

- I.- El nombre del área del cual es titular quien clasifica: Delegación Federal de la SEMARNAT en Querétaro.
- II.- La identificación del documento del que se elabora la versión pública: Cambio de uso de suelo en terrenos forestales. Trámite SEMARNAT-02-001.
- III.- Las partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman: La parte correspondiente a domicilio particular, teléfono particular; nombre y firma de terceros autorizados para recibir notificaciones y código QR. Páginas 01 a 46.
- 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 que motivaron dicha clasificación: Fundamento. La clasificación de información confidencial se realiza con fundamento en el primer párrafo del artículo 116 de la LGTAIP y 113 fracción I de la LFTAIP. Razones o circunstancias. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona identificada o identificable.
- V.- Firma del titular del área. Firma autógrafa de quien clasifica: Lic. Oscar Moreno Alanís.
- VI.- Fecha y número del acta de la sesión de comité donde se aprobó la versión pública: Sesión número 12/2018 de fecha 12 de enero de 2018.





Santiago de Querétaro, Querétaro, a 11 de octubre de 2017

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

ASUNTO: Se resuelve la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 0.2541 Hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A."**, ubicado en el o los municipio(s) de Querétaro, en el estado de Querétaro.

BAN MASACHIKA
APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION

ACUSE

Visto para resolver el expediente instaurado a nombre de BAN MASACHIKA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION con motivo de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales, por una superficie de 0.2541 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A."**, con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, y

RESULTANDO

- i. Que mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 03 de febrero de 2017, recibido en esta Delegación Federal el 03 de febrero de 2017, BAN MASACHIKA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, presentó la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales por una superficie de .2541 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A."**, con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, adjuntando para tal efecto la siguiente documentación:

- Estudio Técnico Justificativo para cambio de uso de suelo de terreno forestal (ETJ) para el establecimiento del proyecto denominado a la letra en el apartado de objetivo general como "Construcción y Operación del Hotel Qro., S.A.", que alude será ubicado en el predio identificado como Lote 3 Manzana 3 del Fraccionamiento Valle de Juriquilla en el Municipio de Querétaro, Qro.

- Copia simple del testimonio de la escritura pública número 23,106 de fecha 09 de junio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Luque Hudson, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de hacer constar la protocolización del acuerdo de cabildo de fecha 29 de abril de 2014, a través del cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Qro., en el punto 3.5.5 del orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el acuerdo por el cual se autoriza la relotificación de fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle de Juriquilla", ubicado en Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro., que solicita la persona moral Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.M. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios No. 170073423. Documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de

30/Oct/2017
M. C. B. Chavira

Querétaro en los folios inmobiliarios número 00487792/0001 y 00487793/0001 de fecha 17 de junio de 2014.

- Copia simple del testimonio de la escritura pública número 7,306 de fecha 20 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Pedro Salgado Zuloaga, Titular de la Notaría Pública No. 27 de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, para efecto de hacer constar la transmisión de propiedad en ejecución parcial de fideicomiso y la extinción parcial del mismo que celebran por una parte la persona moral Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.M. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios No. 170073423, en carácter de parte transmitente, quien actúa por instrucciones del comité técnico del fideicomiso antes mencionado; por la otra parte la persona moral denominada Fujita Corporation, en carácter de parte adquirente; respecto de un inmueble identificado con el número 3 de la manzana 3 ubicado en el fraccionamiento de tipo residencial "Valle de Juriquilla", Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el concepto de tránsito de patrimonio fideicomitado en el folio inmobiliario 00487793/0004 de fecha 21 de enero de 2016.

- Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 5,974 de fecha 09 de septiembre de 2004, pasada ante la fe del Lic. Manuel Villagordoa Mesa, Titular de la Notaría Pública No. 228 de la Ciudad de México, D.F., para efecto de hacer constar la protocolización de documentos constitutivos de la sociedad extranjera denominada Fujita Corporation a solicitud del Sr. Masachika Ban en su carácter de apoderado. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 327865 de fecha 25 de noviembre de 2004.

- Impresión de la inscripción al Registro Federal de Contribuyentes dada por el Servicio de Administración Tributaria en favor de la persona moral denominada Fujita Corporation al que se adiciona cédula de identificación fiscal con folio número H1294006.

- Anexo "A" al apéndice del testimonio de la escritura pública número 5,974 de fecha 09 de septiembre de 2004, consistente en documento apostillado y redactado en idioma español e inglés, el cual contiene la certificación de los documentos relativos a la constitución de la sociedad denominada Fujita Corporation. Documental que dicho sea de paso se precisa se anexaría en los testimonios que de la referida escritura se expidan, de forma completa y sin frases entrecortadas que impidan su correcta lectura.

- Copia simple del testimonio de la escritura pública número 32,152 de fecha 02 de agosto de 2012, pasada ante la fe del Lic. Víctor Rafael Aguilar Molina, Titular de la Notaría Pública No. 174 de la Ciudad de México, D.F., para efecto de hacer constar la sustitución de poderes generales y especial sin pérdida de ejercicio del mismo que otorga la sociedad extranjera denominada Fujita Corporation representada por el Sr. Takashi Shimazaki en su carácter de director general en favor del Sr. Hiromitsu Yamada. Documental de la que se advierte de su cláusula tercera, la revocación de los poderes otorgados por Fujita Corporation al Sr. Masachika Ban para que fueran ejercidos en la Sucursal México al tenor de lo señalado por el instrumento número 6,268 de fecha 25 de noviembre de 2004.

- Copia cotejada de la credencial de residencia permanente dada a favor del Sr. Masachika Ban, por el Instituto Nacional de Migración de la Secretaría de Gobernación de los Estados Unidos Mexicanos.

- Original del recibo bancario por concepto de pago de contribuciones, productos y aprovechamientos federales expedido por el Banco Nacional de México, S.A., a nombre de la



Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, respecto del pago efectuado en fecha 01 de febrero de 2017 por un monto de \$1,078.00 pesos atento a lo dispuesto por el Anexo 19 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, instrumento datado con efectos de publicidad en virtud de su publicación en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 2016, conforme lo señala el artículo número 194-M en su fracción I, que corresponde una cuota de \$1,078.36 pesos.

- Oficio número SRN.DGF.310.3420 3079/99 de fecha 30 de septiembre de 1999, donde se hizo constar su inscripción ante el Registro Forestal Nacional en Sección 4a, libro 2, volumen 1, a fojas 36, número 82 a nombre de la empresa Asesoría Agropecuaria y Forestal Integral, S. C. como prestadora de servicios técnicos forestales y al técnico forestal el Ing. Sotero García Valdez.

- ii. Que mediante oficio No. F.22.01.02/0326/17 de fecha 14 de febrero de 2017, esta Delegación Federal solicitó al Lic. Marcos Aguilar Vega, Presidente Municipal de Querétaro, informara a esta Delegación Federal, si el desarrollo del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A." contravenía los ordenamientos territoriales municipales aplicables vigentes en materia ambiental.
- iii. Que mediante oficio No. F.22.01.02/0327/17 de fecha 14 de febrero de 2017, esta Delegación Federal solicitó al Ing. Marco Antonio del Prete Tercero, Secretario de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, informara a esta Delegación Federal, si el desarrollo del proyecto "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A." contravenía los ordenamientos territoriales estatales aplicables vigentes en materia ambiental.
- iv. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0432/17 de fecha 28 de febrero de 2017, esta Delegación Federal, requirió a BAN MASACHIKA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, 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 Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A.**", con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con lo solicitado, el trámite sería desechado, la cual se refiere a lo siguiente:

De la solicitud:

- Se cuenta con el original del recibo bancario por concepto de pago de contribuciones, productos y aprovechamientos federales expedido por el Banco Nacional de México, S.A., a nombre de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, respecto del pago efectuado en fecha 01 de febrero de 2017 por un monto de \$1,078.00 pesos atento a lo dispuesto por el Anexo 19 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, instrumento datado con efectos de publicidad en virtud de su publicación en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 2016, conforme lo señala el artículo número 194-M en su fracción I, que corresponde una cuota de \$1,078.36 pesos.

- Oficio número SRN.DGF.310.3420 3079/99 de fecha 30 de septiembre de 1999, donde se hizo constar su inscripción ante el Registro Forestal Nacional en Sección 4ª, libro 2, volumen 1, a fojas 36, número 82 a nombre de la empresa Asesoría Agropecuaria y Forestal Integral, S. C. como prestadora de servicios técnicos forestales y al técnico forestal el Ing. Sotero García Valdez. Documentación que para su debido cumplimiento y de acuerdo a lo referente a la fracción XI del artículo 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, deberá presentar copia de la identificación oficial a su nombre para el debido cotejo de la firma plasmada en el estudio en cuestión.



Del Estudio Técnico Justificativo:

Apartado II, referente a la ubicación y superficie del predio o conjunto de predios, así como la delimitación de la porción en que se pretenda realizar el cambio de uso de suelo, a través de planos georeferenciados:

- Presentar el cuadro completo de coordenadas UTM que conforman el polígono del predio, ya que con las presentadas en la Tabla 5. Coordenadas del predio, éste no se forma correctamente.

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

Una vez que ha definido la Cuenca Hidrológico-forestal dentro de la cual se ubica el predio objeto de la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, deberá realizar una descripción más detallada, únicamente para esa Cuenca Hidrológico-forestal de los siguientes elementos (deberá tener en cuenta que esta descripción es indispensable para la evaluación de los impactos que se ocasionarán con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales).

Suelo.

- Aun y cuando indica que para la erosión hídrica y eólica se basó en resultados y argumentos emitidos en literatura consultada como: SEMARNAT-UACH 2000, el POEREQ y el mapa de Evaluación Mundial de la Degradación del Suelo (GLASOD FAO-UNESCO), es necesario que presente los cálculos y resultados correspondientes con base en la información que usted obtuvo de la microcuenca: tipo de suelo, pendiente media, precipitación, etc., para con ello obtener un dato más real de la erosión actual en la microcuenca.

Vegetación.

- Precisar la forma, dimensiones, ubicación y superficie de los sitios de muestreo para las herbáceas, ya que en la página 54 plasma las coordenadas UTM para dos sitios de muestreo sin especificar las características de los mismos.

Fauna.

- Para la información referente a las especies de fauna dentro de la microcuenca, deberá presentar las coordenadas UTM de los ocho puntos de conteo para aves, ya que solo incluyó las de dos sitios; para mamíferos y reptiles, presentar las coordenadas UTM iniciales y finales de los cuatro transectos que realizó, los cuales den una longitud acumulada de 1300 metros, ya que solo presentó las coordenadas de dos transectos.

- En la página 69 menciona que la especie *Crotalus molossus*, se encuentra enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010, bajo la categoría de Protección especial, no endémica, sin embargo esta especie no está incluida en las tablas de "Riqueza de fauna en la microcuenca San José el Alto" y de "Parámetros estructurales del grupo de reptiles en la microcuenca San José el Alto", motivo por el cual deberá aclarar esta inconsistencia.

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

Suelo.

- Para estimar la erosividad de la lluvia (R), menciona que el área propuesta para el CUSTF se encuentra dentro de la zona XIII del mapa de isoerosividad de la república mexicana (Cortés, 1991), sin embargo, para el cálculo utilizó la fórmula de la zona V, obteniendo un resultado de 8,151.3907707 MJ mm/ha hr año, el cual se es incorrecto,



además de que en el resultado del cálculo de erosión para el predio en la página 84 del ETJ le asigna un valor a R de 1,871.69991. Por las inconsistencias antes citadas, deberá aclarar en qué zona se encuentra el predio y utilizar la ecuación que le corresponda, presentar el cálculo y resultado detallado de la estimación del valor de R paso por paso.

- Presentar nuevamente los resultados de la estimación de la erosión hídrica en el predio en su condición actual y la que se provocaría bajo el supuesto de realizar la remoción de la vegetación sin implementar medidas de mitigación, para cual deberá presentar la metodología detallada de dichas estimaciones, es decir, realizar una descripción paso a paso de cada uno de los cálculos, señalar cómo obtuvo valores tales como la longitud de la pendiente (X), el grado de pendiente (S), etc.

- Deberá realizar la estimación de la erosión eólica en el predio y por tanto la erosión total (eólica más hídrica), detallar la metodología utilizada, incluir una descripción completa de las fórmulas que utiliza y adjuntar las tablas de donde usted obtuvo algún dato para el desarrollo de las mismas.

- En virtud de lo anterior, deberá corregir la información relacionada al recurso suelo en cada uno de los apartados del ETJ que así lo ameriten (IV, VII, VIII, IX, X y los que Usted considere pertinentes). En caso de ser necesario, replantear las medidas de prevención y de mitigación propuestas para garantizar el precepto normativo del artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable que con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales no se provocará la erosión de los suelos.

Hidrología.

- Con relación a la información relativa a las corrientes y cuerpos de agua, deberá presentar una descripción de los escurrimientos presentes en la predio objeto de la presente evaluación, ya que en este apartado realizó una descripción de las corrientes superficiales de la microcuenca.

- Indicar qué obras de mitigación propone como medidas de mitigación respecto del escurrimiento que atraviesa por la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales y en su caso aclarar la situación actual de dicho escurrimiento.

- Rectificar o en su caso ratificar y justificar amplia y detalladamente los resultados de los cálculos que plasma en el apartado IV.6.2 ESCURRIMIENTOS SUPERFICIALES, ya que detectaron errores e incongruencias para el valor de "K" lo cual influye en los valores de otros parámetros, debiendo de presentar el total de los cálculos para la obtención de sus resultados. Deberá de presentar las correcciones en los apartados y capítulos del ETJ que así lo requieran.

