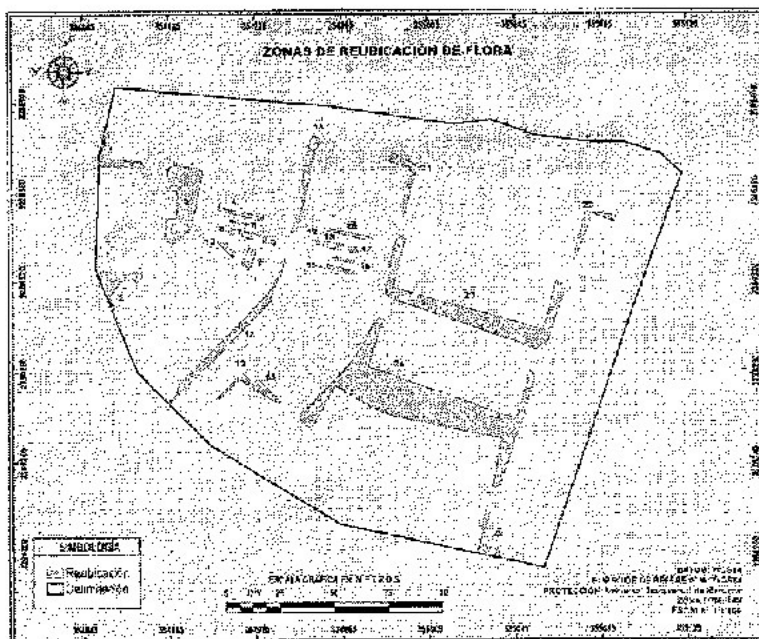


DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.D1.02/0903/2022

Término XXI de este Resolutivo.

- VII. En caso de localizarse en el predio forestal requerido, otras especies con categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010 diferentes a la reportada, 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 XXI 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 propicien erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXI de este resolutivo.
- IX. Deberá llevar a cabo la recolección de al menos 20 costales de mantillo orgánico, el cual deberá ser esparcido en el área propuesta para la reubicación de las especies de flora, con la finalidad de que la materia orgánica presente en dicho suelo propicie el establecimiento de herbáceas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXI de este Resolutivo.
- X. Deberá incorporar al proyecto y mantener en buenas condiciones, al menos 5 letreros con mensajes alusivos sobre la protección de la flora y fauna y las prohibiciones para realizar extracciones de recursos sin la autorización respectiva, protección de las especies forestales que serán reubicadas, así como para la protección de fauna migrante u ocasional; se colocarán al interior del predio o en áreas específicas como las áreas verdes; mismas que se renovarán cada 6 meses. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XXI de este Resolutivo.
- XI. Se construirán las áreas verdes dentro del proyecto general de urbanización en una superficie de 0.3666 hectáreas, en la cual deberá incorporar la vegetación de conformidad con lo establecido en su Programa de rescate y reubicación de vegetación. Dichas áreas verdes deberán quedar dispuestas como se muestra a continuación:



CALLE IGNACIO PÉREZ SUR #50, COL. CENTRO C.P. 73000 www.gob.mx/semarnat

Tel: (442) 2383403; eco@queretaro.semarnat.gob.mx



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



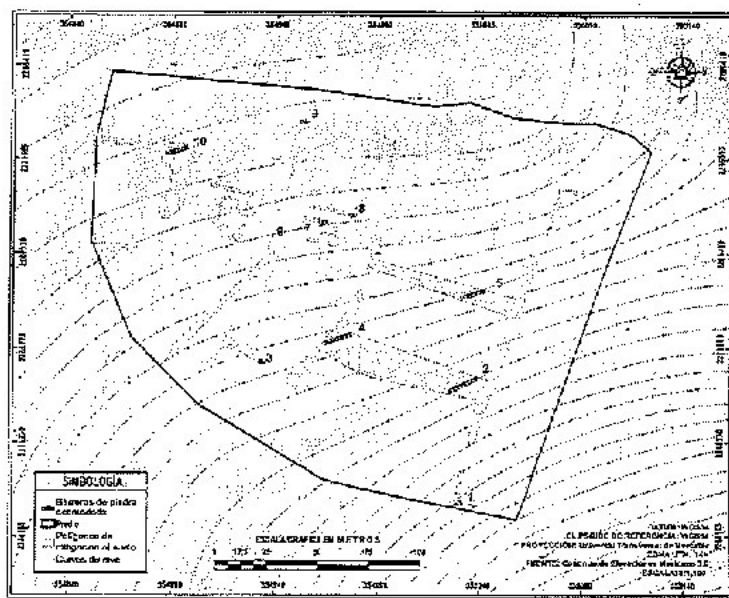
2022 Ricardo Flores Magón
Año de
Iniciativa de la Administración Pública

