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

Oficina de Representación en el Estado de 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: Domicilio particular, Teléfono particular, Vigencia de identificación oficial (Credencial para votar INE), Hábitos y preferencias de consumo (Nombre de institución bancaria), Código QR. Páginas 01 a 43.

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

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

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

M. en C. Lucitania Servín Vázquez

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

Acta__08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII , en la sesión celebrada 22 de abril del 2025

Disponible para su consulta en:
http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_08_2025_SIPOT_1T_2025_FXXVII.pdf

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN EL ESTADO DE QUERÉTARO
OFICIO N° F.22.01.02/0447/2025

Bitácora:22/DS-0036/10/24

Santiago de Querétaro,Querétaro, 06 de marzo de 2025

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

C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ
REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520

Recibí original
10/03/25
Rafael Castillo Ruiz

[redacted]

Persona(s) autorizada(s) para oír y recibir notificaciones:
C. Gilberto Torres Hernández

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre del C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520 con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 0.171427 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado ***CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE APOYO AL DESARROLLO URBANO MARQUÉS DEL RÍO***, con ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués en el estado de Querétaro, y

RESULTANDO

I. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 02 de octubre de 2024, recibido en esta Oficina de Representación el 04 de octubre de 2024, el C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de .171427 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado ***CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE APOYO AL DESARROLLO URBANO MARQUÉS DEL RÍO***, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués en el estado de Querétaro, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- Formato "FF-SEMARNAT-030. Solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales", suscrito en fecha 02 de octubre de 2024 por el C. Rafael Castillo Ruíz, ostentando el carácter de representante legal de la persona moral denominada Banco Bancrea, S.A., Institución de Banca Múltiple, la cual funge como Institución Fiduciaria en el Fideicomiso de Administración de Inmueble con Derecho de Reversión No. B1520, solicitando autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para una superficie forestal de 0.171427 hectáreas, para el proyecto denominado "Construcción de obras de apoyo al desarrollo urbano Marqués del Río".

[redacted]

- Estudio Técnico Justificativo (ETJ) para cambio de uso de suelo en terrenos forestales para el establecimiento del proyecto enunciado a la letra en el capítulo primero como "Construcción de obras de apoyo al desarrollo urbano Marqués del Río", mismo que tiene pretensión de ubicarse en el Municipio de El Marqués, Qro.

- Copia cotejada de testimonio de la escritura pública número 13,140 de fecha 22 de julio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Carlos Montaño Pedraza, Titular de la Notaría Pública No. 130 de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, para efecto de hacer constar la comparecencia de las personas morales denominadas Banco Mercantil del Norte, S.A. de I.B.M., Grupo Financiero Banorte en caráter de Fiduciario en representación del Fideicomiso 744421; Valores Aldabra, S.A. de C.V; Auria Ventures, S.A. de C.V; Proserban, S.A. de C.V.;Grupo Empresarial Martel, S.A. de C.V.; Fluses y Serpentines, S.A. de C.V.; Promotora y Valores MT, S.A. de C.V.; Inversiones Aktal, S.A. de C.V.; Goimar Energía, S.A. de C.V., así como por propio derecho el C. Luis Lozano Ramírez; con el objeto de formalizar la celebración del contrato de sociedad anónima por el que se constituye la persona moral denominada Banco Bancrea, S.A., Institución de Banca Múltiple, con una duración indefinida, la cual será administrada por un consejo de administración y un director general. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, en el folio mercantil electrónico número 140790*1 de fecha 12 de agosto de 2013.

- Copia cotejada de testimonio de la escritura pública número 65,096 de fecha 31 de enero de 2020, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública No. 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de hacer constar el contrato de fideicomiso de administración de inmueble con derecho de reversión, identificado con el número B1520, celebrado por la C. María del Socorro Ramírez Alcalá como Fideicomitente-Fideicomisario A y por otra parte la sociedad mercantil denominada Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. como Fideicomitente-Fideicomisario B y finalmente como el Fiduciario la persona moral denominada Banco Bancrea, S.A., Institución de Banca Múltiple, con una duración de 5 años a partir de la primera firma de escritura de transmisión de propiedad de vivienda a los terceros adquirientes. Documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el rubro Constitución de Fideicomiso de Administración en folio inmobiliario 00612796/0006 de fecha 06 de marzo de 2020.

- Copia cotejada de credencial para votar dada por el Instituto Nacional Electoral a favor del C. Rafael Castillo Ruíz, con vigencia [redacted]

Con pretensión de acreditar la propiedad o la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se precisó en el testimonio de la escritura pública 65,096 de fecha 31 de enero de 2020, de forma específica en su cláusula tercera identificada como "patrimonio del fideicomiso", inciso a) que este se encuentra integrado por el inmueble que en su correlativo antecedente primero referencia el título de propiedad siguiente:

- Testimonio de la escritura pública número 30,464 de fecha 15 de marzo de 2015 pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública No. 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Querétaro bajo el folio real 612796/1 de fecha 09 de septiembre de 2019, donde se hizo constar la aplicación de bienes por concepto de ganancias matrimoniales y la adjudicación de bienes por legado en la sucesión testamentaria a bienes del C. J. Carmen González Moreno, que otorgó la C. María del Socorro Ramírez Alcalá, respecto del inmueble identificado como una fracción del predio rústico denominado La Luz en el Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie conforme a deslinde de 812,988.528 m².

- Copia cotejada de oficio número B00.921.04.-00695 de fecha 02 de abril de 2024, suscrito por el Ing. Raúl José Medina Díaz, Director Local de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) en Querétaro, dirigido al C. Rafael Castillo Ruíz en carácter de apoderado legal del Fideicomiso de Administración de Inmueble con Derecho de Reversión No. B1520.

- Copia simple de recibo bancario de pago contribuciones, productos y aprovechamientos federales a nombre de la persona moral denominada Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V., efectuado por la suma de $1,547.00 pesos, de fecha 19 de septiembre de 2024 ante la institución bancaria [redacted]

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

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

II. Que mediante oficio F.22.01.02/1864/2024 de fecha 07 de octubre de 2024, notificado el día 09 de octubre de 2024, se solicitó a la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) en el Estado de Querétaro, que dentro del ámbito de su competencia formulara las observaciones que considerara pertinentes para que dichos elementos fueran tomados en cuenta en la evaluación y resolución del proyecto

III. Que mediante oficio F.22.01.02/1865/2024 de fecha 07 de octubre de 2024, notificado el día 10 de octubre de 2024, se solicitó a la Presidencia Municipal de El Marqués, Qro., informara si las actividades y el nuevo uso que se pretende establecer con el proyecto se vinculan correctamente con los diferentes ordenamientos municipales aplicables vigentes en materia ambiental, y en caso de considerar lo contrario, señalara de manera particular y detallada las observaciones pertinentes.

IV. Que mediante oficio F.22.01.02/1866/2024 de fecha 07 de octubre de 2024, notificado el día 09 de octubre de 2024, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU) del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, informara si el proyecto fue vinculado correctamente con los ordenamientos estatales aplicables vigentes en materia ambiental, si consideraba que dicha vinculación se realizó de manera adecuada y en su caso señalara las observaciones que considerara pertinentes respecto de la misma.

V. Que mediante oficio F.22.01.02/1867/2024 de fecha 07 de octubre de 2024, notificado el día 09 de octubre de 2024, se solicitó a la Promotoría de Desarrollo Forestal de la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR) en el Estado de Querétaro, informara 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 F.22.01.02/1989/2024 de fecha 28 de octubre de 2024, notificado el día 31 de octubre de 2024 en esta Oficina de Representación, requirió al C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, información faltante del expediente presentado con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales para el desarrollo del proyecto denominado **CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE APOYO AL DESARROLLO URBANO MARQUÉS DEL RÍO**, con ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués en el estado de Querétaro. haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desechado, la cual se refiere a lo siguiente:

Del Estudio Técnico Justificativo:

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

I.1. Precisar tanto la superficie donde se realizará el sellamiento de suelo como la superficie donde no se realizará sellamiento de suelo, ya que en la página 7 mencionó que el sellamiento será en aproximadamente el 42% de la superficie solicitada para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF).

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

II.1. Presentar los cuadros de coordenadas UTM WGS84 de los ocho polígonos solicitados para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en hoja de cálculo Excel, ya que si bien se incluyen en el Estudio Técnico Justificativo, omitió adjuntarlos en forma electrónica.

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;

III.1. En la página 59 mencionó que para determinar las características climáticas de las microcuencas, utilizó la información de la estación meteorológica "Coyotillos", ya que es la que se encuentra más cercana a las microcuencas, por lo que los datos climatológicos generados por esta estación serían utilizados en la descripción tanto del terreno de CUSTF como de las dos microcuencas, sin embargo, dicha estación meteorológica se encuentra suspendida, así mismo, la información respecto a la precipitación promedio anual y temperatura difiere a la que se indica la página en línea del Servicio Meteorológico Nacional para la Estación Meteorológica Coyotillos (22043), en la cual se indica una precipitación media anual de 429.7 mm y usted indicó un valor de 485.6 mm. De lo anterior, deberá aclarar las inconsistencias antes observadas y modificar y/o corregir los cálculos y resultados en donde así se requiera y actualizar dicha información en los capítulos del ETJ que así lo ameriten, incluyendo el capítulo IV.
III.2. En la caracterización de la vegetación mencionó que en el estrato arbóreo se identificaron aquellos ejemplares mayormente desarrollados de copas y que constituyen el dosel del matorral, por lo que deberá aclarar y precisar el tipo de vegetación en el que se realizaron los muestreos en la microcuenca, mismo que deberá corresponder con el tipo de vegetación que se verá afectada por el CUSTF.
III.3. Presentar la base de datos de la información levantada en campo especifica para cada uno de los grupos faunísticos con los parámetros recabados en campo, mismos que sirvieron de base para realizar el análisis de diversidad.

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:

IV.1. Incluir la metodología con la cual estimó la longitud de barreras de costales rellenos de arena que serán colocados en una longitud de 147 metros. Así mismo, presentar la memoria de cálculo en digital (formato Excel), indicando de manera clara las fórmulas, constantes y/o variables utilizadas.
IV.2. Respecto a la estimación del volumen de captación de agua (escurrimiento e

infiltración del agua dentro del predio), deberá presentar la memoria de cálculo en digital (formato Excel) de los cálculos realizados para estimar el balance hídrico, indicando de manera clara la información utilizada (con referencia bibliográfica y método de obtención) que se tomó en consideración para cada escenario.

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;

V.1. Deberá presentar el grado de afectación a los recursos flora y fauna que se tendría con la implementación del proyecto.

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;

VI.1. 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.2. Presentar la memoria de cálculo en digital (formato Excel) de las estimaciones presentadas para la erosión del suelo y para la infiltración y escurrimiento del recurso agua, indicando de manera clara las constantes y variables así como su referencia bibliográfica o método de obtención que se tomó en consideración.

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;

IX.1. Para aquellas especies de flora propuestas para rescate y reubicación, deberá justificar técnicamente que estas son aptas para su rescate y reubicación en cuanto a fortaleza e índice de sobrevivencia, tomando en cuenta las condiciones de clima de la zona. Específicamente para Salix bonplandiana, la cual no se registró en la Cuenca Hidrográfica Forestal definida, así mismo, deberá garantizar que el ejemplar propuesto es apto para rescate y que la superficie de reubicación cuente con las condiciones idóneas para su sobrevivencia. Deberá incluir la fuente bibliográfica consultada en donde fundamente dicha justificación.
IX.2. En su Cronograma de actividades del capítulo I, señaló que las actividades de rescate y reubicación de vegetación forestal se realizarían en un plazo de 20 meses. No obstante lo anterior, deberá proyectar las actividades de seguimiento de la vegetación rescatada a un plazo de al menos 05(cinco) años, para garantizar la sobrevivencia de los ejemplares propuestos.