- De igual manera, realizar nuevamente los cálculos plasmados en el apartado IV.6.4 CAPACIDAD DE INFILTRACIÓN, y hacer las correcciones en las tablas correspondientes y el análisis, desarrollo y resultados de los datos obtenidos, ya que presenta información que no corresponde a lo que está señalado por Usted en esta parte del ETJ; presentar los cálculos completos detallados para calcular la estimación de la infiltración actual en la superficie que se pretende afectar con la implementación del presente proyecto, así como la estimación de la disminución de la infiltración bajo el supuesto que de realizar la remoción de la vegetación sin implementar medidas de mitigación, para cual deberá presentar la metodología detallada de dichas estimaciones, es decir, realizar una descripción paso a paso de cada uno de los cálculos.

- En virtud de lo anterior, deberá corregir la información relacionada al recurso agua en cada uno de los apartados del ETJ que así lo ameriten (IV, VII, VIII, IX, X y los que Usted considere pertinentes). En caso de ser necesario, replantear las medidas de prevención y de mitigación propuestas para garantizar el precepto normativo del artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable que con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales no se provocará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación.



Vegetación.

- Precisar el estado de conservación de la vegetación forestal que se pretende afectar, es decir, si corresponde a vegetación primaria o secundaria y si ésta se encuentra en proceso de recuperación, en proceso de degradación o en buen estado de conservación.
- En la "Tabla 32. Listado florístico de la superficie propuesta para CUSTF" relaciona un total de 17 (diecisiete) especies de flora registradas en la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, sin embargo en la "Tabla 35. Tabla general de existencias por estratos del CUSTF" se presenta un listado de 18 especies, por lo anterior deberá aclarar esta inconsistencia y presentar información que se haya sido resultado de sus muestreo de flora en la superficie de CUSTF, realizando los ajustes y correcciones en el Estudio Técnico Justificativo que así se requieran, de tal manera que se acredite fehacientemente que con la implementación del proyecto se cumple con el precepto normativo del artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable que con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales no se compromete la biodiversidad.
- Demostrar técnicamente, cómo no podría comprometerse la especie de flora cuyos resultados evidencian que está presente en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales y que no fue encontrada en la unidad de análisis. Asimismo, deberá proponer medidas de mitigación específicas para esta especie, o en su caso, incrementar la intensidad de muestreo en la microcuenca de tal manera que acredite fehacientemente que se encuentra presente en la misma y en mayor abundancia.
- Demostrar técnicamente que la intensidad de muestreo para la flora en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, tiene un intervalo de confianza del 95%.

Fauna.

- En virtud de que la información presentada para la fauna encontrada en el predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales se limitó a una breve descripción de la metodología empleada y a pesar de haber reportado que no se encontró fauna en ninguno de los grupos, deberá presentar la siguiente información: una descripción detallada de la metodología empleada para el registro de las especies presentes en cada grupo faunístico y las coordenadas UTM de los sitios de muestreo, de los transectos o de los puntos de observación realizados para cada grupo faunístico.

Apartado V, referente a la estimación del volumen por especie de las materias primas forestales derivadas del cambio de uso del suelo:

- En la página 116, menciona que para herbáceas se levantaron dos sitios de 1.26 (m) de diámetro, pero en la página 101, señala que para el estrato herbáceo se muestrearon pequeñas superficies de 1.6 (m) de diámetro, por lo cual deberá aclarar esta inconsistencia.
- Corregir los resultados de del volumen de las materias primas forestales por especie por hectárea y en la superficie de cambio de uso de suelo, ya que las estimaciones presentadas en la "Tabla 44. Volumen de las materias primas" y en la tabla "Concentrado de volumen a remover", son incorrectos.

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

- En la página 130 Medidas de prevención y de mitigación de impactos a la flora silvestre menciona que se rescatarán y reubicarán 101 ejemplares de las especies de flora



afectadas con remoción, sin embargo en la "Tabla 46. Listado de especies de flora propuestas para su reubicación" señala que se rescatarán 88 plantas, pero al realizar la suma de estas por especie nos da un total de 87 ejemplares, motivo por el cual deberá realizar las aclaraciones y correcciones correspondientes a estas inconsistencias.

Apartado IX, de los servicios ambientales que pudieran ponerse en riesgo por el cambio de uso de suelo propuesto:

- De acuerdo con las observaciones realizadas en los capítulos III y IV relativas a la flora, fauna, suelo y agua, realizar las adecuaciones en el presente capítulo que así lo ameriten, a los servicios ambientales que se encuentren relacionados de forma directa e indirecta con dichos recursos.

- Además de los servicios ambientales ya descritos, deberá considerar los siguientes: regulación de nutrientes, polinización, control biológico, producción de alimentos, combustibles, textiles, medicina y plantas ornamentales, los cuales de acuerdo a la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO), son algunos de los servicios ambientales que presta este tipo de ecosistema.

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

- Una vez realizadas las correcciones solicitadas en los Apartados anteriores, y con base a las observaciones antes realizadas, se deberá adecuar la información de este capítulo. Deberá tener presente que una parte fundamental de este apartado es el análisis exhaustivo de los capítulos del Estudio Técnico Justificativo, que motiven la autorización excepcional del cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

De la documentación legal:

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

La parte promovente presentó copia simple de los instrumentos públicos siguientes:

* Testimonio de la escritura pública número 23,106 de fecha 09 de junio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Luque Hudson, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de hacer constar la protocolización del acuerdo de cabildo de fecha 29 de abril de 2014, a través del cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Qro., en el punto 3.5.5 del orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el acuerdo por el cual se autoriza la relotificación de fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle de Juriquilla", ubicado en Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro., que solicita la persona moral Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.M. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios No. 170073423. Documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios número 00487792/0001 y 00487793/0001 de fecha 17 de junio de 2014.

* Testimonio de la escritura pública número 7,306 de fecha 20 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Pedro Salgado Zuloaga, Titular de la Notaría Pública No. 27 de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, para efecto de hacer constar la transmisión de propiedad en ejecución parcial de fideicomiso y la extinción parcial del mismo que



celebran por una parte la persona moral Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.M. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios No. 170073423, en carácter de parte transmitente, quien actúa por instrucciones del comité técnico del fideicomiso antes mencionado; por la otra parte la persona moral denominada Fujita Corporation, en carácter de parte adquirente; respecto de un inmueble identificado con el número 3 de la manzana 3 ubicado en el fraccionamiento de tipo residencial "Valle de Juriquilla", Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro.

No obstante lo planteado en la segunda documental antes listada, habrá de tenerse por presente lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 120 del Reglamento de Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, que a la letra versa:

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

Y toda vez que la promovente no presentó la documentación antes aludida bajo la modalidad ya precisada para efecto de cumplimentar la previsión en cita, resulta indispensable para su total perfeccionamiento se atienda lo siguiente:

- El citado testimonio de la escritura pública número 7,306 de fecha 20 de octubre de 2015, sea exhibido en copia certificada u original acompañado de copia simple para su debido cotejo, no pudiendo obviar que resulta indispensable se acredite la correlativa inscripción a su favor en el registro público que corresponda.
- De la acreditación de la personalidad del promovente.

Con el objeto de evidenciar la legal constitución y consecuente existencia de la persona moral promovente, se tienen por presentes los instrumentos siguientes:

- * Copia cotejada del testimonio de la escritura pública número 5,974 de fecha 09 de septiembre de 2004, pasada ante la fe del Lic. Manuel Villagordo Mesa, Titular de la Notaría Pública No. 228 de la Ciudad de México, D.F., para efecto de hacer constar la protocolización de documentos constitutivos de la sociedad extranjera denominada Fujita Corporation a solicitud del Sr. Masachika Ban en su carácter de apoderado. Documental debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 327865 de fecha 25 de noviembre de 2004.
- * Impresión de la inscripción al Registro Federal de Contribuyentes dada por el Servicio de Administración Tributaria en favor de la persona moral denominada Fujita Corporation al que se adiciona cédula de identificación fiscal con folio número H1294006.

Primer instrumento en comento, que bajo la modalidad en que se exhibe tiene como finalidad la protocolización de los documentos constitutivos de la sociedad extranjera denominada Fujita Corporation, en ese tenor habrá de citarse que en el antecedente primero se señala a la letra:



"Primero.- El compareciente para el otorgamiento del presente instrumento, me exhibe un documento de cincuenta y cinco hojas útiles, escritas solo por su anverso y de una foja por ambos lados, debidamente apostillado redactado en idioma japonés, inglés y español... ..el cual contiene la certificación de los documentos relativos a la constitución de la sociedad denominada Fujita Corporation sus correspondientes estatutos".

Agrego al apéndice de este instrumento con la letra "A" el original del referido documento y su correspondiente versión al idioma español e inglés, para anexar una copia fotostática debidamente cotejada en los testimonios que de esta escritura se exhiban."

En el tenor de lo planteado, con la finalidad de perfeccionar la acreditación de la formal constitución de la sociedad extranjera hoy promovente, atento a lo planteado en el testimonio de la escritura pública número 5,974 de fecha 09 de septiembre de 2004, en específico en su antecedente primero, y al fungir incluso como su anexo "A", resulta necesario con fundamento en los artículos 15, 15-A y 19 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo se exhiba el instrumento siguiente e copia certificada u original acompañado de copia simple para su debido cotejo:

- Anexo "A" al apéndice del testimonio de la escritura pública número 5,974 de fecha 09 de septiembre de 2004, consistente en documento apostillado y redactado en idioma español e inglés, el cual contiene la certificación de los documentos relativos a la constitución de la sociedad denominada Fujita Corporation. Documental que dicho sea de paso se precisa se anexaría en los testimonios que de la referida escritura se expidan, de forma completa y sin frases entrecortadas que impidan su correcta lectura.

Ahora bien y para constatar la correcta representación de la sociedad extranjera en mención por un tercero, se tienen por presentes los instrumentos siguientes:

* Copia simple del testimonio de la escritura pública número 32,152 de fecha 02 de agosto de 2012, pasada ante la fe del Lic. Víctor Rafael Aguilar Molina, Titular de la Notaría Pública No. 174 de la Ciudad de México, D.F., para efecto de hacer constar la sustitución de poderes generales y especial sin pérdida de ejercicio del mismo que otorga la sociedad extranjera denominada Fujita Corporation representada por el Sr. Takashi Shimazaki en su carácter de director general en favor del Sr. Hiromitsu Yamada. Documental de la que se advierte de su cláusula tercera, la revocación de los poderes otorgados por Fujita Corporation al Sr. Masachika Ban para que fueran ejercidos en la Sucursal México al tenor de lo señalado por el instrumento número 6,268 de fecha 25 de noviembre de 2004.

* Anexo "A" al apéndice del testimonio de la escritura pública número 5,974 de fecha 09 de septiembre de 2004, consistente en documento apostillado y redactado en idioma español e inglés, el cual contiene la certificación de los documentos relativos a la constitución de la sociedad denominada Fujita Corporation. Documental que dicho sea de paso se precisa se anexaría en los testimonios que de la referida escritura se expidan, de forma completa y sin frases entrecortadas que impidan su correcta lectura.

Ahora bien y para constatar la correcta representación de la sociedad extranjera en mención por un tercero, se tienen por presentes los instrumentos siguientes:

* Copia simple del testimonio de la escritura pública número 32,152 de fecha 02 de



agosto de 2012, pasada ante la fe del Lic. Víctor Rafael Aguilar Molina, Titular de la Notaría Pública No. 174 de la Ciudad de México, D.F., para efecto de hacer constar la sustitución de poderes generales y especial sin pérdida de ejercicio del mismo que otorga la sociedad extranjera denominada Fujita Corporation representada por el Sr. Takashi Shimazaki en su carácter de director general en favor del Sr. Hiromitsu Yamada. Documental de la que se advierte de su cláusula tercera, la revocación de los poderes otorgados por Fujita Corporation al Sr. Masachika Ban para que fueran ejercidos en la Sucursal México al tenor de lo señalado por el instrumento número 6,268 de fecha 25 de noviembre de 2004.

- Instrumento público donde consten facultades bastantes y vigentes para efecto de que el Sr. Masachika Ban pueda actuar en nombre y representación de la sociedad extranjera denominada Fujita Corporation, pues no podrá obviarse que el instrumento que se exhibe plantea la revocación de las que le fueran otorgadas al tenor de lo señalado por el instrumento número 6,268 de fecha 25 de noviembre de 2004.

- Para el caso de que comparezca persona diferente al Sr. Masachika Ban, habrá de exhibirse en mismo tenor, instrumento público donde consten facultades bastantes y vigentes para efecto de actuar en nombre y representación de la sociedad extranjera denominada Fujita Corporation, a la cual habrá de adicionarse identificación oficial vigente para efecto de perfeccionar su personalidad y hacer las correcciones pertinentes al formato y al estudio en cuestión.

Del cumplimiento del pago de derechos, en relación con la modalidad del trámite y la superficie solicitada, conforme lo establece el artículo 194-M de la Ley Federal de Derechos.

Se cuenta con el original del recibo bancario por concepto de pago de contribuciones, productos y aprovechamientos federales expedido por el Banco Nacional de México, S.A., a nombre de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, respecto del pago efectuado en fecha 01 de febrero de 2017 por un monto de \$1,078.00 pesos atento a lo dispuesto por el Anexo 19 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, instrumento datado con efectos de publicidad en virtud de su publicación en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 2016, conforme lo señala el artículo número 194-M en su fracción I, que corresponde una cuota de \$1,078.36 pesos.

Hecho lo anterior, no puede pasarse por alto que se cita en el recibo en alusión que quien realizó del pago por concepto de derechos los fue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, quien en su caso no funge como promoverte de la causa que nos ocupa, pues en todo caso funge como evaluadora del mismo y por tanto no puede ser parte o tener interés alguno acreditado en la presente causa, resultando por tanto necesario se aclare la razón por la que el pago que se exhibe fue efectuado a nombre de Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en la inteligencia que no es promovente de la presente causa, hecho por el cual no se puede establecer nexo causal alguno para con el proyecto objeto de estudio y análisis que es promovido por Fujita Corporation, persona moral que en todo caso tampoco evidencia haber efectuado el pago por concepto de derechos indispensable para la actualización del trámite que se atiende.