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

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

- xii. Como medida de mitigación para el control de la erosión del suelo, deberá construir como mínimo 573 terrazas individuales de al menos 1.0 m de diámetro y 10 centímetros de profundidad de corte, las cuales tendrán una capacidad de retención total de 61.2045 toneladas de suelo. La ubicación de las terrazas individuales será en los polígonos de mitigación del propio proyecto. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXI de este Resolutivo.
- xiii. Se deberá mantener una estricta vigilancia durante los trabajos relativos al cambio de uso de suelo, para garantizar que las medidas que se proponen para la conservación y protección de la fauna silvestre se realicen conforme a lo que se establece en el estudio técnico justificativo y en el presente resolutivo correspondiente. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XXI 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 la construcción de 72.4759 metros de petriles o barreras de piedra acomodada con una altura de 0.4 m y 0.6 m de ancho, la cual deberá tener la capacidad de retener como mínimo 110.4872 toneladas de suelo y con ello garantizar que el desarrollo del proyecto no provocará la formación de procesos erosivos. La ubicación de las barreras de piedra será la siguiente:



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

- xv. Para lograr mitigar la diferencia que se presentará en la infiltración por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, deberá llevar a cabo la construcción de al menos 72.4759 metros de petriles o barreras de piedra acomodada con una altura de 0.30 metros y 573



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0603/2022

terrazas individuales de al menos 1.0 m de diámetro y 10 centímetros de profundidad de corte, las cuales deberán propiciar como mínimo la infiltración del agua al subsuelo de 344.3737 m³/hectárea. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXI de este Resolutivo.

- xvi. 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 XXI de este Resolutivo.
- xvii. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales consideradas en el estudio técnico justificativo, las Normas Oficiales Mexicanas y Ordenamientos Técnico-Jurídicos aplicables, así como lo que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Los resultados de estas acciones deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XXI 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. Además de lo anterior, el promovente deberá dar cumplimiento a todas las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales consideradas en el estudio técnico justificativo, las Normas Oficiales Mexicanas y Ordenamientos Técnico-Jurídicos aplicables, así como lo que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Los resultados de estas acciones deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XXI de este Resolutivo.
- xx. Una vez iniciadas las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales y dentro de un plazo máximo de **10 días hábiles** siguientes a que se den inicio los trabajos de remoción de la vegetación, se deberá notificar por escrito a esta Delegación Federal, quién será el responsable técnico encargado de dirigir la ejecución del cambio de uso de suelo autorizado, el cual deberá establecer una bitácora de actividades, misma que formará parte de los informes a los que se refiere el Término XXI de este resolutivo, en caso de que existan cambios sobre esta responsabilidad durante el desarrollo del proyecto, se deberá informar oportunamente a esta Unidad Administrativa.
- xxi. Una vez recibido el presente resolutivo y a partir de la fecha de su notificación, el titular de la presente autorización deberá presentar a esta Representación Federal con copia a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) del Estado en un plazo no mayor a 15 días hábiles posteriores al vencimiento de cada periodo, informes semestrales 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 y que se hayan implementado en el semestre reportado, es decir un informe parcial. Estos informes deberán presentarse independientemente de que no se hayan iniciado las actividades de cambio de uso de suelo y en caso de no hacerlo en el plazo establecido, se tomará como incumplimiento del presente término. Así mismo, al término de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizadas en este Resolutivo, deberá presentar un informe de finiquito (informe final) en el cual deberá describir de manera detallada como dio cumplimiento a todas y cada una de las medidas de prevención y de mitigación propuestas en el estudio técnico justificativo, así como a los Términos establecidos en la presente autorización.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

- xxii. 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.
- xxiii. 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 6 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.
- xxiv. 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.
- xxv. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 40, fracción XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

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

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



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUERÉTARO

Oficio N° F.22.01.02/0903/2022

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. FRANCISCO RAFAEL ESPAÑA ROCHA, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA CREDIX GS, S.A. DE C.V. SOFOM E.N.R. EN CARÁCTER DE FIDUCIARIA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO NÚMERO CDX/547, la presente resolución del proyecto denominado **ALTOZANO CLÚSTER MZN 02 LOTES 7 Y 8**, con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, por alguno de los medios legales previstos en el artículo 35 y demás correlativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

Subdelegada de Planeación y Fomento Sectorial

Lic. Paloma Arce Islas

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5, fracción XIV; 39,40 y 54 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su ausencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro, previa designación, firma la C. Paloma Arce Islas, Subdelegada de Planeación y Fomento Sectorial"

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

C.o.e.p. Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos.- guadalupe.rivera@semarnat.gob.mx
Secretaría de Desarrollo Sustentable.- riorresti@queretaro.gob.mx
Consejo Forestal del Estado de Querétaro.- sedea@queretaro.gob.mx
Delegación Federal de la PROFEPA.- gabriel.zamata@profepa.gob.mx
Expediente ETJ 477

PAULSV/HGAO/JMOP