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:

X.1. 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, suelo, agua y carbono. 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.
X.2. En este capítulo, 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.
X.3. Con relación al criterio de excepcionalidad del artículo 93 de la ley General de Desarrollo Forestal Sustentable relativo a que deberá demostrar que la capacidad de almacenamiento de carbono se mitigue, y con el fin de que esta autoridad pueda verificar su cumplimiento, deberá describir y presentar de manera detallada en este capítulo la metodología completa y el sustento bibliográfico de las medidas propuestas para este recurso, las cuales deberán garantizar que con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales se seguiría capturando el carbono que actualmente se captura. Asimismo, deberá incluirla base de datos en Excel correspondiente.

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

XI.1. 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.
XI.2. En la página 419 presentó la ecuación con la cual estimó la biomasa subterránea, sin embargo, deberá presentar la metodología completa utilizada describir los datos utilizados e incluir la base de datos correspondiente.
XI.3. En la página 311 mencionó que no se pretende llevar a cabo el aprovechamiento y/o extracción de las materias primas resultantes del cambio de uso de suelo forestal, por lo que no será necesario solicitar documentación para su transporte, sin embargo, en la página 444 mencionó que los 9 ejemplares de Pirul serán enviados a un banco de tiro, así mismo, en la página 449 mencionó que una vez realizado el rescate y reubicación de vegetación se procede a llevar a un banco de tiro que cuente con la autorización correspondiente a todos los residuos remanentes de los diversos estratos, lo que implica su extracción en sitio y transporte al destino final propuesto (banco de tiro). De lo anterior, deberá aclarar dicha inconsistencia.

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:

Respecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ):

XIV.1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 95 del Código Ambiental del Estado de Querétaro, deberá llevar a cabo la observancia y la vinculación del ordenamiento ecológico (POEREQ) con las obras y acciones relacionadas con el aprovechamiento del territorio (proyecto), de acuerdo con la Guía para evaluar la Congruencia, Observancia y Vinculación de las Obras y Acciones relacionadas con el Aprovechamiento de Territorio con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), publicada el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" en fecha 23 de agosto de 2024.

Respecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de El Marqués (POELEM):

XIV.2. Con relación al Criterio CAG01 el cual a la letra señala lo siguiente: "Todos los canales de riego o drenes que descarguen en cuerpos de agua deberán contar con trampas para sedimentos y desarenadores, para prevenir su azolvamiento", a lo cual la promovente mencionó lo siguiente: "No aplica para la ejecución de este proyecto, ya que no se pretende realizar actividades agrícolas, por el contrario se trata de ejecutar un cambio de uso de suelo en terrenos forestales para instalar un proyecto de infraestructura." Cabe señalar que el proyecto consiste también en la construcción siete de obras de descargas pluviales que conducirán los escurrimientos pluviales provenientes del desarrollo urbano "Marqués del Río" hasta su descarga en el cauce del Río Querétaro, por lo cual deberá acreditar como es que dará cumplimiento al presente Criterio.

VII. Que mediante oficio CNF-PDFQ-0857-2024 de fecha 14 de octubre de 2024, recibido el día 30 de octubre de 2024, la Promotoría de Desarrollo Forestal de la CONAFOR en el Estado de Querétaro informó que no contaba con ningún registro de afectación por incendio forestal en el lugar y coordenads UTM WGS84 referidos, para el proyecto.

VIII. Que mediante oficio B.00.921.04.-02230 de fecha 15 de octubre de 2024, recibido el día 24 de octubre de 2024, la Dirección Local de la CONAGUA en el Estado de Querétaro se pronunció respecto del proyecto.

IX. Que mediante oficio SEDESU/DMA/1942/2024 de fecha 29 de octubre de 2024, recibido el día 30 de octubre de 2024, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués en el Estado de Querétaro, se pronunció respecto del proyecto.

X. Que mediante oficio SEDESU/SSMA/1453/2024 de fecha 07 de noviembre de 2024, recibido el día 12 de noviembre de 2024, la Sussecretaría del Medio Ambiente de la SEDESU del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro se pronunció respecto del proyecto.

XI. Que mediante oficio F.22.01.02/2077/2024 de fecha 08 de noviembre de 2024, notificado al promovente el día 19 de noviembre de 2024, se dio a conocer la opinión que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, Qro., emitió a través del oficio SEDESU/DMA/1942/2024 de fecha 29 de octubre de 2024, con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.

XII. Que mediante oficio F.22.01.02/2101/2024 de fecha 14 de noviembre de 2024, notificado al promovente el día 19 de noviembre de 2024, se dio a conocer la opinión que la Subsecretaría del Medio Ambiente de la SEDESU del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió a través del oficio SEDESU/SSMA/1453/2024 de fecha 07 de noviembre de 2024, 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 20 de noviembre de 2024, recibido en esta Oficina de Representación en misma fecha, el C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio F.22.01.02/1989/2024 de fecha 28 de octubre de 2024. la cual cumplió con lo requerido.

XIV. Que mediante escrito de fecha 28 de noviembre de 2023(sic), ingresado el dia 02 de diciembre de 2024, la promovente presentó la respuesta a la opinión emitida por la Subsecretaría del Medio Ambiente de la SEDESU del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, la cual le fue solicitada mediante oficio F.22.01.02/2101/2024 de fecha 14 de noviembre de 2024.

XV. Que mediante escrito de fecha 28 de noviembre de 2023(sic) recibido el día 02 de diciembre de

2024, la promovente presentó la respuesta a la opinión emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, Qro., la cual le fue solicitada mediante oficio F.22.01.02/2077/2024 de fecha 08 de noviembre de 2024.

XVI Que mediante oficio F.22.01.02/2174/2024 de fecha 02 de diciembre de 2024 notificado el 05 de diciembre de 2024, esta Oficina de Representación, requirió opinión al Consejo Forestal del Estado de Querétaro sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE APOYO AL DESARROLLO URBANO MARQUÉS DEL RÍO, con ubicación en el o los municipio(s) El Marqués en el estado de Querétaro.

Es importante señalar que al momento de la emisión del presente resolutivo, no se ha recibido en esta Oficina de Representación de la SEMARNAT 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.

XVII. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0033/2025 de fecha 10 de enero de 2025 esta Oficina de Representación notificó a C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520 que se llevaría a cabo la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto denominado ***CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE APOYO AL DESARROLLO URBANO MARQUÉS DEL RÍO*** con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués en el estado de Querétaro atendiendo lo siguiente:

1. Que la superficie, ubicación geográfica y el tipo de vegetación forestal que se afectará corresponda con lo manifestado en el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) 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 o los polígonos sujetos a autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), correspondan con las manifestadas en el ETJ y en la información complementaria presentadas para el proyecto. De lo anterior, verificar los vértices de dicho(s) polígono(s).
3. Que no exista remoción de vegetación forestal que haya implicado cambio de uso de suelo en terrenos forestales en la superficie solicitada para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, en caso contrario indicar la ubicación georreferenciada y la superficie involucrada, así como la evidencia fotográfica respectiva.
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 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Si existen especies de flora y fauna silvestres bajo alguna categoría de riesgo clasificadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, que no hayan sido consideradas 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.
11. Si las medidas de prevención y mitigación de los impactos sobre los recursos forestales agua, suelo y biodiversidad, contempladas para el desarrollo del proyecto son las adecuadas o, en su caso, cuáles serían las que propone el personal técnico de la Oficina de Representación.
12. 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.
13. 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 correspondientes a la microcuenca y en los sitios de muestreo indicados en el Apartado IV del Estudio Técnico Justificativo ubicados dentro del área sujeta a cambio de uso de suelo y los cuales son los siguientes:
1.Se realizara el conteo (censo) total del estrato arbóreo y arbustivo presente dentro de la superficie de 1,714.27 m2 correspondiente al área solicitada para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por lo que se contabilizará de manera individual cada uno de los ejemplares presentes.
2.Verificar y cuantificar el número de individuos por especie del estrato herbáceo en los sitios 1 y 2.

XVII. 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 Oficina de Representación y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 16 de enero de 2025 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

1. Que una vez constituido en el lugar donde se pretende implementar el proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF) denominado "Construcción de obras de apoyo al desarrollo urbano denominado Marqués del Río", con pretendida ubicación en el Municipio de El Marqués, Qro., se observó que su ubicación geográfica sí corresponde con lo señalado en el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) y en la información complementaria. Así mismo, se constató que el predio objeto de la presente visita sustenta vegetación forestal que corresponde a bosque de galería. Respecto de la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales, previo a realizar la presente visita técnica de verificación en campo, se cargó el cuadro de coordenadas UTM del polígono al Sistema Nacional de Gestión Forestal (SNGF) de la SEMARNAT, posteriormente se vizualizó en el Sistema de Información Geográfica (SIG) QGIS 3.18.2 y se comparó con los presentados en el Capítulo II del Estudio Técnico Justificativo (ETJ), y se observó que la superficie del mismo de 0.171427 hectáreas, sí corresponden con lo manifestado.
2. Los vértices de las coordenadas de los polígono solicitados para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto fueron verificadas en gabinete a través

del Sistema Nacional de Gestión Forestal (SNGF), durante el recorrido por el predio que nos ocupa y en el Sistema de Información Geográfica (SIG) QGIS 3.18.2, observándose que dichos vértices son correctos y los polígonos solicitados para cambio de uso de suelo en terrenos forestales se conforman correctamente.

3. Durante el recorrido por los polígonos solicitados para autorización de CUSTF del proyecto, NO se observaron actividades de remoción de vegetación forestal que haya implicado un cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

4. Durante la verificación de los superficie solicitada para autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales se obtuvieron los datos dasométricos de los individuos encontrados en los polígonos solicitados, cabe señalar que para la toma de datos se replicó la metodología plasmada en el Capítulo VII del ETJ así mismo, se utilizaron las fórmulas especificadas por el promovente en dicho capítulo y en la memoria de cálculo. De lo anterior, se concluye que los volúmenes por especie de las materias primas forestales presentes en los polígonos solicitados si corresponden con las estimaciones que se presentaron en el ETJ.

5. De acuerdo con lo observado en visita de verificación en campo, en la superficie 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, si corresponden a los manifestados y descritos en el Estudio Técnico Justificativo y en la información complementaria

6. Una vez realizado el recorrido de campo por la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales y de acuerdo con las condiciones actuales de la superficie sujeta a CUSTF, la vegetación corresponde a vegetación primaria de bosque de galería en proceso de degradación.

7. Durante el recorrido por los polígonos solicitados para autorización de CUSTF, al momento de la presente visita de verificación técnica de campo, NO se observó afectación de la vegetación por incendio forestal.

8. Durante el recorrido por los polígonos del proyecto de solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no se observaron especies de flora que no hayan sido reportadas en el Estudio Técnico Justificativo y en la nformación complementaria.

9 Durante el recorrido por la superficie requerida para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa, no se observaron especies de fauna que no hayan sido reportadas en el Estudio Técnico Justificativo y en la información complementaria.

10. Durante el recorrido por la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto que nos ocupa, no se observaron ejemplares de especies de flora o fauna silvestres clasificadas bajo alguna categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010 que no hayan sido consideradas en el Estudio Técnico Justificativo y en la información complementaria.