Finalmente se señala en el Capítulo No. XI "Datos de Inscripción en el Registro Forestal Nacional de la persona que formuló el estudio" que dicha figura corresponde a la persona moral Asesoría Agropecuaria y Forestal Integral, S.C., y que su representante legal y



técnico responsable es el Ing. Sotero García Valdez, de quien se exhibe copia simple del siguiente instrumento:

- Oficio número SRN.DGF.310.3420 3079/99 de fecha 30 de septiembre de 1999, donde se hizo constar su inscripción ante el Registro Forestal Nacional en Sección 4a, libro 2, volumen 1, a fojas 36, número 82 a nombre de la empresa Asesoría Agropecuaria y Forestal Integral, S. C. como prestadora de servicios técnicos forestales y al técnico forestal el Ing. Sotero García Valdez.

Documentación que para su debido cumplimiento y de acuerdo a lo referente a la fracción XI del artículo 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, deberá presentar copia de la identificación oficial a su nombre para el debido cotejo de la firma plasmada en el estudio en cuestión.

- v. Que mediante oficio número DEM/190/2017 de fecha 27 de marzo de 2017, recibido en esta Delegación Federal el mismo día, mes y año, la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro, remitió a esta Delegación Federal, la opinión que le fue requerida en el oficio número F.22.01.02/0326/17 de fecha 14 de febrero de 2017 respecto de los ordenamientos municipales ambientales aplicables al desarrollo del proyecto "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A.", en el cual señala que el proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 100 denominada "Zona Urbana de Querétaro" con política Urbana, por lo cual no contraviene dicho ordenamiento.
- vi. Que mediante oficio número F.22.01.02/0699/17 de fecha 03 de abril de 2017, esta Delegación Federal le dio a conocer al promovente, la opinión que la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología del Municipio de Querétaro emitió en el oficio número DEM/190/2017 de fecha 27 de marzo de 2017, respecto del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A.", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro., con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.
- vii. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 06 de abril de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 10 de abril de 2017, BAN MASACHIKA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, solicitó una ampliación del plazo para cumplir con la entrega de la información faltante del expediente de la solicitud de autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A.", con ubicación en el o los municipio(s) Querétaro en el estado de Querétaro.
- viii. Que mediante oficio N°F.22.01.02/0776/17 de fecha 12 de abril de 2017, esta Delegación Federal, otorgó a BAN MASACHIKA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, una ampliación al plazo por **ocho días hábiles** contados a partir de haberse cumplido el plazo originalmente establecido en el oficio F.22.01.02/0432/17 de fecha 28 de febrero de 2017, haciéndole la prevención que al no cumplir en tiempo y forma con la presentación de la información faltante solicitada el trámite sería desechado.
- ix. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 20 de abril de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 24 de abril de 2017, BAN MASACHIKA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, remitió la información faltante que fue solicitada mediante oficio N°F.22.01.02/0432/17 de fecha 28 de febrero de 2017, la cual cumplió con lo requerido.
- x. Que mediante oficio N° F.22.01.02/0908/17 de fecha 04 de mayo de 2017 recibido el 11 de



mayo de 2017, esta Delegación Federal, requirió opinión al Consejo Estatal Forestal sobre la viabilidad para el desarrollo del proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A.**", con ubicación en el o los municipio(s) Querétaro en el estado de Querétaro.

- XI. Que una vez transcurrido el plazo establecido por el artículo 122 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, no se recibió en esta Delegación Federal la opinión del Consejo Estatal Forestal.
- XII. Que mediante oficio número SSMA/DPLA/611/2017 de fecha 05 de mayo de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 15 del mismo mes y año, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, remitió a esta Delegación Federal, la opinión requeridos en el oficio número F.22.01.02/0327/17 de fecha 14 de febrero de 2017, respecto de los ordenamientos estatales ambientales aplicables al desarrollo del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A.", en la cual señala que el proyecto se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 267 denominada "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro" cuya política de uso urbano, por lo cual no contraviene dicho ordenamiento.
- XIII. Que mediante oficio número F.22.01.02/0976/17 de fecha 17 de mayo de 2017, esta Delegación Federal le dio a conocer al promovente, la opinión que la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió en el oficio número SSMA/DPLA/611/2017 de fecha 05 de mayo de 2017, respecto del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A.", con pretendida ubicación en el Municipio de Querétaro, Qro., con la finalidad de que manifestara lo que a su derecho conveniera respecto de cada uno de los puntos señalados en dicha opinión.
- XIV. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1074/17 de fecha 01 de junio de 2017 esta Delegación Federal notificó a BAN MASACHIKA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION 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 Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A.**" con pretendida ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro atendiendo lo siguiente:
 1. Que la superficie, ubicación geográfica y vegetación forestal que se afectará corresponda con lo manifestado en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria, en caso de que la información difiera o no corresponda, precisar lo necesario.
 2. Que las coordenadas UTM que delimitan las áreas sujetas a cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), correspondan con las manifestadas en el estudio técnico justificativo y en la información complementaria presentadas para el proyecto. De lo anterior, verificar al menos cuatro vértices del polígono solicitado para cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
 3. Que no exista remoción de vegetación forestal que haya implicado cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en las áreas solicitadas, en caso contrario indicar la ubicación y superficie involucrada.
 4. Que los volúmenes por especie de las matarías primas forestales que serán removidas por el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, correspondan con la estimación que se presenta en el estudio técnico justificativo.
 5. Que no se afecten cuerpos de agua permanentes y recursos asociados por la ejecución del proyecto, en caso contrario informar el nombre y la ubicación de éstos.
 6. Que los servicios ambientales que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto, correspondan a los manifestados en el estudio técnico justificativo, si hubiera incongruencias, manifestar lo necesario.

7. Precisar el estado de conservación de la vegetación forestal que se pretende afectar, es decir, si corresponde a vegetación primaria o secundaria y si ésta se encuentra en proceso de recuperación, en proceso de degradación o en buen estado de conservación. En caso de señalar más de dos estados de conservación, indicar la superficie que ocupa cada uno de ellos respecto de la superficie total solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto.

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

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

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

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

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

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

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

14. Verificar y cuantificar el número de individuos por especie y por estrato de flora en el área sujeta a cambio de uso de suelo y en la microcuenca de los siguientes sitios de muestreo:

Microcuenca

Sitio 1

Vértice - X - Y

- 1 - 350363.2638 - 2290158.7965
- 2 - 350368.8184 - 2290136.3597
- 3 - 350383.3296 - 2290137.5811
- 4 - 350376.4308 - 2290155.7276

Sitio 2

Vértice - X - Y

- 1 - 350392.1068 - 2290065.8409
- 2 - 350388.9690 - 2290046.5075
- 3 - 350398.6091 - 350401.0055
- 4 - 2290046.3997 - 2290064.3020

Área de CUSTF Predio

Sitio 1

Vértice - X - Y

- 1 - 350020.0000 - 2288582.0000
- 2 - 350000.0000 - 2288582.0000
- 3 - 350020.0000 - 2288572.0000
- 4 - 350000.0000 - 2288572.0000



Sitio 2

Vértice - X - Y

1 - 349991.5530 - 2288537.9080

2 - 350011.5478 - 2288537.9128

3 - 350011.5478 - 2288527.9128

4 - 349991.5478 - 2288527.9128

- xv. Que derivado de la visita técnica al o los predios sujetos a cambio de uso de suelo en terrenos forestales realizada por el personal técnico de la Delegación Federal y de acuerdo al acta circunstanciada levantada el día 02 de junio de 2017 y firmada por el promovente y/o su representante se observó lo siguiente:

Del informe de la Visita Técnica

1. La superficie y la ubicación geográfica donde se pretende llevar a cabo el proyecto que nos ocupa, si corresponden con las señaladas en el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) y en la información complementaria; así mismo, durante el recorrido por el proyecto se observó que la vegetación que se pretende afectar corresponde a matorral crasicaule.
2. Se verificaron los vértices: 1, 5, 7, 9, 10, 16, 17 y 19 del polígono solicitado para cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto y se observó que estos si corresponden a los manifestados en el ETJ. Para lo anterior, se utilizó el Sistema Nacional de Gestión Forestal en gabinete previo a la presente visita y en campo mediante el GPS marca GARMIN modelo etrex 20.
3. Durante el recorrido por la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales no se observó en ella remoción de vegetación que haya implicado un cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
4. Se realizó el conteo y medición de los ejemplares arbóreos en los sitios de muestreo, utilizando la misma metodología del estudio técnico justificativo: solamente se evaluaron aquellos ejemplares con alturas mayores a 1.5 m y con categoría diamétrica mínima de 5 cm., medido solamente en los fustes o ramas con alturas superiores a 1.3 m.; para los fustes ubicados entre 1.0 y 1.3 m se midió su diámetro medio, y diámetro a la base en arbolado bifurcado. Los ejemplares presentes en los sitios de muestreo se agruparon por categorías de diámetro y de altura, para efectos del cálculo del volumen las categorías mínimas fueron de 4 m (3.51 a 4.00 m) para la altura y de 5 cm (de 5 a 7.6 cm) para el diámetro. En virtud de lo anterior, es decir, de agruparlos por categorías diamétricas y de altura se obtuvieron los mismos resultados que en el ETJ.
5. Durante el recorrido por la superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no se observaron dentro de la misma o del proyecto, cuerpos de agua permanentes y recursos asociados distintos a los señalados en el ETJ y en la información complementaria que pudieran verse afectados con la ejecución del proyecto.
6. Los servicios ambientales manifestados y descritos en el estudio técnico justificativo y que se verán afectados con la implementación y operación del proyecto que nos ocupa son correctos.
7. Una vez realizado el recorrido de campo por la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, se observó que la vegetación de la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales presenta un estado de conservación el cual corresponde a vegetación secundaria de matorral crasicaule en proceso de degradación.
8. Durante el recorrido por el predio donde se pretende desarrollar el proyecto que nos ocupa y por el polígono sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, al momento de la presente visita de verificación técnica de campo, NO se observó afectación de la vegetación por incendio forestal.



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

10. Durante el recorrido por el polígono de CUSTF 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.

11. De acuerdo a las condiciones tanto del predio sujeto a cambio de uso de suelo en terrenos forestales, como a las condiciones de la vegetación en el momento de la visita, se observó que las medidas de prevención y de mitigación de los impactos sobre los recursos forestales agua, suelo y biodiversidad, contempladas para el desarrollo del proyecto son las adecuadas, siempre y cuando sean implementadas en su totalidad y como fueron propuestas en el estudio técnico justificativo con el compromiso del promovente de llevarlas a cabo.

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

13. El desarrollo del proyecto es factible ambientalmente, siempre y cuando las actividades y obras a realizar se ajusten a lo contemplado a lo señalado en el estudio técnico justificativo y se implementen las medidas de prevención y de mitigación propuestas en su totalidad, tal y como fueron descritas en el ETJ y en la información complementaria.

14. Se presenta el comparativo del número de individuos por especie en los sitios solicitados de la microcuenca y en la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

Observaciones: cabe señalar que en la página 66 del apartado III (microcuenca) del Estudio Técnico Justificativo modificado, es decir que contiene las adecuaciones de la información complementaria, presenta una tabla (Tabla 22. Especies de flora con presencia en la microcuenca (mismo tipo de ecosistema), en la cual se listan 27 especies de flora, situación que no concuerda con la "Tabla 23. Tabla general de existencias por estratos" de la página 67 la cual muestra un listado de 16 especies de flora en la microcuenca. Así mismo, en el tercer párrafo de la página 68 en Riqueza de especies señala que la riqueza es de 27 especies para la microcuenca, por lo que deberá aclarar esta inconsistencia.

- xvi. Que mediante oficio número F.22.01.02/1123/17 de fecha 08 de junio de 2017, esta Delegación, en referencia al informe de la visita técnica, solicitó a BAN MASACHIKA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA FUJITA CORPORATION, que realizara las aclaraciones correspondientes que permitieran a esta autoridad continuar con el procedimiento de evaluación dentro de los plazos establecidos de cinco días hábiles a partir de haber surtido efectos la notificación, con fundamento en lo establecido en los artículos 43 párrafo segundo bajo el apercibimiento de que al no atender la prevención en los plazos concedidos, esta Delegación acordaría lo conducente.
- xvii. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 11 de julio de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 12 del mismo mes y año, BAN MASACHIKA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA DENOMINADA FUJITA CORPORATION, remitió las aclaraciones correspondientes al informe de la visita técnica, misma que le fue requerida en el oficio número F.22.01.02/1123/17 de fecha 08 de junio de 2017.



- xviii. Que mediante oficio N° F.22.01.02/1565/17 de fecha 24 de julio de 2017, esta Delegación Federal, con fundamento en los artículos 2 fracción I, 3 fracción II, 7 fracción XV, 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117, 118, 142, 143 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 120, 121, 122, 123 y 124 de su Reglamento; en los Acuerdos por los que se establecen los niveles de equivalencia para la compensación ambiental por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, los criterios técnicos y el método que deberá observarse para su determinación y en los costos de referencia para la reforestación o restauración y su mantenimiento, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de septiembre de 2005 y 31 de julio de 2014 respectivamente, notificó a BAN MASACHIKA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, 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 **\$9,251.24 (nueve mil doscientos cincuenta y uno pesos 24/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de .66 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.
- xix. Que mediante ESCRITO LIBRE de fecha 08 de septiembre de 2017, recibido en esta Delegación Federal el día 11 de septiembre de 2017, BAN MASACHIKA en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, notificó haber realizado el depósito al Fondo Forestal Mexicano por la cantidad de **\$ 9,251.24 (nueve mil doscientos cincuenta y uno pesos 24/100 M.N.)** por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de .66 hectáreas con vegetación de Matorral crasicaule, preferentemente en el estado de Querétaro.