11. De conformidad con lo analizado en el Estudio Técnico Justificativo y en la información complementaria y de acuerdo con lo observado en la presente visita de campo, se concluye que las medidas de prevención y de mitigación propuestas para el presente proyecto son las adecuadas, siempre y cuando se establezcan en tiempo y forma tal y como fueron planteadas en el Estudio Técnico Justificativo que el promovente manifieste conocer todas y cada una de las medidas de prevención y de mitigación propuestas, así como el compromiso de llevarlas a cabo.

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 concluye que el desarrollo del proyecto es factible ambientalmente, siempre y cuando las medidas de prevención y de mitigación propuestas se establezcan en tiempo y forma tal y como fueron planteadas en el Estudio Técnico Justificativo.

13. 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.22.01.02/0135/2025 de fecha 22 de enero de 2025, notificado el día 29 de enero de 2025, se solicitó aclarar y/o en su caso confirmar la calidad de datos con motivo de la visita técnica realizada el día 16 de enero de 2025 por personal técnico de esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en Querétaro, respecto de la solicitud para la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto.

XX. Que mediante escrito de fecha 30 de enero de 2025, recibido el día 31 de enero de 2025, el promovente presentó la respuesta a la solicitud de calidad de datos derivada de la visita técnica realizada el día 16 de enero de 2025, información que le fue solicitada en el oficio F.22.01.02/0135/2025 de fecha 22 de enero de 2025.

XXI. Que mediante oficio F.22.01.02/0285/2025 de fecha 10 de febrero de 2025, esta Oficina de Representación, 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 8 de marzo de 2023, respectivamente, notificó a C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, 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 **$47,234.64 (cuarenta y siete mil doscientos treinta y cuatro pesos 64/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 0.61 hectáreas con vegetación de Bosque de galería, preferentemente en el estado de Querétaro.

XXII. Que mediante ESCRITO de fecha 21 de febrero de 2025, recibido en esta Oficina de Representación el día 24 de febrero de 2025, C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **$ 47,234.64 (cuarenta y siete mil doscientos treinta y cuatro pesos 64/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 0.61 hectáreas con vegetación de Bosque de galería, preferentemente en el estado de Querétaro.

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

CONSIDERANDO

I. Que esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 34 y 35 fracción XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

I 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 a 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 02 de Octubre de 2024, el cual fue signado por el C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, dirigido a la Titular de la Oficina de Representación 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 0.171427 ha., para el desarrollo del proyecto denominado CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE APOYO AL DESARROLLO URBANO MARQUÉS DEL RÍO, con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de El Marqués en el estado de Querétaro.

2.- Por lo que corresponde al cumplimiento de los requisitos de solicitud establecidos en el artículo 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 previsto en el citado articulo 139, párrafo segundo, fracciones III y IV del RLGDFS, consistente en presentar original o copia certificada del título de propiedad, debidamente inscrito en el registro público que corresponda o, en su caso, del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, éstos quedaron satisfechos en el presente expediente con los siguientes documentos:

- Copia cotejada de testimonio de la escritura pública número 65,096 de fecha 31 de enero de 2020, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública No. 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de hacer constar el contrato de fideicomiso de administración de inmueble con derecho de reversión, identificado con el número B1520, celebrado por la C. María del Socorro Ramírez Alcalá como Fideicomitente-Fideicomisario A y por otra parte la sociedad mercantil denominada Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V. como Fideicomitente-Fideicomisario B y finalmente como el Fiduciario la persona moral denominada Banco Bancrea, S.A., Institución de Banca Múltiple, con una duración de 5 años a partir de la primera firma de escritura de transmisión de propiedad de vivienda a los terceros adquirientes. Documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en el rubreo Constitución de Fideicomiso de Administración en folio inmobiliario

00612796/0006 de fecha 06 de marzo de 2020.

Con pretensión de acreditar la propiedad o la posesión o e derecho para realizar actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos foresta es, se precisó en el testimonio de la escritura pública 65,096 de fecha 31 de enero de 2020. de forma específica en su cláusula tercera identificada como "patrimonio del fideicomiso", inciso a) que este se encuentra integrado por el inmueble que en su correlativo antecedente primero referencia el título de propiedad siguiente:

- Testimonio de la escritura pública número 30,464 de fecha 15 de marzo de 2015, pasado ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública No. 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Querétaro bajo el folio real 612796/1 de fecha 09 de septiembre de 2019, donde se hizo constar la aplicación de bienes por concepto de ganancias matrimoniales y la adjudicación de bienes por legado en la sucesión testamentaria a bienes del C. J. Carmen González Moreno, que otorgó la C. María del Socorro Ramírez Alcalá, respecto del inmueble identificado como una fracción del predio rústico denominado La Luz en el Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie conforme a deslinde de 812,988.528 m².

- Copia cotejada del oficio número B.00.921.04.-00695 de fecha 02 de abril de 2024, suscrito por el Ing. Raúl José Medina Díaz, Director Local de la Comisión Nacional del Agua (CONAGA) en Querétaro, dirigido al C. Rafael Castillo Ruíz en carácter de apoderado legal del Fideicomiso de Administración de Inmueble con Derecho de Reversión No. B1520.

Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 139, párrafo segundo, 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. RAFAEL CASTILLO RUÍZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARACTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, así como por ING. GILBERTO TORRES HERNANDEZ en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el Lib. QRO T-UI Vol. 3 Núm. 2.

Por lo que corresponde al 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;

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 Oficina de Representacion, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 02 de octubre de 2024 y a la información faltante con ESCRITO de fecha 20 de Noviembre de 2024.

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 establece el artículo 93, párrafo primero, de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, de cuyo cumplimiento depende la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales solicitada, esta autoridad administrativa se avocó al estudio de la información y documentación que obra en el expediente, considerando lo siguiente:

El artículo 93, párrafo primero, de la LGDFS, establece:

ARTÍCULO 93. La Secretaría autorizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos cuyo contenido se establecerá en el Reglamento, los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga. y que la erosión de los suelos, 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 mantega,

2. Que la erosión de los suelos se mitigue,

3. Que la capacidad de almacenamiento de carbono se mitigue y

4. Que el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitigue.

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

1. Por lo que corresponde al **primero de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga**, se observó lo siguiente:

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

La superficie propuesta para realizar el cambio de uso de suelo, se constituye de 1,714.27 m ²,

esta fracción de terreno forma parte de la zona federal del Río Querétaro, localizada dentro del tramo que cruza por el predio conocido como "Rancho La Luz", con superficie total de 81-29-88.528 hectáreas, donde se pretende la instalación del desarrollo urbano denominado "Marqués del Río". Dentro de la superficie que se propone para realizar el cambio de uso de suelo forestal, se pretende llevar a cabo la construcción de 7 (siete) obras de descarga pluvial y 1 (uno) puente vehicular; estas obras por su objeto se encuentran vinculadas directamente al desarrollo urbano "Marqués del Río".Para la instalación de esta infraestructura se requiere llevar a cabo la remoción de la vegetación que se encuentra dentro de la superficie propuesta para realizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, constituida por bosque de galería.

Caracterización de la vegetación

La superficie propuesta para cambio de uso de suelo forestal se encuentra establecida en la zona federal de ambos márgenes del río Querétaro dentro de la poligonal donde se pretende establecer el proyecto urbano denominado Marqués del Río. De acuerdo a la Guía para la Interpretación de Cartografía Uso de Suelo Vegetación Serie VII (2021), publicada por el INEGI, este tipo de vegetación se clasifica como Bosque de Galería (BG), y se caracteriza porque sus comunidades se desarrollan en los márgenes de los ríos y arroyos, siempre bajo condiciones de humedad. Después de analizar estas condiciones, se determinó que la zona de estudio considerada como terreno forestal, presenta una cobertura de VEGETACIÓN PRIMARIA DE BOSQUE DE GALERIA EN PROCESO DE DEGRADACIÓN.

Para realizar la evaluación de la riqueza y abundancia de flora dentro de la superficie de cambio de uso de suelo, se llevaron a cabo dos procedimientos de valoración, el primero de ellos consistió en realizar un conteo (censo) total del estrato arbóreo y arbustivo dentro de la superficie de 1,714.27 m² el cual consistió en contabilizar de cada uno de los ejemplares presentes tomando sus características dasométricas.

Se realizó un conteo (censo) total del estrato arbóreo y arbustivo presente dentro de la superficie de 1,714.27 m² correspondiente al área de CUSTF, este procedimiento consistió en contabilizar de manera individual cada uno de los ejemplares presentes tomando sus características dasométricas. Así mismo, para realizar la evaluación del estrato herbáceo dentro de la superficie de cambio de uso de suelo, se realizaron 3 sitios de muestreo con dimensiones de 100 m² cada uno.

Para el caso de la microcuenca, la información de abundancia y riqueza de especies en los estratos considerados se tomaron 5 sitios de muestreo de 400 m² distribuidos de manera aleatoria en las áreas vegetativas que sustentan Bosque de Galería en el curso del Río Querétaro, dentro de la microcuenca "La Griega" y la microcuenca "La Cañada".

Con lo anterior, se validó el muestreo realizado cuya metodología se encuentra ampliamente descrita en el Apartado III y IV del Estudio Técnico Justificativo del presente proyecto.

A partir de la información levantada, la parte promovente utilizó la estimación del índice de diversidad Shannon-Wiener, el índice de equitividad y el Índice de Valor de Importancia (IVI), tal como se indicó en la metodología presentada en los apartados III y IV del ETJ, por lo que de acuerdo con lo obtenido, se tiene el siguiente comparativo de la riqueza de especies en la Microcuenca y la superficie propuesta para autorización de CUSTF:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Superficie para CUSTF	29	2.8338	3.3672	0.8415
Microcuencas	42	3.1712	3.7376	0.8484

Como se observa en la tabla anterior, las microcuencas presentaron una riqueza total de 42 especies mientras que el área de cambio de uso de suelo presentó 29 especies. En cuanto al índice de diversidad, la superficie de CUSTF obtuvo un índice de 2.8338, mientras que las microcuencas presentaron un índice medio de 3.1712; el valor máximo calculado para las microcuencas es de 3.7376 mientras que para la superficie de CUSTF fue de 3.3672. En cuanto a la distribución de especies, tanto las microcuencas como el predio mantienen condiciones similares de equidad, mostrando resultados de 0.8415 para la superficie de CUSTF y 0.8484 para las microcuencas, lo cual indica que entre más cercano sea este valor a la unidad mejor es la distribución de las especies de flora.