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

CONSIDERANDO

- i. Que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es competente para dictar la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 38,39 y 40 fracción XXIX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- ii. Que la vía intentada por el interesado con su escrito de mérito, es la procedente para instaurar el procedimiento de autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, conforme a lo establecido en los artículos 12 fracción XXIX, 16 fracción XX, 117 y 118 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como de 120 al 127 de su Reglamento.
- 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 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, esta Unidad Administrativa se avocó a la revisión de la información y documentación que fue proporcionada por el promovente, mediante sus escritos de solicitud y subsecuentes, considerando lo siguiente:

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

Artículo 15...



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

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, párrafo segundo y tercero fueron satisfechos mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 de fecha 03 de Febrero de 2017, el cual fue signado por BAN MASACHIKA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, dirigido al Delegado Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el cual solicita la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por una superficie de 2,541 hectáreas, para el desarrollo del proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A.**", con pretendida ubicación en el municipio o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro.

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

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

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

II.- Lugar y fecha;

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

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

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

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

debidamente requisitado y firmado por el interesado, donde se asientan los datos que dicho párrafo señala.

Por lo que corresponde al requisito establecido en el citado artículo 120, párrafo segundo del RLGDFS, consistente en presentar el estudio técnico justificativo del proyecto en cuestión, éste fue satisfecho mediante el documento denominado estudio técnico justificativo que fue exhibido por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por BAN MASACHIKA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, así como por en su carácter de responsable técnico de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional como prestador de servicios técnicos forestales en el.

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

- Copia simple del testimonio de la escritura pública número 23,106 de fecha 09 de junio de 2014, pasada ante la fe del Lic. Ernesto Luque Hudson, Notario Adscrito a la Notaría Pública No. 30 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., para efecto de hacer constar la protocolización del acuerdo de cabildo de fecha 29 de abril de 2014, a través del cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Qro., en el punto 3.5.5 del orden del día, aprobó por unanimidad de votos, el acuerdo por el cual se autoriza la relotificación de fraccionamiento de tipo residencial denominado "Valle de Juriquilla", ubicado en Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro., que solicita la persona moral Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.M. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios No. 170073423. Documental inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro en los folios inmobiliarios número 00487792/0001 y 00487793/0001 de fecha 17 de junio de 2014.

- Copia simple del testimonio de la escritura pública número 7,306 de fecha 20 de octubre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Pedro Salgado Zuloaga, Titular de la Notaría Pública No. 27 de la Ciudad de Irapuato, Guanajuato, para efecto de hacer constar la transmisión de propiedad en ejecución parcial de fideicomiso y la extinción parcial del mismo que celebran por una parte la persona moral Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.M. Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, en su calidad de Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso Revocable de Administración para Desarrollos Inmobiliarios No. 170073423, en carácter de parte transmitente, quien actúa por instrucciones del comité técnico del fideicomiso antes mencionado; por la otra parte la persona moral denominada Fujita Corporation, en carácter de parte adquirente; respecto de un inmueble identificado con el número 3 de la manzana 3 ubicado en el fraccionamiento de tipo residencial "Valle de Juriquilla", Delegación Municipal de Santa Rosa Jáuregui, Municipio de Querétaro, Qro. Documental debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el concepto de transmisión de patrimonio fideicomitado en el folio inmobiliario 00487793/0004 de fecha 21 de enero de 2016.

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

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



I.- Usos que se pretendan dar al terreno;

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

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

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

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

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

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

VIII.- Medidas de prevención y mitigación de impactos sobre los recursos forestales, la flora y fauna silvestres, aplicables durante las distintas etapas de desarrollo del cambio de uso del suelo;

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

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

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

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

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

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

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

Con vista en las constancias que obran en el expediente, se advierte que los requisitos previstos por el artículo 121 del RLGDFS, fueron satisfechos por el interesado en la información vertida en el estudio técnico justificativo entregado en esta Delegación Federal, mediante FORMATO FF-SEMARNAT-030 y la información faltante con ESCRITOS LIBRES, de fechas 03 de Febrero de 2017 y 20 de Abril de 2017, respectivamente.

Por lo anterior, con base en la información y documentación que fue proporcionada por el interesado, esta autoridad administrativa tuvo por satisfechos los requisitos de solicitud previstos



por los artículos 120 y 121 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, así como la del artículo 15, párrafos segundo y tercero de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

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

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

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

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

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

1. Por lo que corresponde al **primero de los supuestos**, referente a la obligación de demostrar que **no se comprometerá la biodiversidad**, se observó lo siguiente:

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

El predio bajo estudio 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), Microcuenca "San José El Alto".

Para efectos del presente, se identificó como la Cuenca Hidrológico - Forestal de ubicación del sitio del proyecto a la Microcuenca "San José El Alto", cuya superficie es de 5,872 hectáreas, comprendidas en su mayor parte (el 97%) en el Municipio de Querétaro, en su parte centro - oriental y aproximadamente el 3% se ubica en el Municipio de El Marqués.

El relieve de ésta cuenca hidrológico - forestal microcuenca San José El Alto, está constituido



por lomeríos en aproximadamente el 40% de la superficie y por sierras con lomeríos en el 60%; de acuerdo a la Carta de Fisiografía del INEGI, escala 1:1,000000.

El área sujeta a cambio de uso de suelo en terrenos forestales presenta una clasificación de uso de suelo Agrícola de temporal anual, de acuerdo a la carta F14-10 V, escala 1: 250,000 elaborada por el INEGI, no obstante, esta pequeña superficie ostenta relictos de vegetación secundaria de matorral crasicaule, misma que es ampliamente representada en la microcuenca. El área propuesta para cambio de uso de suelo en terreno forestal (0.254110 hectáreas) representa el 0.0887% de la superficie total de la microcuenca por lo que su afectación en términos reales es mínima.

El tipo de vegetación del área propuesta para el cambio de uso de suelo, corresponde principalmente a vegetación secundaria relicto de Matorral Crasicaule en proceso de degradación, toda vez que el área ha sido modificada en su totalidad, mismo que ha sido ocasionado por las actividades y obras que se observan en las inmediaciones.

El predio cuenta con un uso Urbano de conformidad con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor. Adicional a ello y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), el área solicitada para cambio de uso de suelo en terreno forestal, así como la totalidad del predio, se ubican en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 267, denominada "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro", donde las actividades pretendidas son plenamente compatibles.

En la superficie propuesta para cambio de uso de suelo; se determinó llevar a cabo inventario forestal mediante la técnica de muestreo dirigido, utilizando parcelas de muestreo de dimensiones fijas, siendo éstas sitios cuadrangulares de 20 x 10 m y superficie de 200 m² (2 sitios), para vegetación del estrato arbóreo y arbustivo, mientras que para el estrato herbáceo se muestrearon pequeñas superficies de 1.26 de diámetro (2 sitios).

Para determinar la riqueza y abundancia de flora, así como los parámetros de diversidad y valor de importancia se realizaron dos sitios de muestreo en la microcuenca y dos sitios en la superficie propuesta para cambio de uso de suelo en terrenos forestales, la metodología utilizada consistió en la realización de un muestreo dirigido utilizando sitios de forma rectangular y dimensiones fijas, siendo éstas las siguientes: lados de 20 m x 10 m y superficie de 200 m² y para el caso del estrato herbáceo se plantearon 2 sitios de 1.26 m de diámetro.

Análisis de resultados.

A continuación se presenta el comparativo por estrato de la diversidad y los índices de diversidad obtenidos para la microcuenca y el área propuesta para CUSTF.

Comparativo de diversidad de flora entre la microcuenca y el área propuesta por estratos.

ESTRATO	AREA CUST	MICROCUENCA
ARBOREO		
TOTAL NO. DE ESPECIES (S)	9	3
Diversidad máxima (Hmax)	3.1699	1.5850
Índice de Shannon-Wiener	2.5310	1.3610
Índice de equitabilidad (Índice de Pielou)	0.7985	0.8587
Índice de diversidad de Margalef (Riqueza de especies)	1.3776	0.6021
ARBUSTIVO		
TOTAL NO. DE ESPECIES (S)	8	12
Diversidad máxima (Hmax)	3.0000	3.5850
Índice de Shannon-Wiener	1.4071	2.6199
Índice de equitabilidad (Índice de Pielou)	0.4690	0.7308
Índice de diversidad de Margalef (Riqueza de especies)	1.1041	1.7828



HERBACEO		
TOTAL NO. DE ESPECIES (S)	8	6
Diversidad máxima (Hmax)	3.0000	2.5850
Índice de Shannon-Wiener	2.5710	1.9990
Índice de equitabilidad (Índice de Pielou)	0.8570	0.7733
Índice de diversidad de Margalef (Riqueza de especies)	1.6196	1.1770

Los resultados del Estudio Técnico Justificativo (ETJ) muestran que en microcuenca se presenta una riqueza de 16 especies, mientras que para el predio se obtuvo una riqueza de 18 especies, cabe señalar que se consideró que una especie podía estar presente en diferentes estratos de acuerdo a la etapa de desarrollo en la que fue encontrada, en este sentido, podemos encontrar especies que se incluyan en el estrato arbóreo en su etapa desarrollada y en el estrato arbustivo durante su etapa juvenil. Esta clasificación se da de acuerdo a las condiciones mismas de la comunidad vegetal del predio, respetándose siempre los parámetros y características de muestreo.

Para conocer los valores de diversidad tanto del predio como de la microcuenca, se utilizaron los diferentes índices para determinar el impacto que la remoción de la vegetación en el predio tendrá en la diversidad de la microcuenca.

Para el estrato arbóreo se tiene una riqueza específica de 3 especies en la microcuenca y 9 especies en el predio. El valor de R (índice de Margaleff) para la microcuenca fue de 0.6021 mientras que para la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terreno forestal el índice de Margaleff es de 1.3776, lo cual representa una comunidad con diversidad media para la microcuenca y para el predio. De acuerdo al índice de Pielou (J) la distribución obtenida indica la presencia de especies dominantes, para la microcuenca se obtuvo un valor de 0.0.8587 mientras que para el predio fue de 0.7985. Para el caso de la microcuenca la especie dominante fue *Bursera fagaroides* y en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo fueron *Prosopis leavigata* y *Celtis pallida*. La máxima diversidad (Hmax) que puede alcanzar el estrato arbóreo en la microcuenca es de 1.5850 y la H' calculada (Índice de Shannon Wiener) es de 1.3610, para el estrato arbóreo en el área de estudio es de 3.1699 y la H' calculada es de 2.5310 lo que indica que ambos casos relativamente cerca de alcanzar su máxima diversidad; es decir que la representación de las especies presentes en la comunidad es relativamente similar.

El estrato arbustivo de la microcuenca posee una riqueza específica de 12 y 8 especies en el predio. El valor de R (índice de Margaleff) para la microcuenca fue de 1.7828 mientras que para la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terreno forestal fue de 1.1041 lo cual representa una comunidad con diversidad media para la microcuenca y para el predio. De acuerdo al índice de Pielou (J) la distribución obtenida indica la presencia de especies dominantes, para la microcuenca se obtuvo un valor de 0.7308 mientras que para el predio se obtuvo un valor de 0.4690. Para el caso de la microcuenca la especie dominante fue *Mimosa buncifera* y en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo fueron *Karwinkia humboldtiana* y *Celtis pallida*. La máxima diversidad (Hmax) que puede alcanzar el estrato arbustivo es de 3.5850 y la H' es de 1.3610, para el estrato arbustivo en el área de estudio la Hmax es de 3 y la H' calculada es de 1.4071, dichos valores son indicativos de una diversidad media. Éste parámetro es indicativo también de la equidad de la comunidad muestreada; es decir, una comunidad es más equitativa si el número de individuos presentes es el mismo para cada especie; en cuyo caso la equidad ideal sería el valor máximo esperado (Hmax) o bien, igual a 1 si utilizamos el índice de equitabilidad de Pielou (J') que para el caso de la microcuenca es de 0.7308 y 0.4690 para la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terreno forestal; lo que

nos indica que en ésta comunidad se tiene presencia de especies dominantes, las cuales se indicaron anteriormente.

En el estrato herbáceo se obtuvo una riqueza específica de 6 especies en la microcuenca y 8 especies en el predio. El valor de R (índice de Margaleff) para la microcuenca fue de 1.1770 mientras que para la superficie sujeta a cambio de uso de suelo en terreno forestal fue de 1.6196, lo cual representa una comunidad con diversidad baja tanto en la microcuenca como en el predio. De acuerdo al índice de Pielou (J) la distribución obtenida indica la presencia de especies dominantes, para la microcuenca se obtuvo un valor de 0.7733 mientras que para el predio fue de 0.8570. Para el caso de la microcuenca la especie dominante fue *Opuntia pubescens* y en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo fueron *Dysphania ambrosioides* y *Lycopersicum esculentum*. La máxima diversidad (Hmax) que puede alcanzar el estrato herbáceo en la microcuenca es de 1.9990 y la H' calculada es de 2.5850, para el estrato herbáceo en el área de estudio fue de 2.5710 y la H' calculada de 2.5710 lo que indica una comunidad con diversidad alta y que ambos casos se encuentran relativamente cerca de alcanzar su máxima diversidad; es decir que la representación de las especies presentes en la comunidad es relativamente similar.

Para conocer el valor de importancia de las especies presentes en el predio se realizó la evaluación a través del Índice de Valor de Importancia (IVI).

De los resultados de los parámetros estructurales del área propuesta para CUSTF y la Microcuenca se presenta el siguiente comparativo de los Valores de importancia:

No. Especies	Especie	Nombre	VI	VI	VI	VI	VI	VI
1	<i>Acacia farnesiana</i>	huizache	0	100.339	42.74	27.87	0	0
2	<i>Acacia schaffneri</i>	huizache prieto	0	0	0	21.406	0	0
3	<i>Argemone mexicana</i>	chicalote	0	0	0	0	20.919	0
4	<i>Bidens odorata</i>	acoitilla	0	0	0	0	26.346	0
5	<i>Bursera lagaroides</i>	xixote	10.14	160.621	11.34	27.183	0	0
6	<i>Bursera palmieri</i>	palo cuchara	0	0	0	7.401	0	0
7	<i>Celtis pallida</i>	granjeno	64.209	39.04	37.85	36.83	0	0
8	<i>Chenopodium murale</i>	quelite	0	0	0	0	22.842	0
9	<i>Cissus sicyoides</i>	tripa de vaca	0	0	0	0	37.885	0
10	<i>Croton chloro-glandulosus</i>	soliman	0	0	0	0	0	64.065
11	<i>Dysphania ambrosioides</i>	epazote	0	0	0	0	63.013	0
12	<i>Jatropha dioica</i>	sangregado	0	0	0	13.97	0	25.522
13	<i>Karwinskia humboldtiana</i>	karwinskia	39.065	0	31.77	21.406	0	0
14	<i>Lycopersicum esculentum</i>	tomate	0	0	0	0	88.654	0
15	<i>Montezelia aspera</i>	zacate pegeropa	0	0	0	0	19.423	0
16	<i>Mimosa biuncifera</i>	una de gato	0	0	0	87.481	0	0
17	<i>Myrtillocactus geometrizans</i>	Garambullo	10.927	0	11.91	15.669	0	0
18	<i>Opuntia imbricata</i>	cardon	0	0	0	6.735	0	25.522
19	<i>Opuntia pubescens</i>	perrito	0	0	0	0	0	112.114
20	<i>Opuntia strictacantha</i>	harton	11.703	0	0	9.647	0	0
21	<i>Paspalum notatum</i>	zacate comun	0	0	0	0	0	51.565
22	<i>Prosopis leavigata</i>	mezquite	96.953	0	24.21	24.401	0	0
23	<i>Ricinus communis</i>	higuerilla	37.756	0	108.52	0	0	0
24	<i>Schinus molle</i>	peñol	11.703	0	0	0	0	0
25	<i>Senecio salignus</i>	jarilla	17.545	0	31.66	0	0	0
26	<i>Simsia amplexicaulis</i>	shotol	0	0	0	0	20.919	0
27	<i>Tabernaemontana nervosum</i>	okuilfo	0	0	0	0	0	21.211

En el estrato arbóreo el Índice de valor de importancia (IVI) muestra que *Prosopis leavigata* es la especie más importante en el ecosistema ya que resultó ser la especie con mayor IVI, sin embargo, existen especies de vegetación secundaria, como *Karwinskia humboldtiana*, especie indicadora de perturbación y afectación de la vegetación primaria. Otra de las especies con alto índice de valor de importancia fue *Celtis pallida*.

Además se identificó la presencia de *Ricinus communis* (Higuerilla), la cual es una especie de



fácil establecimiento caracterizada por su agresividad en el establecimiento sobre áreas perturbadas; la especie *Schinus molle* (pirul), es una especie introducida y *Senecio salignus* es una especie que se establece con facilidad en áreas perturbadas y comúnmente observada a orillas de caminos. Por lo que se evidencia que el predio y el estrato se encuentran perturbados y en proceso de degradación.

En el estrato arbustivo las especies con mayor IVI son *Acacia farnesiana*, *Celtis pallida* y *Karwinskia humboldtiana*, sin embargo se registró una especie identificada como invasora e indicadora de disturbio la cual presenta la mayor abundancia (*Ricinus communis*). El estrato está completamente fragmentado y al igual que en el estrato arbóreo se observa cuantitativamente que se trata de un estrato perturbado y en proceso de degradación.

En el estrato herbáceo las especie cuyo mayor abundancia es *Lycopersicum esculentum*, y la especie con valor de dominancia relativa más alta es *Dysphania ambrosioides*, ambas especies obtuvieron los valores mayores de IVI. Se resalta que estas 8 especies consideradas como invasoras, malezas o especies indicadoras de zonas fragmentadas y en proceso de degradación.

En relación a lo antes expuesto se evidencia que en la microcuenca se tiene mayor número de especies presentes, aun cuando se observa mayor número de especies en el estrato arbóreo, estas mismas especies se encuentran ampliamente representadas en el estrato arbustivo de la microcuenca, por lo que se deduce que no comprometerá la biodiversidad.

Del total de las 27 especies encontradas, se identificaron 11 especies características de zonas perturbadas, quedado 16 especies primarias, de estas mismas solo 7 especies fueron encontradas en la superficie CUSTF, evidenciando que la microcuenca es más diversa ya que presenta un total de 16 especies.

Si bien los resultados exhibidos reflejan la existencia de especies que no se encuentran en la Microcuenca, es de suma importancia mencionar que se trata de flora indeseable y su aparición es provocada por la combinación de procesos ecológicos y de actividades de perturbación, para el caso del área que nos ocupa, por actividades de urbanización y de manera previa a esta, las actividades agrícolas que se desarrollaban en la zona años atrás.

A continuación se listan las especies consideradas como invasoras, malezas o especies indicadoras de zonas fragmentadas y en proceso de degradación:

ESPECIES AUSENTES EN LA MCCA		CUSTF	MCCA	CUSTF	MCCA	CUSTF	MCCA
Espece	Nombre	ARBÓREO	ARBÓREO	ARBUSTIVO	ARBUSTIVO	HERBÁCEO	HERBÁCEO
		PRESENCIA	PRESENCIA	PRESENCIA	PRESENCIA	PRESENCIA	PRESENCIA
<i>Argemone mexicana</i>	chicalote	X	X	X	X	✓	X
<i>Bidens odorata</i>	acebita	X	X	X	X	✓	X
<i>Chenopodium murale</i>	quelite	X	X	X	X	✓	X
<i>Cissus sicyoides</i>	tripa de vaca	X	X	X	X	✓	X
<i>Dysphania ambrosioides</i>	epazote	X	X	X	X	✓	X
<i>Lycopersicum esculentum</i>	tomate	X	X	X	X	✓	X
<i>Montzafia aspera</i>	zacate pajaropa	X	X	X	X	✓	X
<i>Ricinus communis</i>	higuerilla	✓	X	✓	X	X	X
<i>Schinus molle</i>	pirul	✓	X	X	X	X	X
<i>Senecio salignus</i>	jarilla	✓	X	✓	X	X	X
<i>Simsia amplexicaulis</i>	shotof	X	X	X	X	✓	X

✓ : con presencia.

X: sin presencia.

La ejecución del proyecto no repercutirá en la disminución de la riqueza florística del área de la



microcuencia; toda vez que la superficie de afectación es mínima en relación con la de la microcuencia. Con respecto a la estructura de la comunidad, es decir a su composición en cuanto al número de especies (riqueza específica) y la abundancia proporcional de cada una de ellas (proporción relativa) dentro de la comunidad estudiada; las especies presentes en el área para cambio de uso de suelo, se encuentran también representadas en la microcuencia.

La biodiversidad de la microcuencia que no se verá comprometida con la aplicación de proyecto mencionado, toda vez que de manera particular como medida de mitigación a la afectación de flora se ejecutará un Programa de Rescate y Reubicación de flora para un total de 88 ejemplares, en una superficie de (2664.89 m², ubicado en áreas verdes).

Fauna.

Para estimar la riqueza y abundancia de la fauna silvestre tanto en la microcuencia como en la superficie sujeta a cambio de uso de suelo, se realizó la siguiente metodología:

Conteo de Reptiles. Los reptiles son generalmente difíciles de observar, sobre todo los de talla corporal pequeña. El avistamiento de los reptiles varía marcadamente con la temperatura ambiental, ya que de ésta depende su temperatura corporal, por lo que es recomendable efectuar conteos de estos organismos durante periodos estandarizados en condición climática y en tiempo, sobre todo cuando se pretende comparar distintas poblaciones.

Diversos métodos han sido probados para estimar una serie de atributos de las poblaciones y comunidades de anfibios y reptiles como la abundancia (número de organismos de cada especie), la riqueza de especies (número de especies diferentes), la densidad (número de organismo por unidad de área) y el tamaño poblacional (número de individuos en una población). En el presente estudio se utilizó el siguiente método:

Encuentro visual. Consiste en la observación y conteo de organismos a lo largo de trayectos de distancia fija o bien aleatoria, generalmente durante un período de tiempo fijo; en la microcuencia efectuó un total de 2 trayectos o transectos con una longitud acumulada de 400 m².

Para obtener los registros de anfibios y reptiles en el predio se siguió la metodología de colecta oportunista, el cual consiste en la búsqueda no sistemática de organismos a diferentes horas del día o estaciones del año, o bien la búsqueda intensiva bajo condiciones climáticas particulares que favorezcan la presencia de organismos. Los recorridos nocturnos caminando o en vehículo también entran en esta categoría (Gallina y López-Gonzalez, 201145). La búsqueda se llevó a cabo en la totalidad del área propuesta para cambio de uso de suelo, rocas, árboles y sitios que puedan ser utilizados por los organismos para refugiarse.

Conteo de aves terrestres. Los ornitólogos han usado una variedad de técnicas para estimar la abundancia, riqueza, densidad, composición y distribución de las poblaciones de aves. Una variedad de métodos para monitorear y evaluar a las poblaciones de aves está disponible, pero tres son los más usados: puntos de conteo, conteos ligados y redes ornitológicas; en el presente estudio se utilizó el siguiente método: Puntos de conteo. Son teórica y conceptualmente similares a los transectos, solo que de longitud y velocidad cero, el observador permanece fijo en un lugar durante un tiempo determinado y registra toda ave detectada; en el caso de la microcuencia se ubicaron 2 puntos de conteo.

Para obtener los registros de aves en el predio, se realizaron recorridos dentro de la totalidad del predio y entre la vegetación existente por tres días consecutivos durante las primeras horas de la mañana. Se empleó el método de búsqueda intensiva para detectar la presencia de las



aves. La ventaja de éste método es que todas las aves pueden ser identificadas visualmente si es necesario. Además, aumenta la probabilidad de detección de aquellas especies particularmente inconspicuas o silenciosas (Ralph et. al., 199644). Para la detección de los organismos se emplearon binoculares marca MIZAR de 12X32, así como una cámara Nikon D3000 y un lente 55-300, para fotografiar la presencia de aves. Finalmente, para la identificación de las especies se empleó la aplicación The Sibley eGuide to the Birds of North America.

Conteo de Mamíferos. Las técnicas utilizadas para llevar a cabo la identificación y verificación de la presencia de las especies de mamíferos en el predio fueron las siguientes:

Censo para lagomorfos. El método consiste en trazar una serie de transectos a lo largo de los cuales se cuenta la acumulación de excrementos o de letrinas en parcelas previamente establecidas en cada transecto (Greenwood, 1996). De esta manera puede medirse la acumulación de excrementos en relación con una unidad de área y por un periodo conocido de tiempo y a partir de estos datos calcular cuántos animales se pueden encontrar en un área.

Rastros indirectos. Todos los animales dejan huellas variadas de sus actividades (rastros, excrementos, mudas, cadáveres, nidos, alteraciones en la vegetación) cuya abundancia puede ser proporcional a la de las poblaciones que las producen. En consecuencia, el conteo de tales evidencias indirectas de la presencia animal, en los transectos realizados nos puede proveer, a menudo, de un índice de abundancia. Se efectuó un total de dos transectos para una distancia acumulada de 400 m².

Para la obtención de los registros de mamíferos se realizaron recorridos por toda la superficie propuesta para CUSTF, con la finalidad de obtener registros de mamíferos como son huellas, excretas u observaciones directas de organismos. Esto bajo la metodología de búsqueda intensiva utilizada, no omitiendo resaltar que es la metodología que se ajusta ya que se evaluó una superficie muy pequeña y que se encuentra en proceso de deterioro.

Resultados.

Los resultados del estudio de fauna en la microcuencia se muestran a continuación:

Los resultados del estudio de fauna silvestre nos indican que son áreas cuya diversidad es baja, para la fauna de la microcuencia está compuesta de 42 especies de fauna (28 especies de aves, 10 de mamíferos y 4 de reptiles) y para el área propuesta para cambio de uso de suelo en terreno forestal la presencia de fauna es nula, por lo que no se compromete la biodiversidad. Los valores obtenidos para éste recurso tanto en microcuencia como en el predio son los siguientes:

Parámetro	Microcuencia			Sitio del proyecto		
	Aves	Mamíferos	Reptiles	Aves	Mamíferos	Reptiles
Riqueza (S)	28	10	4	0	0	0
Diversidad (Índice de Shannon-Wiener -H)	1.37	0.91	0.54	0	0	0
H máx	1.45	1	0.60	0	0	0
Equidad (Índice de Pielou - J)	0.95	0.91	0.90	0	0	0

Los valores obtenidos para el índice de Shannon / Wiener nos indica que se trata de zonas con una diversidad baja para los diferentes grupos de fauna al encontrarse en el rango de 0 a 1.5 según Magurran; siendo ésta mucho más pobre en el área del predio que sería afectada por el



cambio de uso de suelo.

Cabe mencionar que la metodología utilizada fue considerada la más adecuada para el sitio toda vez que es la metodología que mejor se ajusta a las dimensiones del predio, sin embargo, aun cuando se realizó este proceso no se identificó fauna en el área sujeta a CUSTF, lo anterior debido a que el área propuesta para cambio de uso de suelo se encuentra en alto proceso de degradación, además rodearse de áreas urbanizadas y con procesos de construcción de obras y urbanización en las inmediaciones del predio.

Así mismo se informa que no se registró ejemplares enlistados en la NOM-059-SEMARNAT-2010 en ninguno de los grupos faunísticos.

De los datos expuestos para flora y fauna se concluye que la ejecución del proyecto no pondrá en riesgo la biodiversidad del área de influencia identificada como Microcuenca "San José El Alto" ya que la afectación que se tendrá en la cubierta vegetal en la superficie solicitada para el cambio en su uso original, desde el punto de vista de su extensión es mínima, no se tendrá afectación en alguna de las dos especies identificadas para la microcuenca que se encuentran enlistadas en la NOM-059- SEMARNAT-2010 y que son Pitouphis deppei y Sceloporus grammicus, toda vez que no se identificaron para el sitio del proyecto.