Del comparativo entre los datos obtenidos para las microcuencas y los que resultaron para la superficie propuesta para cambio de uso de suelo se observó que la riqueza en todos los estratos es mayor en las microcuencas, excepto para el estrato arbóreo de la superficie de CUSTF, lo cual se debe a la presencia de *Salix bonplandiana* y a *Acasia farnesiana*, especies que solo se identificó dentro del área propuesta para el cambio de uso de suelo. En cuanto al índice de diversidad, la superficie de CUSTF presentó valores menores respecto a los obtenidos para las microcuencas, con excepción del estrato arbóreo en dónde se obtuvo un valor de índice de diversidad mayor que en las microcuencas. En cuanto a la distribución de especies, tanto las microcuencas como el predio mantienen condiciones similares de equidad, mostrando resultados cercanos a la unidad, excepto en el estrato arbustivo de la superficie de CUSTF, tal como se indica a continuación:

Estrato	Microcuencas				Superficie para CUSTF			
	Riqueza	Índice de Diversidad	Máximo valor	Equidad	Riqueza	Índice de Diversidad	Máximo valor	Equidad
Arbóreo	3	0.9184	1.0986	0.8359	5	1.3367	1.6094	0.8305
Arbustivo	15	1.9492	2.708	0.7197	10	1.2841	2.3025	0.5576
Herbáceo	27	2.8674	3.2958	0.8701	17	2.5762	2.8332	0.9092

Cabe señalar que dentro de la superficie de CUSTF no se identificaron especies enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo ninguna categoria de riesgo, así mismo, todas las especies que se registraron en la superficie de CUSTF, se encuentran representadas en las microcuencas, a excepción de la especie Salix bonplandiana, la cual solo se identificó dentro de la superficie solicitada para CUSTF, así mismo, *Acasia farnesiana* y *Celtis caudata*, fueron más abundantes en la superficie de CUSTF que en las microcuencas. Por lo anterior, y con la finalidad de preservar la biodiversidad de la zona, la promovente propuso como medida de mitigación llevar a cabo el rescate y reubicación al ejemplar de *Salix bonplandiana* que se encuentra dentro de la superficie solicitada para CUSTF, así como a dos ejemplares de *Acasia farnesiana* y un ejemplar de *Celtis caudata*.

Fauna.

Con el objeto de conocer la riqueza específica y abundancia relativa de las especies de fauna silvestre en la CHF definida (Microcuencas) y en la superficie solicitada para autorización de CUSTF, se aplicaron técnicas estándar de muestreo en inventario de vertebrados como lo son transectos, puntos de observación de especies, muestreo mediante trampas Sherman y Tomahawk, el uso de cámaras trampa así como trampas de barrera con desvío.

La metodología completa del muestreo realizado así como de los índices estimados fue presentada en los apartados III y IV del Estudio Técnico Justificativo para cada uno de los grupos faunísticos. La información obtenida respecto a la riqueza de especies así como el índice de

diversidad de Shannon para cada grupo faunístico se muestran a continuación:

Comparativo de la biodiversidad encontrada por grupo faunístico entre la superficie de cambio de uso de suelo y las microcuencas:

Aves:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Superficie CUSTF	14	1.6914	2.6390	0.6410
Microcuenca	17	2.6246	2.8332	0.9263

Mamíferos:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Superficie CUSTF	3	0.8575	1.0936	0.7836
Microcuenca	4	1.3321	1.3862	0.9609

Reptiles y anfibios:

Espacio territorial de evaluación	Riqueza	Índice de diversidad	Máximo valor	Equidad
Superficie CUSTF	1	0	0	0
Microcuenca	2	0.2711	0.6931	0.3912

Como se observa en las tablas anteriores, las microcuencas presentaron una riqueza mayor respecto a la riqueza encontrada en la superficie solicitada para CUSTF, en cuanto al índice de diversidad obtenido, las microcuencas presentaron una diversidad mayor respecto a la superficie solicitada para CUSTF en todos los grupos faunísticos. De acuerdo con los índices de diversidad obtenidos, la diversidad faunística se considera baja para el grupo de los mamíferos, reptiles y anfibios y con diversidad media para el grupo de las aves, lo anterior, producto de las actividades humanas que se han venido desarrollando y la cercanía a centros de población y/o a zonas en proceso de urbanización. El grupo de las aves, fue el que presentó la mayor riqueza y diversidad tanto en la superficie propuesta para CUSTF como en las microcuencas.

Cabe señalar que las especies encontradas en la superficie de CUSTF también se distribuyen dentro del espacio geográfico de las microcuencas, de igual manera, en todos los grupos faunísticos, la abundancia de las especies encontradas en la superficie solicitada para CUSTF, es menor o igual que la abundancia por especie de las microcuencas.

Dentro de la superficie solicitada para cambio de cambio de uso de suelo, no se identificaron especies de fauna silvestre enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, bajo alguna categorías de riesgo.

Como medidas de mitigación adicionales para garantizan que la biodiversidad se mantenga, la parte promovente propuso a la letra lo siguiente:

- Se rescatará y reubicará la siguiente vegetación: 7 ejemplares de Mezquite (Prosopis laevigata), 1 ejemplar de Palo zorro (Celtis caudata), 30 ejemplares de Granjeno (Celtis pallida), 1 ejemplar

de Sauce (Salix bonplandiana), 2 ejemplares de huizache lacio (Acasia farnesiana), 4 Nopales (Opuntia lasiacantha) y 1 Nopal (Opuntia hyptiacantha). En total se estarían recuperando 46 plantas de Bosque de galería.
- Construcción del área verde en una superficie de 2,406.64 m², en esta superficie será incorporada la vegetación que se rescate del área de cambio de uso de suelo.
- Incorporar una brigada de trabajo para inducir el desplazamiento de la fauna silvestre hacia las áreas forestales próximas al terreno del proyecto, con recorridos durante 8 días continuos, antes de iniciar con el desmonte del área forestal, sin embargo en caso de identificarse la presencia de organismos de fauna silvestre dentro del terreno, deberá observarse como prioridad la captura y reubicación de dichos ejemplares hacia lugares mayormente conservados; en caso de encontrar sitios de anidación o refugio se suspenderán las actividades hasta que se cumpla el ciclo reproductivo.
- Instalación y mantenimiento de 10 letreros dentro de la superficie de cambio de uso de suelo con mensajes alusivos a la protección de la flora y fauna.
- Se realizará un taller anual con los trabajadores del proyecto sobre prevención y combate de incendios forestales.
- Delimitación de la superficie para CUSTF evitando impactar espacios no incluidos en la propuesta.
- Evitar la cacería, captura o cautiverio de la fauna silvestre, permitiendo en todo momento la libre movilidad.
- Antes iniciar con las actividades de desmonte deberá realizarse una adecuada inspección para detectar áreas de anidación, reproducción o refugio, evitando los trabajos en esta superficie hasta en tanto se cumpla el ciclo reproductivo. Se llevará a cabo el desplazamiento de la fauna silvestre en el caso de que la hubiera; en caso de identificarse la presencia de organismos de fauna silvestre dentro del terreno, deberá observarse como prioridad la implementación del rescate y reubicación o traslocación de los ejemplares que por sí mismos no puedan desplazarse.
- Vigilancia continua para evitar la extracción sin autorización de los recursos naturales (suelo, flora y fauna) dentro de las áreas que mantengan vegetación.
- Desplegar y mantener en buenas condiciones una serie de avisos para la protección de las especies forestales que serán reubicadas, así como de fauna migrante u ocasional.

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 escosistemas que se verán afectados

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

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

Conforme a lo establecido en la carta edafológica núm. F14C65 escala 1:50,000 publicada por el INEGI, el terreno donde se pretende establecer el proyecto, está compuesto de manera general por suelos de tipo Vertisol pélico (Vp) como una sola unidad, con las siguientes características físicas: textura fina (3) y condición topográfica corresponde a la de un terreno plano a ligeramente ondulado (a).

La evaluación del grado de erosión se estimó mediante la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS), la función que describe el proceso es la siguiente:

E= R K L S C P

Donde:
E = Erosión del suelo t/ha año.
R = Erosividad de la lluvia. Mj/ha mm/hr.
K = Erosionabilidad del suelo.
LS = Longitud y Grado de pendiente.
C = Factor de vegetación.
P = Factor de prácticas mecánicas.

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

Ep = R K LS

Erosión eólica:

Para la estimación de la erosión eólica se utilizó la metodología utilizada en el documento ORDENAMIENTO ECOLÓGICO REGIONAL CUENCA DEL VALLE DE MÉXICO, el cual se basa en los parámetros utilizados por el Manual de Ordenamiento Ecológico SEDUE 1988. Para el cálculo de la capa de erosión laminar eólica expresada en toneladas por hectárea por año (Ee). se aplicó la siguiente fórmula:

Ee = IAVIE x CATEX x CAUSO

IAVIE = Índice de agresividad del viento
CATEX = Calificación de textura y fase
CAUSO = Calificación por uso del suelo
IAVIE = 160.8252 - 0.7660 (PECRE)
PECRE: El período de crecimiento se define como el número de días al año con disponibilidad de agua y temperatura favorable para el desarrollo de un cultivo. se obtiene con el siguiente cálculo:
PECRE = 0.2408 (PREC) - 0.0000372 (PREC)2 - 33.1019
PREC = Precipitación media anual

La estimación de la erosión hídrica y eólica se realizó para tres escenarios, el primero con el estado actual en que se encuentra el sitio sin proyecto, el segundo escenario, con el proyecto una vez realizado en la superficie solicitada para cambio de uso de suelo y el tercero donde se demuestra la disminución de la erosión por las medidas de mitigación propuestas por la promovente.

Resultados:

Con la ejecución del cambio de uso de suelo se prevé un incremento en la erosión hídrica de 0.71 toneladas/hectárea*año a 7.18 toneladas/hectárea*año, lo cual indica que se perderían 7.18t/ha/año en el terreno sin vegetación y sin prácticas de conservación de suelos. En cuanto a la erosión eólica esta incrementará de 30.51 toneladas/hectárea*año a 50.85 toneladas/hectárea*año.

La erosión actual total (erosión hídrica actual y erosión eólica actual) fue de 31.22 toneladas/hectárea/año, mientras que la erosión potencial total (erosión hídrica potencial y erosión eólica potencial), es decir una vez ejecutado el cambio de uso de suelo se tendría una erosión de 58.03 toneladas/hectárea/año. Por lo anterior, se tendría una erosión potencial alta de acuerdo a la siguiente clasificación:

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

Tasa de erosión con la incorporación de la medida de mitigación:

Para evitar la formación de procesos erosivos por las acciones derivadas del cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la promovente incorporará como medida de mitigación, la colocación de costales rellenos de arena en forma perpendicular a la pendiente de cada una de las obras que se pretende ejecutar, esta barrera de costales estará ubicada en el área de menor altitud de cada uno de los espacios donde se realizará el cambio de uso de suelo y que por lo tanto, es donde los escurrimientos hídricos superficiales buscan la salida natural del terreno de acuerdo a la orientación de la pendiente. En conjunto, será necesario la colocación de barreras en una longitud de 147 metros lineales, con una altura de 20 cm; estas barreras de costales estarán colocadas a una distancia promedio de 7.60 metros medidos entre la línea inicial del desmonte que corresponde a la cota de mayor elevación y la línea posterior que corresponde a la cota de menor elevación y tendrán la capacidad de retener hasta 20.956 toneladas de suelo.

Año de ejecución	Superficie en ha. por año de CUSTF	Erosión potencial por ha por año	Erosión potencial total en toneladas	Longitud de las barreras por año	Capacidad de retención de suelo en toneladas
1	0-15-93.22	7.48	1.14393.96	94 m	13.403
2	0-01-21.05	7.48	0.0869139	53 m	7.553
Total	**0-17-14.27**		**1.23084**	**147**	**20.956**

Capacidad de retención de suelo de las barreras de costales.

La barreras de costales estará dispuesta en nueve tramos de distintas dimensiones, tal como se muestra a continuación:

No. de Tramo	Longitud del tramo	Estructura a la que pertenece
1	6.40 m	Descarga pluvial 1
2	3.90 m	Descarga pluvial 2
3	4.30 m	Descarga pluvial 3
4	4.00 m	Descarga pluvial 4
5	14.30 m	Descarga pluvial 5
6	16.50 m	Descarga pluvial 6
7	3.60 m	Descarga pluvial 7
8	46.00 m	Puente
9	48.00 m	Puente
Total	147.00 m	

Considerando que la pérdida potencial de suelo, es de 1.23084 toneladas durante los 2 años (plazo en los que se realizarían las actividades de desmonte y despalme), con la implementación de esta medida de mitigación, se podría retener hasta 20.956 toneladas, lo cual representa un volumen mayor que la cantidad de suelo que potencialmente se pudiera desprender por la ejecución del cambio de uso de suelo.