Con la finalidad de amortiguar los impactos ambientales negativos que resentirán flora y fauna, se proponen las correspondientes medidas de mitigación, prevención y compensación, siendo entre otras las siguientes:

- Con efectos de compensar la pérdida de la cubierta vegetal en la superficie que se propone para el cambio de uso de suelo, se ejecutará un programa de rescate y reubicación de 88 ejemplares de especies de flora que serán afectadas.

- Como medida de prevención se excluirá el uso de fuego como herramienta de trabajo en las diferentes etapas operativas del proyecto con la finalidad de evitar la presencia de incendios forestales.

- Con respecto a la fauna silvestre se propone como medida de prevención la ejecución del programa de rescate y reubicación de ejemplares, sobre todo los de lento desplazamiento. Además de actividades conducentes a ahuyentar las especies animales, así como facilitar su libre tránsito y privilegiando a las especies de lento desplazamiento a efectos de lograr su captura y reubicación; todo ello previo a la ejecución de las actividades de la etapa de preparación del sitio y construcción; además, del establecimiento de promocionales sobre cuidado y protección de la vida silvestre con énfasis en la prohibición de cacería, captura y cautiverio.

- Se llevará a cabo el desmonte y despalme solo en aquellas superficies autorizadas para el cambio de uso de suelo.

- Durante la ejecución de las actividades del proyecto, se mantendrá vigilancia constante con la finalidad de evitar que ocurran incendios.

- No podrá llevarse a cabo la cacería, captura o cautiverio de especies de fauna silvestre, en caso que llegase a manifestarse algún ejemplar.

El presente estudio tiene como finalidad justificar la excepcionalidad de conformidad con los elementos técnicos y legales que marca la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable para



llevar a cabo el cambio de uso de suelo de terreno forestal en una superficie de 0.254110 hectáreas para el predio Lote 3, Manzana 3 del Fraccionamiento "Valle de Juriquilla", Municipio de Querétaro, Querétaro.

El proyecto se pretende realizar en un predio de 1.39 hectáreas, donde se pretende llevar a cabo un desarrollo urbano en el que se contempla la construcción de un hotel. El edificio contará con 11 niveles, con un total de 265 habitaciones; 178 habitaciones y 87 departamentos de diferentes diseños, teniendo entonces un total de superficie construida correspondiente a las habitaciones y departamentos de 23,336.26 m².

El predio, presenta un área con vegetación relicto de matorral crasicale, en una superficie de 0.254110 ha (2,541.10 m²) siendo ésta la que se propone para cambio de uso de suelo.

El predio actualmente se encuentra rodeado por áreas urbanizadas y en proceso de urbanización, esto debido al crecimiento demográfico tanto de la zona donde se pretende insertar el proyecto, así como del crecimiento del municipio de Querétaro. Esto ha provocado la necesidad de contar con más infraestructura para viviendas hace del proyecto una necesidad para cumplir con las satisfacciones de la población.

Con base en los razonamientos arriba expresados y en los expuestos por el promovente, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la primera de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 117 párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que el desarrollo del proyecto de cambio de uso de suelo en cuestión, **no compromete la biodiversidad.**

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

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

La Microcuenca "San José el Alto" que, para efectos del presente estudio técnico, se identifica como la Cuenca Hidrológico - Forestal de ubicación del sitio del proyecto, tiene una superficie de 5,872 ha comprendidas en su mayor parte (el 97%) en el Municipio de Querétaro, en su parte centro - oriental; aproximadamente el 3% se ubica en el municipio de El Marqués.

En ésta cuenca hidrológico-forestal, se presentan tres grupos de suelos, siendo Vertisol (VR) el suelo dominante en aproximadamente el 94% del área de la microcuenca, el otro grupo presente es el Phaeozem en el 3 % y el Leptosol en una pequeña superficie menor al 1% de la microcuenca; el resto de la superficie corresponde a zona urbana, esto conforme a la carta Edafología F14-10 serie II, escala 1:250000, editada por el INEGI, siendo el suelo Vertisol el de mayor dominancia.

No se tienen estudios debidamente validados para determinar con precisión el grado de erosión presente en ésta cuenca hidrológica forestal en sus modalidades hídrica y eólica, así como sus grados presentes y sus causas, por lo que recurrimos a los marcos de referencia que se tienen, como es el caso del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ)15 para efectos de caracterización de la cuenca hidrológico forestal, en el presente estudio, se cita lo que en el tema de la degradación de suelos se señala en dicho documento.

En éste sentido al analizar el Plano de Erosión actual, se aprecia que en aproximadamente el 70% del área de CHF, la pérdida de suelo es de 0 a 10 ton/ha/año; el 20% es de 50 - 200



toneladas por hectárea por año y el 10% corresponde a una erosión que va de 10 - 50 toneladas.

Es importante mencionar que algunas de las causas naturales que originan la erosión son el acarreo y/o desgaste de las capas expuestas de la superficie por la acción constante del viento, generalmente es el transporte del material desprendido y su consecuente depósito en otras zonas, definido como erosión eólica, otra causa es la pérdida de la superficial del suelo por la acción directa del agua, remoción de su sitio original, desplazamiento y deposición en otras áreas, definida como erosión hídrica.

Otras causales como las actividades antrópicas, donde el agente es el hombre, al modificar el paisaje natural de manera abrupta e irreversible, facilitando la acción directa de los agentes erosivos (Construcción de carreteras, presas, crecimientos urbanos, extracción de materiales, líneas de transmisión, gasoductos, entre otros). Sin embargo, cuando el hombre actúa de manera preventiva e implementa medidas precautorias, los procesos de erosión reducen considerablemente.

La superficie solicitada para cambio de uso de suelo en terrenos forestales presenta una región con suelos de textura fina en terreno plano a ligeramente ondulado caracterizados como VRmzpe/3: Vertisoles macizo pélico (Vp). En fase física gravosa o pedregosa con fragmentos mayores a 7,5 cm., que impiden la labranza, en coincidencia con la descripción de suelos de la carta edafológica de INEGI, en base al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial (PEOT). Son suelos con una susceptibilidad baja a la erosión, pero alto riesgo de salinización.

Estimación de erosión.

Erosión hídrica en la microcuenca:

El desarrollo del cálculo de erosión de este apartado está basado en la aplicación de la Ecuación Universal de Pérdida de Suelo (EUPS), con base a la metodología propuesta por Figueroa et al, (1991)17, el cual emplea la EUPS bajo el sistema de Unidades Internacionales (mks), este es un modelo matemático desarrollado por Wischmeier y Smith en 1978, para estimar y/o producir las pérdidas de suelo promedio anuales, y actualmente es una de las metodologías recomendada por el Natural Resources Conservation Service (NRCS) del Departamento de agricultura de los Estados Unidos.

Este modelo empírico, es el más usado actualmente, donde la pérdida de suelo está expresada como masa por unidad de área, por unidad de tiempo y es una función del efecto combinado de seis factores que se expresan como: $A = R K L S C P$

Dónde:

A es el promedio anual de pérdida de suelo ($t\ ha^{-1}\ año^{-1}$), (ton/ha/año).

R es el factor de erosividad de la lluvia ($MJ\ mm\ (ha\ h)^{-1}$), (MegaJoules mm/ha hr año).

K es el factor de erosionabilidad del suelo ($t\ ha\ h\ (MJ\ mm\ ha)^{-1}$), (ton/hr/MJ mm).

L es el factor de longitud de la pendiente (adimensional).

S es el factor del grado de la pendiente (adimensional).

C es el factor de manejo del cultivo (adimensional).

P es el factor de prácticas mecánicas para el control de la erosión (adimensional).

La erosión potencial (factores considerados como inmodificables) se estima como: $E_p = R K L S$.

Resultado de la estimación de la erosión hídrica en la microcuenca:



A= RKLSCP

R= 1,871.69991

K= 0.079

LS= 12.76

C=0.003

P=1 (valor de áreas que no presentan prácticas de manejo agrícola).

Pérdida de suelo A= **5.66 ton/ha/año.**

Se estimó que el valor de erosión actual en la microcuenca es de **5.66 ton/ha/año**, valor que de acuerdo con el mapa de erosión actual del POEREQ donde el nivel de erosión es LIGERA y va de 0 a 10 ton/ha/año.

Grado de erosión	Pérdida de suelo (Ton/ha/año)
Ligera	0 - 10
Moderada	10 - 50
Alta	50 - 200

Erosión eólica en la microcuenca:

De la estimación en cuanto a la erosión eólica, sin omitir mencionar que se puede definir como el evento mediante el cual se produce la remoción del material superficial, la selección y el transporte por medio del viento.

Por lo que, en relación a la metodología a utilizar, se analizó la exhibida en el Programa de ordenamiento Ecológico del Territorio de la Cuenca de México, esto para el cálculo de la capa de erosión laminar eólica expresada en toneladas por hectárea por año (Ee), donde se aplica la ecuación:

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

Donde:

Índice de agresividad del viento.

IAVIE = $160.8252 - 0.7660 (PECRE)$.

Período de crecimiento (PRECRE).

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

PREC: Precipitación media anual (553.10 mm).

CATEX: Calificación de textura y fase

CAUSO: Calificación por uso del suelo.

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

$$Ee = (160.8252 - 0.7660 (0.2408 (553.10) - 0.0000372 (553.10)^2 - 33.1019)) \times (0.62) \times (0.1719)$$

$$Ee = (92.8777) \times (0.62) \times (0.1719)$$

$$Ee = \mathbf{9.8987 \text{ Ton/ha/año}}$$

De acuerdo a los datos anteriores, el valor estimado para la erosión eólica en la microcuenca fue de **9.8987 Ton/ha/año**, que de acuerdo con la siguiente tabla es nulo:

Categoría	Valor en ton/(Ha*año)
Sin erosión	<= 12
Ligera	12 - 50
Moderada	50 - 100
Alta	100 - 200

Fuente: Programa de ordenamiento Ecológico del Territorio de la Cuenca de México Pag 44



Por otro lado, si se compara este resultado con lo publicado en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), el nivel de erosión se considera como ligero el cual se encuentra en el rango de 0 a 10 ton/ha/año.

Erosión hídrica actual en la superficie de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en condición natural:

El valor calculado para el área del proyecto es únicamente para un suelo con unidad primaria de Vertisol, en un clima seco, BS1hw(w), la superficie propuesta para CUSTF (0.253910 HA), sustenta relictos de vegetación de tipo Matorral crasicaule, misma que será removida para efectos de la realización del proyecto.

Resultado:

$A = RKLSCP$

$R = 1,871.69991$

$K = 0.079$

$L = 1.2931$

$S = 0.1165$

$C = 0.009$

$P = 1$ (valor de áreas que no presentan prácticas de manejo agrícola)

Pérdida de suelo $A = 0.20$ ton/ha/año.

Total en el predio sujeto a CUSTF = **0.0509 ton/año.**

Se determinó que el valor de erosión en la condición actual es de 0.20 ton/ha/año, mismo valor que de acuerdo con el mapa de erosión actual del POEREQ, el nivel de erosión es alto y va de 0 a 10 ton/ha/año, por lo que haciendo la comparación entre estas cifras se puede considerar como inapreciable la erosión en el sitio, es así que para la superficie de 0.254110 ha propuesta para cambio de uso de suelo en terrenos forestales es de **0.0509 ton/año**, según lo calculado, valor que se encuentra por debajo del rango máximo publicado el programa de ordenamiento antes citado.

Erosión del suelo con la ejecución del proyecto y la implementación de las medidas de mitigación y prevención.

Al ejecutar el proyecto, la pérdida de suelo será evidente durante el proceso de desmonte y despalme, sin embargo, se estimó que la implementación de 2,664.89 m² de superficie de áreas verdes como medidas de mitigación, tendrán la capacidad de compensar el suelo que se erosionará y por lo tanto disminuirán el proceso erosivo provocado.

Pérdida de suelo = 3.34 Ton/ha/año

Total = **0.8490 ton/año**

Se estimó que, al ejecutar el proyecto, aun cuando exista la remoción de vegetación solo se dará de forma paulatina con el avance del proyecto y en una zona específica, misma que será sujeta a la implementación de actividades que minimicen el proceso de erosión, esto es determinante ya que permite estimar de manera más integral el incremento en el proceso de erosión.

De la estimación realizada, se obtuvo que la pérdida de suelo aproximada es de 3.34 ton/ha/año y de 0.8490 ton/año para la superficie de 0.254110 ha, en las que se propone el cambio de uso de suelo.



El valor calculado con la ejecución del proyecto indica que aumentara 0.7980 Ton/ha/año.

Comparativo de pérdida de suelo.

Pérdida de suelo	Actual	Con desmonte	
		Sin medidas*	Con medidas**
Por hectárea (Ton/ha/año)	0.20	10.02	3.34
(ton/año) en 0.253910 ha	0.0509	2.5471	0.8490

De la erosión en el área solicitada para cambio de uso de suelo:

$E_e = (17.2753) * (0.25411 \text{ ha})$
 $E_e = 4.3898 \text{ Ton/año}$

Erosión Total.

Esta corresponde a la suma de la erosión hídrica y eólica

Erosión Total = 17.4753 ton/ha/año

Erosión Total en 0.25411 = 4.4406 ton/ha.

Por lo tanto, la pérdida de suelo forestal como consecuencia de su remoción en el área propuesta, misma que se determinó en la cantidad de erosión hídrica actual es de 0.20 ton/ha/año, dicho valor, representa una pérdida total de 0.0509 ton/año, en la superficie de 0.254110 ha que serán afectadas por el cambio de uso de suelo, con proyecto y de 0.8490 ton/año para la superficie de 0.254110 ha, lo que técnicamente es un incremento de 0.7980 ton/ha/año, el cual puede ser controlable y no compromete la erosión de los suelos, se suma a ello la erosión eólica calculada de 4.4406 ton/ha en una superficie de 0.254110 ha, y que será mitigable durante la ejecución del cambio de uso de suelo, esta dejará de originarse, toda vez que el proyecto no contempla dejar áreas expuesta esto en relación a que se considera un proyecto constructivo.

Medidas de mitigación para el recurso suelo:

- Establecimiento de 2,664.89 m² de superficie de áreas verdes.

VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y	VÉRTICE	X	Y
1	349905.4877	2288592.0141	16	349893.5158	2288583.7349	31	349964.5683	2288539.4321
2	349996.0479	2288604.6855	17	349870.7265	2288566.3666	32	349964.9042	2288543.0745
3	350004.0279	2288602.6512	18	349864.4137	2288570.0275	33	349950.2110	2288541.4424
4	350021.8410	2288598.6339	19	349881.1765	2288509.0628	34	349942.8444	2288532.9759
5	350023.5371	2288520.3512	20	349885.0185	2288511.1058	35	349929.6580	2288531.6208
6	349847.4666	2288505.1519	21	349882.0286	2288519.4168	36	349924.4323	2288538.1240
7	350017.3617	2288519.5823	22	349889.0301	2288517.6534	37	349923.7775	2288553.2534
8	350017.0084	2288523.8797	23	349906.1723	2288586.3082	38	349912.8182	2288552.3082
9	350021.1928	2288524.0405	24	349909.2947	2288548.4291	39	349856.9095	2288561.2635
10	350017.5858	2288589.7235	25	349920.1584	2288548.1325	40	349860.7844	2288567.7877
11	350013.7267	2288589.3907	26	349921.6621	2288530.6972	41	349852.0375	2288546.3268
12	350012.8126	2288599.9905	27	349916.6779	2288530.2673	42	349847.7979	2288518.5216
13	349977.3178	2288596.8294	28	349915.2105	2288524.8363	43	349845.3170	2288518.5845
14	349975.1575	2288592.9399	29	349949.2548	2288530.7840	44	349846.8512	2288537.6712
15	349911.7105	2288587.3677	30	349950.7350	2288536.5673			



- Se evitará el desplazamiento de maquinaria en áreas aledañas no comprendidas para el proyecto con la finalidad de evitar en lo mínimo la compactación de este componente ambiental.
- Reutilizar el suelo producto del despalme en áreas verdes que se establecerán dentro del proyecto.
- Control y manejo adecuado de residuos para evitar contaminación del suelo.
- La superficie que permanecerá libre de construcciones y obras de urbanización, como son áreas verdes, será mantenida con una cubierta vegetal que la proteja de la acción erosiva del agua y el viento.

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

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

Del estudio técnico justificativo se desprende lo siguiente:

Las corrientes superficiales presentes en la microcuenca son de carácter temporal, y tienen su origen en el territorio de la misma, Los cauces principales, son los arroyos Las Cuevas y Los Cajones en la parte norte, un arroyo sin nombre en la parte central; en la parte sur se encuentran el arroyo El Pachonal y otro arroyo sin nombre; todos ellos drenan con dirección sur poniente captados hacia el dren Jurica.

Los cuerpos de agua presentes en territorio de la microcuenca son 8 bordos temporales que registra la carta topográfica INEGI- F14C65, captan y regulan los escurrimientos conducidos por los arroyos mencionados; entre los bordos de mayor importancia se encuentran, en la parte norte el bordo El Jazmín; en la parte centro el Bordo Azteca, ubicado a un costado de la Carretera federal No. 57, entre ésta y su intersección con el Anillo Vial J. Serra; y en la parte sur el bordo el Salitre, sin embargo, el sitio del proyecto no tiene influencia en los escurrimientos pluviales que son captados por éstos.

Es de resaltar también que de los ocho bordos solamente tres son considerados en el documento "Actualización del Plan Maestro Pluvial de la Zona Metropolitana de Querétaro 2008-2025" como obras cuya función principal es regular los escurrimientos pluviales.

El área de la cuenca donde se encuentra el proyecto se identifica como subcuenca del bordo azteca. Cabe aclarar con la ejecución del proyecto no se afectarán los gastos máximos que inciden en esta.

Según lo consultado en la carta topográfica publicada por INEGI- F14C65 escala 1:50,000 edición 2015, y sus archivos vectoriales corrientes y cuerpos de agua, solo se evidencia una corriente de agua temporal, sin embargo se asume que existe una desactualización de esta información, toda vez que este ha sido modificado en su totalidad, esto por todas las actividades y obras que se observan en las inmediaciones, tal es el caso de la vialidad Fray Junípero en el lado norte, la cual en su momento fragmenta la continuidad de este escurrimiento, del lado sur del predio se evidencia la existencia de construcciones (inmuebles habitacionales), en el punto cardinal este colinda con predio en proceso de urbanización para inmuebles habitacionales, por



lo que en el predio solo existe un remanente de lo que un día fue una corriente de agua de flujo temporal.

El drenaje natural es superficial y de tipo laminar dirigiéndose hacia el suroeste del área del proyecto. Para establecer las condiciones actuales y futuras del escurrimiento superficial captados en el área del proyecto, a continuación, se presenta el cálculo elaborado específicamente para la superficie que será afectada por el cambio de uso de suelo; para ello se utiliza la metodología establecida por la Comisión Nacional del Agua para determinar el escurrimiento medio anual, descrita en la NOM-011-CONAGUA-2015.

Utilizando el Método indirecto (Precipitación-escurrimiento), el escurrimiento medio anual natural del área se determina mediante la siguiente expresión: $V_{ea} = P_{ma} \times A \times C_e$

El escurrimiento medio anual estimado en el área propuesta para cambio de uso de suelo en condición actual fue de 43.4500 m³. Con la ejecución del proyecto, el escurrimiento medio anual por el cambio de uso de suelo será de 227.4483 m³, teniendo un incremento de 183.9983 m³.

	Terreno natural	Con proyecto	Diferencia
P _{ma}	0.55310 m	0.55310 m	
A	2541.10 m²	2541.10 m²	
C _e	0.0309	0.1618	
V _{ea}	43.4500	227.4483	183.9983

CAPACIDAD DE INFILTRACIÓN.

Para determinar el valor de infiltración se utilizó un método indirecto, el cual consiste, en un balance hidrometeorológico donde se toman en cuenta las siguientes variables; Precipitación (P), Evapotranspiración Real (ETR) y Volumen de escurrimiento (Ve), expresado en la siguiente formula: $\text{Infiltración} = P - ETR / Ve$

Una vez obtenidos los valores de los parámetros que intervienen en el cálculo, se determinó el volumen de infiltración en 0.0113 m³. La infiltración total en la superficie de CUSTF es = 0.0113 m³ x 2,541.1 m² = 28.71 m³ en condiciones naturales.

Infiltración		Valor unitario	Superficie m²	Total, m³
FORMULA: Infiltración= P - ETR - Ve	Resultado	0.0113	2,541.10	28.71 m³
Precipitación	P	0.5531		1405.48 m³
Evapotranspiración	ETR	0.5247		1333.31 m³
Volumen de escurrimiento	Ve	0.0171		43.45 m³

En el sitio del proyecto, con superficie de 0.25411 ha de vegetación secundaria relicto de matorral crasicaule, presenta una precipitación y una temperatura medias anuales de 0.5531 m y 17.7°C, respectivamente; se genera una precipitación media anual total en la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo de 1,405.48 m³, de éste volumen, la cantidad de 1,333.31 m³ que corresponden al 95%, (del total de P_{ma} total) retornan al ciclo hidrológico durante el proceso de la evapotranspiración y 43.45 m³ (3%) son desalojados del área mediante los escurrimiento superficiales; por lo que el volumen de la infiltración al subsuelo en condiciones naturales es de 28.71 m³ (2%).

Infiltración con proyecto y sin aplicación de medidas de prevención y mitigación de impactos

ambientales.

Una vez realizada la remoción de la vegetación forestal, se prevé que la infiltración del agua al subsuelo se ve afectada. Los resultados de dicha estimación se muestran a continuación:

Infiltración		Valor unitario	Superficie m ²	Total, m ³	Perdida de infiltración
FORMULA: Infiltración= P- ETR - Ve	Resultado	0.0113	2,541.10	28.71 m ³	5.74 m ³
Precipitación	P	0.5531		1,405.48 m ³	
Evapotranspiración	ETR	0.5247		1,333.31 m ³	
Volumen de escurrimiento	Ve	0.0171		43.45 m ³	

Del volumen de infiltración en su condición natural de 28.71 m³, y teniendo en cuenta que la cubierta vegetal permite entre un 10 y 20%, se obtuvo una pérdida de volumen de 5.742 m³, este corresponde a la infiltración por la cobertura vegetal del sitio sujeto a CUSTF; por lo que se entiende que al llevar a cabo la remoción de vegetación, motivada por el cambio de uso de suelo pretendido, será este el volumen que se dejara de captar, debido a la ejecución del proyecto.

Infiltración con aplicación de medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales.

Al respecto, se plantea que el predio mantendrá en áreas destinadas como áreas verdes, vegetación que será la obtenida del proceso de aplicación del programa de rescate y reubicación de flora del área, una superficie de 2664.89 m², la cual es evidentemente mayor a la propuesta para CUSTF. A continuación, se presentan los por lo que se presentan los resultados de la infiltración que se generaran en esta superficie:

Infiltración		Valor unitario	Superficie m ²	Total, m ³
FORMULA: Infiltración= P- ETR - Ve	Resultado	0.0113	2,664.89	30.09 m ³
Precipitación	P	0.5531		1,473.95 m ³
Evapotranspiración	ETR	0.5247		1398.29 m ³
Volumen de escurrimiento	Ve	0.0171		45.57 m ³

	Valor condicion natural	Valor sin aplicación de medidas.	Valor con aplicación de medidas.
	Total, m ³	Total, m ³ perdida	Total, m ³
Infiltración	28.71	5.74	30.09
	En una superficie de 2541.1 m ² , propuesta para CUSTF		En 2664.89 m ² , area destinada a areas verdes, por el proyecto.

Con los resultados exhibidos, la perdida de infiltración será mitigada mediante el establecimiento de estas áreas verdes como medida de mitigación, misma que permitirán que el proceso de infiltración continúe de manera permanente, no omitiendo mencionar que estas áreas generaran un incremento en el volumen de agua a infiltrarse de 1.38 m³, por lo que se evidencia que no será comprometida la captación de agua.

Para prevenir y mitigar efectos adversos en la calidad del agua, las medidas propuestas están dirigidas al adecuado manejo de los residuos que se generen por la ejecución del proyecto y son las siguientes:



- Colocar dos contenedores para el acopio de residuos.
- Colocar letrinas portátiles en cantidad de una por cada diez trabajadores.
- Los residuos sólidos generados durante las actividades del proyecto, se recolectarán lo más pronto posible, en todo caso no deberán permanecer en el predio más de una semana, para evitar su acumulación.
- En su fase de construcción y de operación del proyecto y en acatamiento a la norma que rige esta actividad, para evitar que el agua de lluvia se mezcle con las aguas residuales, será construida la infraestructura de drenaje pluvial y drenaje sanitario.

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

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

Del estudio técnico justificativo, se desprende lo siguiente:

El presente estudio tiene como finalidad justificar la excepcionalidad de conformidad con los elementos técnicos y legales que marca la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de terreno forestal en una superficie de 0.254110 hectáreas para el predio Lote 3, Manzana 3 del Fraccionamiento "Valle de Juriquilla", Municipio de Querétaro, Querétaro.

El proyecto se pretende realizar en un predio de 1.39 hectáreas, donde se pretende llevar a cabo un desarrollo urbano en el que se contempla la construcción de un hotel. El edificio contará con 11 niveles, con un total de 265 habitaciones; 178 habitaciones y 87 departamentos de diferentes diseños, teniendo entonces un total de superficie construida correspondiente a las habitaciones y departamentos de 23,336.26 m².

El predio, presenta un área con vegetación relicto de matorral crasicaule, en una superficie de 0.254110 ha (2541.10 m²) siendo ésta la que se propone para cambio de uso de suelo.

El predio actualmente se encuentra rodeado por áreas urbanizadas y en proceso de urbanización, esto debido al crecimiento demográfico tanto de la zona donde se pretende insertar el proyecto, así como del crecimiento del municipio de Querétaro. Esto ha provocado la necesidad de contar con más infraestructura para viviendas hace del proyecto una necesidad para cumplir con las satisfacciones de la población.

Por lo que se puede inferir que el predio no tiene un uso actual ya que no, se encuentra en uso, motivo por el cual se presenta el siguiente documento para solicitar el cambio de uso de suelo y dedicarlo al establecimiento de un hotel, toda vez que el predio por si solo seguirá su proceso de deterioro.

En el área propuesta para cambio de uso de suelo, no se realiza actividad económica alguna que tenga como finalidad el aprovechamiento de los recursos biológicos forestales aplicándoles un valor comercial, ya que las especies de flora y fauna presentes, en lo que respecta al valor de uso directo, no son sujetas de aprovechamiento alguno que les confiera un valor económico,

tanto como posibles fuentes de materia prima, como para la obtención de alimentos.

Los principales valores de uso indirecto, y los de no uso, estarán directamente relacionados con la presencia o ausencia de los recursos y para el caso que nos ocupa son la captura de bióxido de carbono y la infiltración de agua.

Valor de uso directo. Es el más accesible en su concepción, debido a que se reconoce de manera inmediata a través del consumo del recurso biológico (alimentos, producción de madera; la explotación pesquera; la obtención de carne, pieles y otros productos animales y vegetales; la recolección de leña, y el pastoreo del ganado, entre otras) o de su recepción por los individuos (ecoturismo, actividades recreativas).