Cabe señalar que la descripción, metodología, resultados y análisis de las estimaciones de erosión, hídrica, eólica y total, así como lo referente a las medidas de mitigación propuestas, se encuentran descritos de manera detallada en los capítulos IV y X del Estudio Técnico Justificativo.

Adicionalmente y con el fin de mitigar y compensar la potencial pérdida de suelo que la remoción de la vegetación forestal causará al recurso suelo, la parte promovente propuso a la letra las siguientes medidas de mitigación:

- Conservación de un volumen total de 172 m ³ de la capa orgánica de suelo que será adicionada al área verde, este volumen de suelo será colocado en un espacio localizado en el lado superior de las barreras de costales hasta en tanto sea utilizado, con la finalidad de retirarlo de las áreas naturales de escurrimiento y que cualquier partícula de suelo sea retenida por estas presas.
- Mantener húmeda la superficie desmontada para evitar formación de polvos, a dicionar lonas para cubrir el material transportado por vehículos de carga.
- Construcción de un desarenador para cada una de las 7 estructuras hidráulicas que conforman el proyecto, con la finalidad de sedimentar y retener partículas en suspensión por la acción de la gravedad, principalmente arena, grava, arcilla y otros materiales en suspensión. Mediante la sedimentación y retención de dichas partículas en estas obras, se evitará que se produzcan depósitos en las obras de conducción o corrientes hidrológicas aguas abajo del proyecto.
- El desmonte deberá realizarse en forma escalonada de acuerdo al avance del proceso de construcción. El desmonte deberá realizarse preferentemente en la época de estiaje para evitar arrastre de partículas.
- Evitar el movimiento de maquinaria fuera del área del proyecto. Se debe asignar un lugar específico para el resguardo de la maquinaria y equipo de trabajo.
- Mantener húmeda la superficie desmontada para evitar formación de polvos, adicionar lonas para cubrir el material transportado por vehículos de carga.
- Todos los vehículos con carga deberán ser cubiertos con lonas para evitar la dispersión de partículas.
- Retiro de los residuos del material combustible que pueda provocar incendios forestales, debiendo depositarlo en bancos de tiro autorizados.

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 **la capacidad de almacenamiento de carbono se mitigue**, se observó lo siguiente:

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

Para llegar al cálculo del contenido de carbono en la vegetación presente en la superficie propuesta para cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se estimó el contenido de carbono en la biomasa aérea y el carbono de la biomasa subterránea para cada uno de los estratos.

Biomasa aérea.

Las ecuaciones alométricas son la herramienta más utilizada para estimar el volumen o la biomasa a partir de los datos del inventario forestal por ejemplo diámetro y altura de los árboles. La información de modelos alométricos para especies propias del ecosistema semiárido son

limitados, entonces las ecuaciones alométricas que serán adicionadas a este trabajo cuando no se disponga de la ecuación adecuada a la especie, corresponden a ecuaciones genéricas utilizadas en especies que se asemejan (símiles) en estructura a las especies vegetales del terreno de estudio.

Todos los datos sobre la biomasa obtenidos mediante mediciones sobre el terreno, deben expresarse como valores de materia y convertirse en carbono mediante la multiplicación de esos valores por la fracción de carbono presente en la biomasa seca.

De acuerdo con Tolunay (2009) los valores de biomasa pueden fácilmente ser convertidos en unidades de carbono donde el factor de conversión es 0.5 de la biomasa aérea.

Biomasa subterránea.

Se realizó la estimación del carbono contenido en la biomasa subterránea (raíces) bajo el enfoque conceptual propuesto Cairns et al. (1997). Con este método, es posible obtener indirectamente la biomasa subterránea como una fracción de la biomasa aérea. Se emplearon las ecuaciones alométricas de Cairns et al. (1997) (ecuaciones 2 y 3) para biomasa subterránea en función de la biomasa aérea y por tipo de ecosistema, mediante las ecuaciones:

En esta consideración, para la estimación de la biomasa subterránea, estaremos utilizando en el desarrollo de este trabajo la ecuación 3, identificada también en el cuadro 4.A.4 para bosques tropicales:

$$(Y)=\exp(-1.0587+0.8836(\ln(C_{HA})))$$

La utilización de esta ecuación en este trabajo, se llevó a cabo principalmente por la similitud que existe entre las características de biomasa del ecosistema árido y/o semiárido, con la biomasa del bosque tropical caducifolio; cabe destacar que aun cuando se determinó que el ecosistema prevaleciente en la superficie de cambio de uso de suelo forestal, corresponde a Bosque de galería por encontrarse en la ribera del río Querétaro, las especies forestales que ahí se encuentran son de distribución común en el ecosistema árido y/o semiárido.

A continuación, se presentan los resultados del Carbono presente en la biomasa de cada estrato:

CARBONO TOTAL (CUSTF) BIOMASA SOBRE EL SUELO Y SUBTERRÁNEA			
ESTRATO	TON/C CONTENIDO EN BIOMASA SOBRE EL SUELO	TON/C CONTENIDO EN BIOMASA SUBTERRÁNEA	TOTAL CARBONO EN BIOMASA (TON/C)
ARBÓREO (DAP>=5cm)	14.376	2.747	17.123
ARBUSTIVO	0.022	0.009	0.030
CACTÁCEAS	0.026	0.010	0.037
HERBÁCEAS	0.031	0.012	0.043
TOTAL			17.233

Biomasa aérea y subterránea en todos los estratos

De acuerdo con la tabla anterior, en la superficie de CUSTF bajo las condiciones actuales de la vegetación se estimó un total de 17.233 toneladas de carbono, esto considerando la biomasa sobre el suelo y la biomasa de la raíz o subterránea; de los cuales el estrato que más aporta al contenido de carbono de la biomasa de la superficie de CUSTF es el estrato arbóreo (diámetros mayores o iguales a 5 cm), con 17.123 toneladas de carbono.

Con la finalidad de compensar la pérdida de carbono de 17.233 toneladas de carbono que se

tendrían con la remoción de la vegetación la promovente propuso el rescate y reubicación de vegetación forestal, a lo cual precisó que para la estimación del contenido de biomasa (aérea y subterránea) y carbono que forma parte de los ejemplares de vegetación forestal que será rescatada y reubicada, se utilizará la misma metodología que se empleo para estimar el contenido de Biomasa (aérea y subterránea) y carbono de la vegetación actual en los diferentes estratos de la superficie de CUSTF, tal como se indica en las siguientes tablas:

Carbono total del estrato arbóreo a rescatar y reubicar

CARBONO TOTAL (CUSTF) BIOMASA ARBÓREA Y SUBTERRÁNEA			
Biomasa Aérea y Subterránea	ton C/ha	Superficie CUSTF	ton C/sup. CUSTF
BIOMASA AÉREA	30.66	0.171427	5.256
BIOMASA SUBTERRÁNEA	6.587	0.171427	1.129
TOTAL			6.385

Carbono total del estrato arbustivo a rescatar y reubicar

CARBONO TOTAL (CUSTF) BIOMASA AÉREA Y SUBTERRÁNEA			
Biomasa Aérea y Subterránea	ton C/ha	Superficie CUSTF	ton C/sup. CUSTF
BIOMASA AÉREA	0.0825	0.171427	0.014
BIOMASA SUBTERRÁNEA	0.035	0.171427	0.006
TOTAL	0.1175	0.171427	0.020

Carbono total de las cactáceas a rescatar y reubicar

CARBONO EN BIOMASA SUBTERRÁNEA		
BIOMASA AÉREA	0.30875	ton M.S./Ha
BIOMASA SUBTERRÁNE	0.123	ton M.S./Ha
CF	0.5	
C (BIOMASA SUBT.)	0.061	ton C/ha

Una vez concluidas las actividades de rescate y reubicación de los 17 ejemplares arbóreos se habrá transferido al área verde, una cantidad de 6.385 toneladas de carbono contenidas en la biomasa sobre el suelo y la biomasa subterránea, quedando un remanente de 10.738 toneladas de carbono provenientes de la biomasa aérea y subterránea de los nueve ejemplares arbóreos de Pirul (Schinus molle), que no serán rescatados y por ende tampoco reubicados, por tratarse de una especie clasificada como exótica e introducida en México y considerada como colonizadora. Por lo anterior, dicho remanente será transferido a un banco de tiro, junto con 0.010 toneladas de carbono remanentes del estrato arbustivo y 0.043 toneladas de carbono remanentes del estrato herbáceo, tal como se indica a continuación:

Carbono transferido a través de las medidas de mitigación			
Medida de Mitigación	Ton/carbono/ Estrato	Ton/Carbono/ transferido	Remanente
Confinamiento en banco de tiro:			
Árboles:	10.738	10.738	0.000
Arbustos:	0.010	0.010	0.000
Estrato herbáceo:	0.043	0.043	0.000

Con la aplicación de las medidas de mitigación previstas, se podrá mitigar al 100% el impacto que pudiera tener la liberación hipotética del carbono contenido en la biomasa aérea y subterránea de la vegetación forestal, ya que al final del proceso, tendremos como resultado que

la totalidad del carbono contenido en la biomasa aérea y subterránea de la vegetación forestal contenida en la superficie de cambio de uso de suelo, será transferido a diferentes áreas, evitando así su liberación a la atmósfera.

Por lo anterior, con base en los razonamientos arriba expresados, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la tercera 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 capacidad de almacenamiento se mitiga**.

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

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

Al realizar un análisis sobre la caracterización hidrológica del terreno bajo estudio, obtuvimos como resultado que se ubica en la Región Hidrológica No. 12 "Lerma - Chapala - Santiago", en la Cuenca Hidrológica del Río La Laja (12H), Subcuenca del Río Apaseo (12Hd) y se encuentra formando parte de dos microcuencas a las que se les denomina "La Cañada" y "La Griega", en el municipio de El Marqués, Qro.

Los escurrimientos superficiales que se producen dentro la superficie propuesta para realizar el cambio de uso de suelo, fluyen de manera directa sobre una corriente de tercer orden cuya denominación es Río Querétaro (aguas arriba arroyo Chichimequillas), aunque esta corriente aparece en algunas cilas bibliográficas como permanente, la realidad es que el flujo hídrico, solo se encuentra de manera continua durante el temporal de lluvias, aunque valga decir que aguas abajo del sitio del proyecto, pareciera que el flujo hídrico es permanente, sin embargo el escurrimiento que mantiene, proviene de aguas residuales.

Para estimar la cantidad de agua que se dejaría de infiltrar por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por la implementación del presente proyecto se estimó el balance hídrico en la superficie propuesta para dos escenarios; antes y después de la remoción de la vegetación forestal.

Para estimar el escurrimiento medio de la superficie de cambio de uso de suelo se utilizó la siguiente fórmula:

$Vm = C * Pm * A$

Donde:
Vm = Volumen medio que puede escurrir (m^3)
A = Área de la superficie de CUSTF (ha)
C = Coeficiente de escurrimiento (adimensional)
Pm = Precipitación media anual (mm)

De acuerdo a la metodología presentada, la parte promovente presentó los resultados, tal como se muestra a continuación:

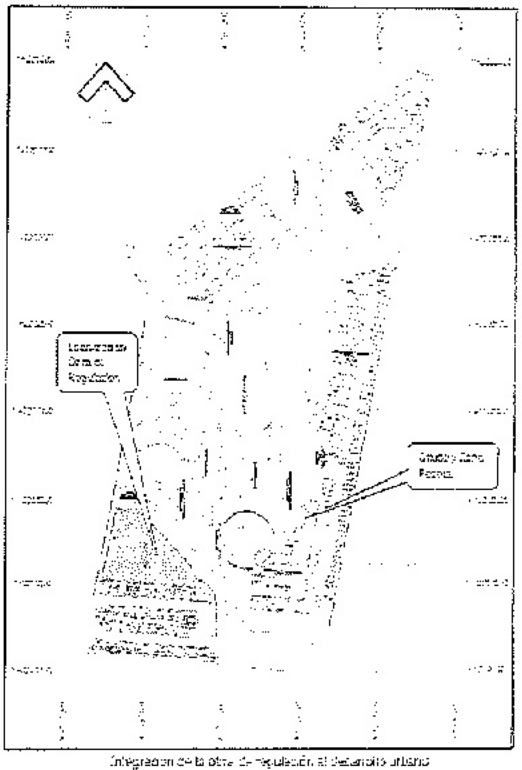
Volumen de escurrimiento en condición natural:
$Vm = 73.91\ m^3$

Volumen de escurrimiento del terreno con cambio de uso de suelo:
$Vm = 108.37\ m^3$

De acuerdo con los resultados, la ejecución del cambio de uso de suelo implicaría una disminución en el aporte de la recarga hidrológica de 33.44 m³; volumen que se pondría en riesgo como servicio ambiental correspondiente al almacenamiento y retención de agua en la superficie del CUSTF.

Debido a que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales se llevará a cabo dentro de la zona federal del Río Querétaro, no existe dentro del tramo de la zona federal, el espacio suficiente para construir la obra que permita regular el escurrimiento pluvial atribuible al cambio de uso de suelo, ya que inmediatamente después de cada polígono propuesto para el CUSTF se encuentra el cauce del Río; es por ello que la promovente plantea realizar la mitigación del escurrimiento pluvial derivado del cambio de uso de suelo forestal, dentro de la obra de regulación que forma parte del desarrollo urbano "Marqués del Rio", considerando que las obras que se pretende construir dentro de la zona federal del Río Querétaro, forman parte de la infraestructura de apoyo que se contemplan para complementar la urbanización de este terreno.

Para ello la promovente propuso una vaso regulador con área de embalse de 7,552.64 m² y una altura promedio de 3.00 m totalizando un volumen de regulación de 22,657.92 m³; esta obra se ubicará en la cota más baja del terreno donde se edifica el desarrollo urbano "Marqués del Río" e inmediatamente después de la zona federal del Río Querétaro, lo que permitirá una descarga controlada de forma directa al cauce del Río Querétaro. La ubicación del vaso regulador será la siguiente:



Integración de la obra de regulación al desarrollo urbano

Adicionalmente, el área verde de 2,406.64 m², donde será reubicada la vegetación que se rescate de las áreas de CUSTF podrán infiltrar anualmente un volumen de 137.38 m³, ya que dicha superficie podrá recibir el volumen de precipitación anual y se podrá incrementar mediante los riegos provenientes de fuentes externas que se apliquen a esta área verde para dar mantenimiento a la vegetación reubicada, lo cual es superior al volumen de 34.44 m³ que se perderían por la ejecución del cambio de uso de suelo, teniendo un excedente de 102.94 m³ de agua que se estará infiltrando, con lo cual queda demostrado que mediante esta medida de mitigación, no se provocará la disminución en la captación de agua.

Adicionalmente, el promovente implementará y construirá las siguientes obras y actividades:

- Para evitar azolvamientos por arrastre de partículas de suelo en los drenes que concentran los escurrimientos aguas abajo del terreno y que puedan modificar el curso de las corrientes, se llevará a cabo la colocación y mantenimiento de una barrera de costales rellenos con arena para evitar procesos erosivos, con una longitud de 147 metros y una altura de 0.20 m, esta barrera de costales tiene la capacidad de retener hasta 20.956 toneladas de suelo, suficientes para evitar la pérdida potencial de suelo de apenas 1.23084 toneladas provocada por el cambio de uso de suelo. Su permanencia será temporal de acuerdo al avance de los trabajos de desmonte y despalme, el objetivo es que las partículas de suelo sean retenidas y retiradas en cuanto concluyan los trabajos que las producen. Del mes 1 al mes 24 de acuerdo al cronograma anual de actividades.
- Se llevará a cabo la construcción de la obra hidráulica que permitirá la regulación del volumen de escurrimientos superficiales generados por la diferencia entre la condición natural del terreno y una vez con proyecto; esta obra de regulación tendrá un área de embalse de 7,552.64 m² y una altura promedio de 3.0 m, totalizando un volumen de regulación de 22,657.92 m³, por lo cual se mitiga el impacto hidrológico. La obra de regulación hidroiógica forma parte del proyecto urbano "Marqués del Rio", la cual cuenta con la capacidad volumétrica para incorporar los escurrimientos que adicionalmente se produzcan por efectos del cambio de uso de suelo forestal.
- Incorporar 5 recipientes (contenedores con capacidad de 200 lts) para almacenar de manera temporal los residuos domésticos producidos por los trabajadores.
- Incorporar al área de trabajo sanita número de 1 por cada 12 ríos móviles (letrinas) en trabajadores.
- Conservación de la capa orgánica que será adicionada al área verde retirándola de las zonas naturales de escurrimiento.
- Los residuos con características CRETIB que lleguen a producirse, deberán manejarse conforme lo indica la NOM-052-SEMARNAT-2005, para lo cual deberá contratarse una empresa especializada para su retiro.

Por lo anterior, con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la cuarta de las hipótesis normativas que establece el artículo 93, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en cuestión, **el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiga.**

v. Que en cumplimiento de la obligación que a esta autoridad administrativa le impone lo dispuesto por el artículo 93, párrafos segundo, cuarto y quinto 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, cuarto y quinto, 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 emitdas por los miembros

del Consejo Estatal Forestal de que se trate.

...

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

Tratándose de terrenos ubicados en territorios indígenas, la autorización de cambio de uso de suelo además deberá acompañarse de medidas de consulta previa, libre, informada, culturalmente adecuada y de buena fe, en los términos de la legislación aplicable.

1. En lo que corresponde a la opinión del Consejo Forestal del Estado de Querétaro, cabe señalar que mediante oficio F.22.01.02/2174/2024 de fecha 02 de diciembre de 2024, notificado el 05 de diciembre de 2024, se requirió la opinión al Consejo Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE APOYO AL DESARROLLO URBANO MARQUÉS DEL RÍO, no obstante lo anterior, es importante señalar que al momento de la emisión del presente resolutivo, esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Querétaro no ha recibido dicha opinión, 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, el promovente se manisfestó y se comprometió a lo siguiente:

Programa de rescate y reubicación de especies de la flora.

Para dar cumplimiento a lo que establece el párrafo antes citado, el promovente manifesto que se llevará a cabo un programa de rescate y reubicación de flora silvestre, con base en los datos especificados 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.

Se anexa al presente Resolutivo el "Programa de rescate y reubicación de especies de fauna" 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.

3. Finalmente con relación a que las 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, se tiene lo siguiente:

Programas de ordenamiento ecológicos.

Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ).

Respecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" en fecha del 05 de septiembre de 2022; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante folio registral 00000100/0003 con fecha de 20 de octubre de 2022, la

superficie donde se ubica el presente proyecto, se encuentra inmerso en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) 136 denominada "Zona de Aprovechamiento Sustentable Sureste de El Marqués" y UGA 321 denominada "Zona urbana del Centro de Población de El Marqués", cuya política corresponde a Aprovechamiento Sustentable y Urbana, respectivamente. En este contexto el promovente realizó la vinculación con dicho instrumento en el Estudio Técnico Justificativo, por lo cual se considera que no existe impedimento para su implementación.

Así mismo, el promovente presentó el oficio número B00.921.04/00695 de fecha 02 de abril de 2024, mediante el cual la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) manifestó la no inconveniencia en que se realice el trámite de cambio de uso de suelo en terrenos forestales ante la SEMARNAT, en la superficie correspondiente a los terrenos federales del río Querétaro en los que se pretende la construcción de siete obras de descarga pluvial y un puente, presentando las áreas y coordenadas UTM de cada uno de los polígonos.

Adicionalmente, el promovente indicó que si bien el proyecto pretendido no encuadra dentro de las actividades primarias de la política ambiental de Aprovechamiento Sustentable, las acciones de mitigación que se derivan de la implementación del proyecto, tienen como premisa fundamental realizar un manejo adecuado y conservación de la biodiversidad dentro de la zona de influencia.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL)

Respecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del municipio de El Marqués, la superficie del proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental No. 26 denominada "Zona Agrícola Santa María Ticomán" la cual manifiesta una política de aprovechamiento sustentable; en el cual se señala que dentro de los usos de suelo compatibles se encuentra la Infraestructura General (IFG*), la cual asume la construcción de puentes vehiculares y drenes, por lo que es compatible con el proyecto, y que de acuerdo con este instrumento rector, el proyecto cumplirá con todos y cada uno de los criterios y lineamientos establecidos para dicha UGA, 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.

Planes de Desarrollo Urbano Municipal:

Cabe señalar que la superficie del proyecto no tiene asignado un uso de suelo de acuerdo a la simbología del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente del Municipio de El Marqués, Qro., ya que se cataloga como una corriente perenne, que se ubica dentro de la zona federal del río Querétaro, por lo que no tiene una asignación urbanística dentro de los instrumentos de planeación municipal. Por lo anterior, y a que el tramo de la zona federal donde se pretende desarrollar el proyecto se encuentra dentro de la poligonal que constituye el predio conocido como "Rancho La Luz", donde se construye el desarrollo urbano "Marqués del Río", la promovente, vinculó el uso de suelo de la zona federal, con el uso de suelo que le fue asignado al terreno donde se construye el desarrollo urbano "Marqués del Río".

Por lo anterior, con base en la modificación del Dictamen de Uso de Suelo DUS-0380-2022 de fecha 29 de septiembre de 2022, se acreditó el uso de suelo urbano para ese predio, en el cual se determinó que de acuerdo a diversos preceptos legales y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente del Municipio de El Marqués, Qro., documento técnico jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 02 de mayo de 2018, Acta No. AC/023/2017- 2018, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", número 43, tomo CLI, de fecha 08 de Junio de 2018, e inscrito en el registro público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio No. 00000055/0003 el día 03 de marzo de 2020, la asignación de un uso de suelo de Comercio y Servicios (CS-4-40-At); Comercio y Servicios, 4

Niveles de Construcción, 40% de área libre de Construcción y Densidad Alta; por lo que es compatible con el proyecto, tal como se señaló en la vinculación realizada en el capítulo XIV del Estudio Técnico Justificativo.

Por otro lado, mediante oficio B00.921.04.-02230 de fecha 15 de octubre de 2024, la CONAGUA, señaló que mediante oficio No. B.00.921.04.-02266 de fecha 03 de diciembre de 2021 se validó el proyecto de delimitación del río Querétaro en el tramo colindante con el predio en el que se desarrolla la urbanización Marqués del Río; también que mediante oficio B00.921.04.-01988 de fecha 02 de octubre de 2023 se manifestó la no inconveniencia de tramitar ante la SEMARNAT el cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la ejecución de obras en terrenos federales del río Querétaro y con oficio B00..921.04.-0695 del 02 de abril de 2024 se ratificó la no inconveniencia para dicho trámite, detallando para ello las áreas y coordenadas UTM de cada uno de los ocho polígonos, por lo que la Dirección Local de la CONAGUA manifestó que no existe objeción a las pretenciones del interesado.

Normas Oficiales Mexicanas.

En el Capítulo XV del Estudio Técnico Justificativo, se llevó a cabo la vinculación del proyecto con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al mismo, en las que se consideró entre otras a las NOM-080-SEMARNAT- 1994, NOM-052-SEMARNAT- 2005, NOM-045-SEMARNAT-2017, NOM-059-SEMARNAT- 2010, NOM-161-SEMARNAT- 2011, NOM-041-SEMARNAT- 2015, en el cual la promovente se comprometió a dar cumplimiento a cada una de ellas.

Demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

En el Capítulo 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 y su Reglamento en Materia de Impacto Ambiental; Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento; Ley General de Vida Silvestre; Ley Forestal Sustentable del Estado de Querétaro; Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; Ley de prevención y Gestión integral de Residuos del estado de Querétaro y su Reglamento.

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 terrenos forestales donde la pérdida de cubierta forestal fue ocasionada por incendio, tala o desmonte sin que hayan pasado 20 años y que se acredite a la Secretaría que la vegetación forestal afectada se ha regenerado, mediante los mecanismos que, para tal efecto, se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

Respecto a la prohibición de otorgar autorización de cambio de uso de suelo en un terreno incendiado, desmontado o talado 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, desmontado o talado, tal y como se desprende del informe de la visita técnica realizada en el sitio del proyecto el día 16 de enero de 2025, en la que se constató que **durante el recorrido por los polígonos solicitados para autorización de CUSTF, al momento de la presente visita de verificación técnica de campo, 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.22.01.02/0285/2025 de fecha 10 de febrero de 2025, 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 **$47,234.64 (cuarenta y siete mil doscientos treinta y cuatro pesos 64/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 0.61 hectáreas con vegetación de Bosque de galería, 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 21 de febrero de 2025, recibido en esta Oficina de Representación el 24 de febrero de 2025, C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **$ 47,234.64 (cuarenta y siete mil doscientos treinta y cuatro pesos 64/100 M.N.)** , por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 0.61 hectáreas con vegetación de Bosque de galería, 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; 3 fracción VII, Inciso a), 34 y 35 fraccion XIV del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO. - **AUTORIZAR** por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 0.171427 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado ***CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE APOYO AL DESARROLLO URBANO MARQUÉS DEL RÍO***, con ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués en el estado de Querétaro, promovido por C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, bajo los siguientes:

TERMINOS

I. El tipo de vegetación forestal por afectar corresponde a Bosque de galería 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: Descarga pluvial 1

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	367436.255	2282734.854
2	367438.885	2282735.92
3	367442.798	2282729
4	367443.799	2282728
5	367441.385	2282725
6	367441.793	2282728.007

Polígono: Descarga pluvial 2

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	367424.3	2282710
2	367426.7	2282706
3	367427.7	2282705
4	367426.4	2282703
5	367425.9	2282706
6	367423.847	2282709.732

Polígono: Descarga pluvial 3

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	367414.597	2282697
2	367417.391	2282692
3	367418.314	2282691
4	367417.209	2282689
5	367417.023	2282689
6	367416.605	2282692
7	367414.03	2282698.882

Polígono: Descarga pluvial 4

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	367337.1	2282584
2	367337.2	2282584
3	367336.545	2282583.014
4	367332.7	2282584
5	367330.3	2282584
6	367331.1	2282586
7	367332.9	2282585

Polígono: Descarga pluvial 5

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	367143.309	2282396
2	367146.806	2282395.081
3	367148.526	2282393.016
4	367153.34	2282386
5	367149.215	2282386

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
6	367148.363	2282398

Polígono: Descarga pluvial 6

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	367147.5	2282322
2	367148.3	2282320
3	367150	2282315
4	367148.4	2282310
5	367143.6	2282320
6	367145.9	2282327

Polígono: Descarga pluvial 7

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	367067.795	2282363.225
2	367066.475	2282363.127
3	367066.704	2282366
4	367065.073	2282366.602
5	367065.441	2282366.612
6	367067.316	2282366.751

Polígono: Puente

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	367156.246	2282318.727
2	367202.038	2282323.797
3	367219.744	2282313.902
4	367220.297	2282314.058
5	367221.702	2282280.956
6	367201.184	2282279.116
7	367181.695	2282281.116
8	367179.999	2282321.019

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

PREDIO AFECTADO: RANCHO LA LUZ

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-22-011-BBF-001/25

Especie	N° de individuos	Volumen	Unidad de medida
Acacia farnesiana	2	.06762	Metros cúbicos
Salix bonplandiana	1	.45627	Metros cúbicos
Celtis pallida	49	.19006	Metros cúbicos
Prosopis laevigata	11	7.8901	Metros cúbicos
Schinus molle	9	22.40766	Metros cúbicos

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 el aprovechamiento de las materias primas resultantes del cambio de uso de suelo forestal, sin embargo, las materias primas resultantes serán incorporadas a los residuos del cambio de uso de suelo y por lo tanto serán extraídas del predio para ser enviadas a un banco de tiro autorizado. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXII de este Resolutivo, por lo que el promovente deberá presentar evidencia documental y fotográfica de su cumplimiento.

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.

Por lo anterior, queda estrictamente prohibido llevar a cabo actividades de cambio de uso de suelo forestal que impliquen la remoción de la vegetación fuera de los polígonos autorizados en el presente Resolutivo, por lo cual, previo al inicio de actividades de desmonte y despalme deberá delimitar de forma física la superficie autorizada. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXII de este Resolutivo.

iv. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar las actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes establecidos en su Programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXII de este Resolutivo.

v. En caso de localizarse en el predio forestal del proyecto especies de flora o fauna que no hayan sido observadas y reportadas en el ETJ y que se encuentren enlistadas bajo alguna categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas deberán ser rescatadas y reubicadas en su totalidad y deberán acreditar el 100% de su sobrevivencia. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXII de este Resolutivo.

vi. 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 XXII de este Resolutivo.

vii. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 141 último párrafo 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 vegeteción y despalme, preferentemente en áreas vecinas o cercanas donde se realizarán los trabajos de cambio de uso de suelo. así como las acciones que aseguren al menos un 80 % de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXII de este resolutivo.

VIII. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXII de este resolutivo.

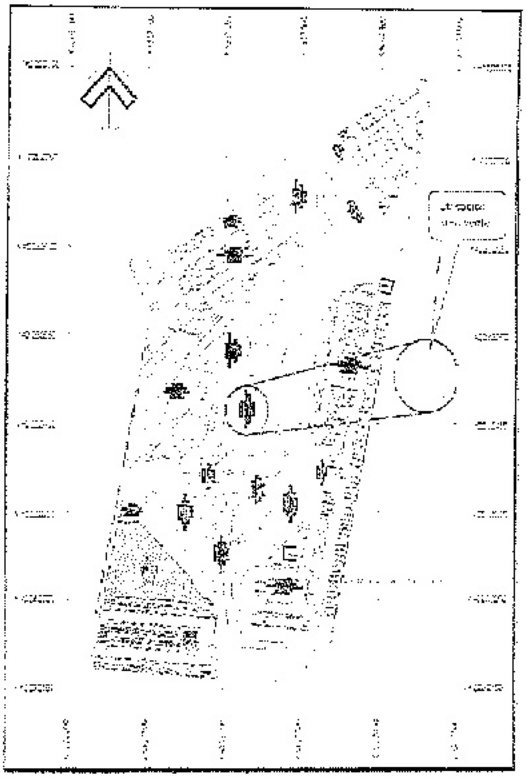
IX. El derribo del arbolado se llevará a cabo usando la técnica direccional, a efecto de que el arbolado caiga hacia el lado del área sujeta a cambio de uso de suelo y no perturbe la vegetación existente y el renuevo de las zonas aledañas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXII de este Resolutivo.

X. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XXII de este resolutivo.

XI. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XXII de este Resolutivo.

XII. Deberá colocar letreros para evitar y prevenir incendios forestales, para disminuir el riesgo de muerte por atropellamiento de ejemplares de fauna y de prohibición de extracción ilegal de flora. En caso de que se suscitase algún incendio previo o durante las actividades de Cambio de Uso de Suelo Forestal, deberá notificar de inmediato tanto a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el Estado de Querétaro como a esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en donde indique las causas y superficies afectadas, así como las medidas de mitigación de carácter urgente propuestas para asegurar el rescate de flora y fauna propuesto en sus respectivos programas lo que asegure la menor afectación posible al ecosistema en donde se encuentra inmerso el proyecto. Los resultados del cumplimiento de lo estipulado en el presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XXII de este Resolutivo.

XIII. Se deberá mantener como áreas verdes una superficie de 2,406.64 m², la cual se ubica dentro del proyecto de desarrollo urbano "Marqués del Río", propiedad de la promovente. El área verde deberá quedar dispuesta como se muestra a continuación; las coordenadas UTM del polígono del área verde se encuentran descritas en el capítulo IX del ETJ.

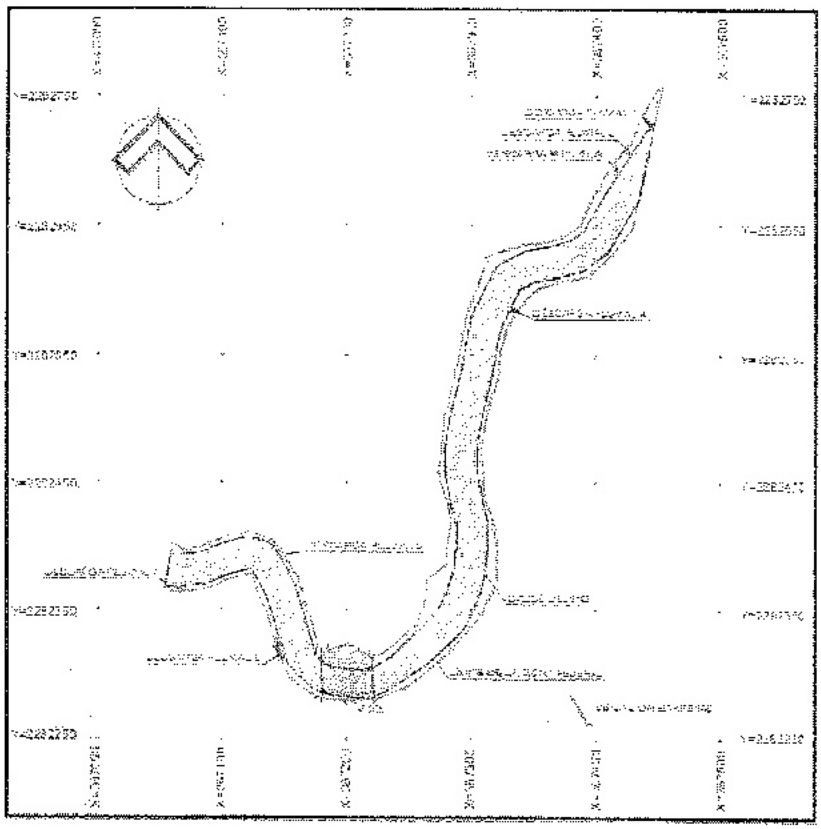


Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367256.144	2282456.567	33	367203.011	2282461.156
2	367257.745	2282469.276	34	367203.410	2282458.466
3	367257.085	2282471.912	35	367204.071	2282455.831
4	367258.199	2282474.472	36	367204.956	2282453.271
5	367255.007	2282476.929	37	367206.149	2282450.814
6	367253.610	2282479.261	38	367207.546	2282448.492
7	367251.990	2282481.444	39	367209.165	2282446.299
8	367250.155	2282483.466	40	367210.991	2282444.285
9	367245.151	2282485.254	41	367213.005	2282442.459
10	367245.957	2282486.903	42	367215.189	2282440.840
11	367243.536	2282488.301	43	367217.520	2282439.442
12	367241.178	2282489.453	44	367219.978	2282438.280
13	367238.619	2282490.379	45	367222.537	2282437.364
14	367235.982	2282491.039	46	367225.174	2282436.704
15	367233.293	2282491.436	47	367227.863	2282436.305
16	367230.578	2282491.572	48	367230.578	2282436.172
17	367227.863	2282491.436	49	367233.293	2282436.305
18	367225.174	2282491.039	50	367235.982	2282436.704
19	367222.537	2282490.379	51	367238.619	2282437.364
20	367219.978	2282489.453	52	367241.178	2282438.280
21	367217.520	2282488.301	53	367243.536	2282439.442
22	367215.189	2282486.903	54	367245.957	2282440.840
23	367213.005	2282485.254	55	367245.151	2282442.459
24	367210.991	2282483.466	56	367250.155	2282444.285
25	367209.165	2282481.444	57	367251.990	2282446.299
26	367207.546	2282479.261	58	367253.610	2282448.492
27	367206.149	2282476.929	59	367255.007	2282450.814
28	367204.956	2282474.472	60	367256.199	2282453.271
29	367204.071	2282471.912	61	367257.085	2282455.831
30	367203.410	2282469.276	62	367257.745	2282458.466
31	367203.011	2282466.587	63	367258.144	2282461.156
32	367202.878	2282463.872	64	367258.278	2282463.872
Superficie Total = 2,406.64m²					

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

XIV. En virtud de que las áreas verdes son superficies en las cuales se llevarán a cabo actividades de implementación de medidas de prevención, de mitigación y de compensación, deberán permanecer tal y como fueron propuestas en el Estudio Técnico Justificativo. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes semestrales a los que se refiere el Término XXII de este Resolutivo.

XV. Como medida de mitigación para el control de la erosión del suelo que se ocasionará por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del proyecto, deberá construir al menos 147 metros lineales de barreras de costales rellenos de arena, los cuales tendrán una altura de 0.20 metros y tendrán la capacidad de retener de forma conjunta un total de 20.956 toneladas de suelo. La barreras estarán distribuidas en nueve tramos, de acuerdo al espacio que ocupe cada una de las obras del proyecto. La ubicación de las barreras de costales será como se muestra en la siguiente imagen; las coordenadas UTM de la ubicación de dichas barreras se encuentran descritas en el capítulo IV del ETJ.



Tramo 1 = 6.4 metros de longitud:					
Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367440.157	2282724.472	3	367444.206	2282727.803
2	367441.512	2282724.824	4	367444.167	2282729.846

Tramo 2 = 3.9 metros de longitud:					
Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367425.874	2282702.776	3	367427.947	2282704.895
2	367426.553	2282702.961	4	367428.013	2282705.525

Tramo 3 = 4.8 metros de longitud:					
Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367416.435	2282588.539	3	367418.383	2282591.069
2	367417.162	2282588.746	4	367418.991	2282591.824

Tramo 4 = 4.0 metros de longitud:					
Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367330.307	2282580.176	3	367330.985	2282586.194
2	367330.108	2282583.835	4	367331.7	2282586.527

Tramo 5 = 14.3 metros de longitud:					
Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367142.94	2282395.978	3	367146.151	2282395.827
2	367143.015	2282395.802	4	367150.447	2282395.127

Tramo 6 = 16.5 metros de longitud:					
Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367144.313	2282337.958	3	367150.405	2282339.229
2	367146.202	2282337.005	4	2282314.832	2282313.74

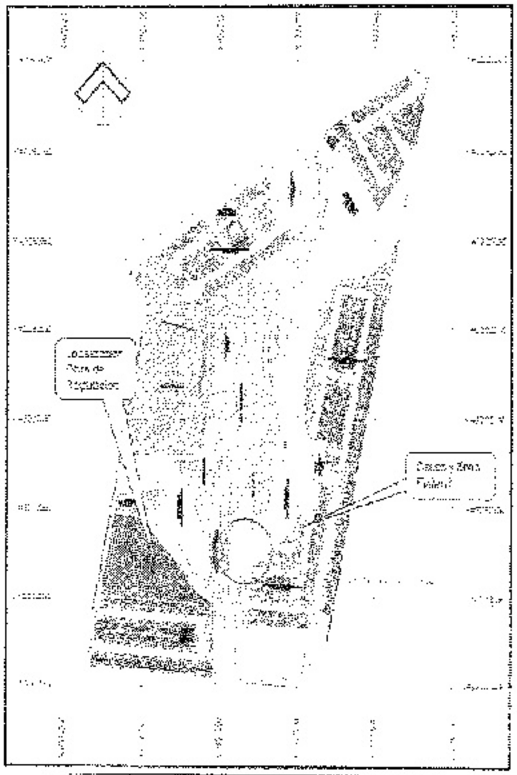
Tramo 7 = 3.6 metros de longitud:					
Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367064.568	2282365.435	3	367067.585	2282366.909
2	367065.015	2282365.786	4	367068.015	2282366.592

Puente; Tramo 8 = 45 metros de longitud:					
Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367179.089	2282285.651	3	367221.362	2282283.983
2	367181.15	2282286.26	4	367223.736	2282282.859

Tramo 9 = 48 metros de longitud:					
Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367178.712	2282311.342	4	367218.316	2282503.263
2	367183.299	2282307.019	5	367221.018	2282504.082
3	367190.572	2282304.387	6	367223.965	2282305.957

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

XVI. Como medida de mitigacion para el agua, deberá construir una vaso regulador con un área de embalse de 7,552.64 m² y una altura de 3 m, el cual tendrá un volumen de regulación de 22,657.92 m³; esta obra estará ubicada en la cota más baja del terreno donde se ubica el desarrollo urbano "Marqués del Río". La ubicación de estas obras serán sobre del proyecto, como se muestra en la siguiente imagen; las coordenadas UTM de la ubicación de dichas barreras se encuentran descritas en el capítulo IV del ETJ.



Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y	Vértice	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	367166.370	2282252.806	27	367054.425	2282339.256
2	367172.570	2282256.813	28	367078.743	2282338.255
3	367173.232	2282256.211	29	367092.946	2282339.237
4	367174.310	2282255.326	30	367159.712	2282274.792
5	367175.367	2282254.595	31	367159.915	2282274.585
6	367176.227	2282254.063	32	367160.104	2282274.374
7	367177.093	2282253.617	33	367160.295	2282274.143
8	367177.827	2282253.259	34	367160.452	2282273.895
9	367178.354	2282253.028	35	367160.520	2282273.570
10	367178.963	2282252.793	36	367160.822	2282273.279
11	367179.647	2282252.550	37	367160.977	2282272.933
12	367180.926	2282252.089	38	367161.098	2282272.620
13	367182.434	2282251.405	39	367161.199	2282272.289
14	367183.880	2282250.587	40	367161.270	2282271.957
15	367184.959	2282249.676	41	367161.504	2282271.037
16	367185.870	2282249.184	42	367162.046	2282269.401
17	367186.924	2282248.286	43	367162.394	2282268.499
18	367187.975	2282247.253	44	367162.783	2282267.563
19	367188.566	2282246.587	45	367163.243	2282265.942
20	367189.106	2282245.941	46	367163.489	2282266.713
21	367189.960	2282244.970	47	367163.779	2282265.951
22	367190.198	2282244.404	48	367164.275	2282265.226
23	367193.449	2282244.034	49	367164.812	2282264.510
24	367193.704	2282243.577	50	367165.717	2282264.031
25	367065.402	2282254.030	51	367165.667	2282263.525
26	367057.239	2282305.309			

SUPERFICIE TOTAL = 7,552.64 m²

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

XVII. Con la finalidad de compensar la pérdida de carbono de 17.233 toneladas de carbono en las 0.171427 hectáreas del proyecto, se implementará el rescate y reubicación de flora con lo cual se podrá captar un total de 6.442 toneladas de carbono, asi mismo, se llevará a cabo el confinamiento en banco de tiro autorizado de los remanentes del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo, siendo un total de 10.791 toneladas de carbono, material que al permanecer en confinamiento podrá mantener capturado dicho volumen. Los resultados de las actividades antes planteadas y del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XXII de este Resolutivo.

XVIII. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberá instalar 1 sanitario portátil por cada 10 trabajadores 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 XXII.

XIX. 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 XXII de este Resolutivo.

XX. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Oficina de Representación la documentación correspondiente.

XXI. 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 Oficina de Representación, 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 XXII 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.

XXII. Una vez recibido el presente resolutivo y a partir de la fecha de su notificación, la titular de la presente autorización deberá presentar a esta Oficina de Representación con copia a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduria Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en Estado de Querétaro 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 forestal, éste deberá incluir los resultados del cumplimiento de los Términos del presente Resolutivo, así como de la aplicación de todas 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 de remoción de vegetación forestal y en caso de no hacerlo dentro del plazo antes señalado, se tomará como incumplimiento del presente término. Así mismo, al término de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizadas, 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.

XXIII. Se deberá comunicar por escrito a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Querétaro con copia a esta Oficina de Representación 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.

XXIV. 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 **2 Año(s)**, a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado siempre y cuando se solicite a esta Oficina de Representación, 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.

XXV. 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 35, fracción XII del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

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

I. BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, será la única responsable ante la PROFEPA en el estado de Querétaro, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.

II BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, será la única responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el estudio técnico justificativo y en la presente autorización.

III. La Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA en el estado de Querétaro, podrá realizar en cualquier momento las acciones que considere pertinentes para verificar que sólo se afecte la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.

IV. BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, es la única titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.

V. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a

esta Oficina de Representación, en los términos y para los efectos qu e establece el artículo 42 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como los artículos 22 y 23 de su Reglamento, adjuntando al mismo el documento en el que conste el con sentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma; así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.

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

TERCERO.- Notifíquese personalmente al C. RAFAEL CASTILLO RUÍZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO BANCREA, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN CARÁCTER DE INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE CON DERECHO DE REVERSIÓN NO. B1520, la presente resolución del proyecto denominado **CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE APOYO AL DESARROLLO URBANO MARQUÉS DEL RÍO,** con ubicación en el o los municipio(s) de El Marqués 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

Titular de la Oficina de Representación en Querétaro

M. en C. Lucitania Servín Vázquez

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

C.c.e.p. Dirección Genera. de Gestión Forestal. Suelos y Ordenamiento Ecológico.- rafael.obregon@semarnat.gob.mx
Consejo Forestal del Estado de Querétaro.- sedea@queretaro.gob.mx
Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.- torresh@queretaro.gob.mx
ORPA de la PROFEPA en Querétaro.- gabriel.zanatta@profepa.gob.mx
Municipio de El Marqués.- fposselt@elmarques.gob.mx
Expediente ETJ 501. Construcción de obras de apoyo al Desarrollo Urbano Marqués del Río

LSV/PGAO/JMOF