Valoración de uso indirecto. El uso que se propone dar al terreno en el predio del proyecto, es rentable tanto en el corto como el mediano y largo plazo, ya que en su estado actual, no representa beneficios económicos debido a que el tipo de vegetación que se desarrolla en el sitio del proyecto, no presenta especies maderables de importancia comercial que pudieran generar un beneficio económico significativo a través de su aprovechamiento sustentable; por otra parte, las especies arbustivas y herbáceas son de bajo valor forrajero, por lo que la actividad ganadera que pudiera desarrollarse sería de autoconsumo y, dadas las condiciones que prevalecen, el sitio propuesto ya no es apto para el desarrollo de cultivos agrícolas rentables. Los beneficios económicos de mantener el uso actual, con base en la valoración económica vertida en el apartado 13 del presente estudio son los siguientes:

	Concepto	Valor (\$)
Valor de uso directo	Especies maderables	5,089.10
	Especies para ornato	648
Valor de uso indirecto	Servicios ambientales hidrológicos	279.52
	Conservación de la biodiversidad	139.76
Valor de existencia		180.9
Valor de opción		180.9
Valor total		\$6,718.18

Valor de opción. Se refiere al valor de los usos potenciales de los recursos biológicos para su utilización futura directa o indirecta. Por ejemplo, el uso potencial de plantas para fines farmacéuticos, para la obtención de nuevas materias primas o de especímenes para el control biológico de plagas, y para el avance del conocimiento humano sobre la vida en nuestro hábitat planetario.

Valor de no uso: (Valor de existencia). Es el valor de un bien ambiental simplemente porque existe: este valor es de orden ético, con implicaciones estéticas, culturales o religiosas. Por ejemplo, uno puede valorar la existencia de selvas, jaguares o ballenas, sin implicaciones de posesión o de uso directo o indirecto de ellos. En estos conceptos, con la finalidad de asignar los valores de existencia y de opción a los recursos biológicos del predio, se tomó en consideración y a manera de referencia la información vertida en el documento *¿Conclusiones del II Foro Regional de Pago Por Servicios Ambientales?*. En el que se determinó para Centro América un valor de existencia y de opción de entre 13 y 32 US dólares por hectárea.

Dado que el área solicitada para CUSTF no representa ni una hectárea es evidente que no es sujeto de apoyos, toda vez que el estado actual del mismo y las condiciones de los alrededores, contribuyen a que el predio continúe con un proceso de degradación, además de que no reúne los requisitos para ser sujeta de pagos ambientales estos según las reglas de operación de la Comisión Nacional Forestal para el pago de servicios ambientales en su Programa Nacional Forestal (PRONAFOR) 2017, publicadas en el Diario Oficial de la Federación en diciembre de



2016.

Rentabilidad de ejecución del proyecto.

Para demostrar que el proyecto será más rentable a largo plazo se realizó una estimación basado en el tiempo solicitado para ejecutar el proyecto a 2 años y extrapolada a 10 años. Como fue mencionado la inversión es de \$204'396,500.00 (doscientos cuatro millones trescientos noventa y seis quinientos pesos 00/M.N.). Según lo manifestado se tendrá una derrama económica de \$6'000,000.00 (seis millones de pesos 00/M.N.) mensuales.

A continuación se muestra la valoración de operación del proyecto en un periodo de 10 años contra la valoración de conservar el predio sin ejecutar ninguna actividad.

VALORACIÓN DE LA OPERACIÓN DEL PROYECTO EN UN PERIODO DE 10 AÑOS

DERRAMA ECONÓMICA MENSUAL	DERRAMA ECONÓMICA ANUAL	DERRAMA ECONÓMICA EN 10 AÑOS
\$ 6,000,000.00	\$ 72,000,000.00	\$ 720,000,000.00

VALORACIÓN DE CONSERVAR EL PREDIO SIN EJECUTAR NUNQUA ACTIVIDAD

Concepto	Valor (\$)	valor en 2 años	Valor en 10 años
Valor de uso directo	\$8,569.36	\$17,138.72	\$85,693.60
Valor de uso indirecto	\$419.28	\$838.56	\$4,192.80
Valor de existencia	\$180.93	\$361.85	\$1,809.30
Valor de opción	\$180.93	\$361.85	\$1,809.30
Valor total	\$9,350.50	\$18,700.98	\$93,505.00

Lo anterior, hace evidente que el valor de rentabilidad al realizar el proyecto es de \$720'000,000.00 (setecientos veinte millones de pesos 00/M.N.) en un plazo de 10 años, cifra que supera por mucho los \$93,505.00 (noventa y tres mil quinientos cinco pesos 00/M.N.) que generaría el predio si se conserva su condición actual, sin omitir mencionar que es un predio en proceso de degradación por lo que el valor podría disminuir.

Económicamente se considera más rentable la ejecución del proyecto que mantenerlo en las condiciones actuales, toda vez que se presume que el predio ostenta vegetación en estado de conservación malo y con procesos de perturbación severos.

La superficie propuesta para el CUSTF, se encuentra una zona destinada al uso urbano en el Plan de Desarrollo Urbano Delegación Félix Osoreo, por lo que no existe limitación para el cambio de uso del suelo solicitado pues hay vinculación entre la propuesta para el desarrollo del proyecto y el uso del suelo decretado en el plan respectivo; en este sentido se considera de mayor rentabilidad económica para sus propietarios destinar la superficie del predio objeto del presente estudio al uso urbano; ya que técnicamente no presenta cubierta vegetal poseedora de valor comercial de interés para los propietarios y lo reducido de la superficie excluye toda posibilidad de implementar proyectos productivos tendientes a su uso sustentable.

Con la operación del proyecto se estará generando una derrama económica importante a través de la generación de fuentes de empleo, aunque temporales durante la construcción, serán permanentes al entrar en operación el desarrollo urbano proyectado.

Con base en las consideraciones arriba expresadas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la cuarta hipótesis normativa establecida por el artículo 117, párrafo primero, de la LGDFS, en cuanto que con éstas ha quedado técnicamente demostrado que el

uso alternativo del suelo que se propone es más productivo a largo plazo.

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

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

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

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

1. En lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal, mediante oficio número F.22.01.02/0908/17 de fecha 04 de mayo de 2017 y notificado en fecha 11 de mayo del 2017, esta Delegación Federal solicitó opinión al Consejo Forestal del Estado de Querétaro respecto de la viabilidad del presente proyecto, opinión que no se recibió en esta Delegación Federal en el plazo establecido por el artículo 122 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

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

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

En cumplimiento que a esta autoridad le impone lo dispuesto por el artículo 117 párrafo cuarto de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, consistente en que las autorizaciones que se emitan deberán integrar un programa de rescate y reubicación de las especies de vegetación afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, se anexa al presente resolutivo el Programa de rescate y reubicación de vegetación, con los datos y especificaciones que establece el artículo 123 BIS del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, mismo que fue reformado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 24 de febrero de 2014.

Respecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro



(POEREQ), la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del presente proyecto, queda comprendido en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) No. 267 "Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro" y que de acuerdo con este instrumento rector, el proyecto hace compatible el cambio de uso de suelo al ser permisible el uso urbano y desarrollo de infraestructura, además el proyecto cumplirá con todos y cada uno de los criterios y lineamientos de dicha UGA, tal y como se establece en la vinculación realizada en el Estudio Técnico Justificativo y la información complementaria con las mismas, por lo cual se considera que no existe impedimento para su implementación.

Respecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro, este fue aprobado por el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 29 veintinueve de abril de 2014 y publicado en la Gaceta Municipal y en La Sombra de Arteaga los días 13 y 16 de mayo de 2014, respectivamente. En ese orden de ideas, el proyecto se localiza en la Unidad de Gestión Ambiental No. 100. "Zona Urbana de Querétaro"; la cual cuenta con política Urbana. La UGA No. 100, se identifica como usos compatibles los siguientes: Conservación y Forestal (CF); Cauces y Cuerpos de Agua (CA); Áreas Verdes y Recreativas Rurales (AVR); Parques Urbanos y Recreativos (PUR); Turismo Alternativo (TA); Equipamiento y Servicios Rurales (ESR); Zonas de Salvaguarda y Riesgo (ZSR) y urbano (URB); en tanto que los usos incompatibles son Agropecuario (AGP); Extractivo (EX). El proyecto que se pretende llevar a cabo, corresponde con los usos permitidos o compatibles en la unidad de gestión ambiental y específicamente en el área de ubicación del predio.

De acuerdo al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, aprobado mediante sesión de cabildo de fecha 11 de diciembre del 2007, modificado el 11 de marzo de 2008 y publicado en el Periódico Oficial del Estado La Sombra de Arteaga con fecha 01 de abril del 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con fecha 22 de abril de 2008, se indica que el predio en encuentra ubicado en Zona de Uso Habitacional y de Servicios, con densidad de población de 200 hab/ha (H2S), para el desarrollo de construcciones con una altura de hasta 42.00 metros.

- VII. Que con el objeto de verificar el cumplimiento de la obligación establecida por el artículo 118 de la LGDFS, conforme al procedimiento señalado por los artículos 123 y 124 del RLGDFS, ésta autoridad administrativa se abocó al cálculo del monto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento, determinándose lo siguiente:

Mediante oficio No. F.22.01.02/1565/17 de fecha 24 de julio de 2017, 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 **\$9,251.24 (nueve mil doscientos cincuenta y uno pesos 24/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de .66 hectáreas con vegetación de Matorral crasicuale, preferentemente en el estado de Querétaro.

- VIII. Que en cumplimiento del requerimiento de esta autoridad administrativa y dentro del plazo establecido por el artículo 123, párrafo segundo, del RLGDFS, mediante ESCRITO LIBRE de fecha 08 de septiembre de 2017, recibido en esta Delegación Federal el 11 de septiembre de 2017, BAN MASACHIKA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, presentó copia del comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano (FFM) por la cantidad de **\$9,251.24 (nueve mil doscientos cincuenta y uno pesos 24/100 M.N.)**, por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de .66 hectáreas con



vegetación de Matorral crasicaule, para aplicar preferentemente en el estado de Querétaro.

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

RESUELVE

PRIMERO. - AUTORIZAR por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales en una superficie de 0.2541 hectáreas para el desarrollo del proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A.**", con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, promovido por BAN MASACHIKA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, bajo los siguientes:

TERMINOS

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

POLÍGONO: Superficie para Cambio de Uso

VÉRTICE	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
1	350021.8264	2288598.5288
2	350006.6242	2288601.9562
3	350008.3049	2288589.8384
4	350007.6699	2288584.97
5	350006.6115	2288583.4884
6	350002.8015	2288588.145
7	350002.1665	2288593.6484
8	349994.5465	2288599.9984
9	349986.9265	2288598.3051
10	349985.2331	2288594.9184
11	349986.7148	2288586.875
12	349988.1965	2288582.43
13	349991.7948	2288581.16
14	349994.3348	2288580.7367
15	349995.6048	2288578.4084
16	349992.0065	2288576.9267
17	349988.8315	2288573.1167
18	349993.0197	2288517.57
19	350023.5371	2288520.2044

- 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: Construcción y Operación de Hotel Querétaro, S.A.

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN: C-22-014-CHQ-001/17

ESPECIE	VOLÚMEN	UNIDAD DE MEDIDA
Schinus molle	4.989	Metros cúbicos
Prosopis laevigata	6.486	Metros cúbicos
Karwinskia humboldtiana	.05	Metros cúbicos
Celtis pallida	.449	Metros cúbicos
Bursera fagaroides	3.193	Metros cúbicos

- III. La vegetación forestal presente fuera de la superficie en la que se autoriza el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, no podrá ser afectada por los trabajos y obras relacionadas con el cambio de uso de suelo, aún y cuando ésta se encuentre dentro de los predios donde se autoriza la superficie a remover en el presente Resolutivo, en caso de ser necesaria su afectación, se deberá contar con la autorización de cambio de uso de suelo en terrenos forestales para la superficie correspondiente.

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

- IV. Previo al inicio de las actividades de cambio de uso de suelo en terrenos forestales el promovente deberá de implementar un Programa de actividades de ahuyentamiento de fauna silvestre y, en su caso, el rescate y reubicación de los individuos presentes. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- v. El titular de la presente resolución deberá de implementar todas las acciones necesarias para evitar la cacería, captura, comercialización y tráfico de las especies de fauna silvestre, así como la colecta, comercialización y tráfico de las especies de flora silvestre que se encuentren en el área del proyecto y en las áreas adyacentes al mismo, solo se podrá realizar la colecta de especies de flora y captura de especies de fauna silvestre con el propósito de rescate y reubicación, siendo el promovente el único responsable. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- vi. Para el debido cumplimiento de lo establecido en el párrafo cuarto del artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 123 Bis de su Reglamento, se adjunta como parte integral de la presente resolución, un programa de rescate y reubicación de especies de la vegetación forestal que serán afectadas y su adaptación al nuevo hábitat, el cual deberá implementarse previo a las labores de la remoción de la vegetación y despalme, así como realizar las acciones que aseguren al menos un 80% de supervivencia de las referidas especies, en los periodos de ejecución y de mantenimiento que en dicho programa se establece. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- vii. Deberá realizar el rescate y reubicación, y en su caso dejar en el sitio original, al menos el 80% de los ejemplares de árboles de mezquite (*Prosopis laevigata*). Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- viii. Previo al inicio de las actividades de desmonte del área de cambio de uso de suelo en terrenos



forestales, deberá implementar el programa de rescate y reubicación de las especies de flora, propuesto en el estudio técnico justificativo, así mismo, en caso de localizarse en los predios forestales requeridos, especies con categoría de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2010, estas deberán ser rescatadas y reubicadas en su totalidad. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.

- IX. La remoción de la vegetación deberá realizarse por medios mecánicos y manual y no se deberá de utilizar sustancias químicas y fuego para tal fin. La remoción de la vegetación deberá realizarse de forma gradual, para evitar largos periodos del suelo descubierto que propician erosión. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- X. El derribo del arbolado se llevará a cabo usando la técnica direccional, a efecto de que el arbolado caiga hacia el lado del área sujeta a cambio de uso de suelo y no perturbe la vegetación existente y el renuevo de las zonas aledañas. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- XI. Deberá llevar a cabo la delimitación del o los polígonos de trabajo, es decir, ubicar físicamente con señalética visible las áreas de trabajo para evitar que en las distintas etapas del proyecto se afecten áreas fuera de las autorizadas y se generen impactos a la vegetación y al suelo. Los resultados del cumplimiento de las actividades planteadas en el mismo y lo señalado en el presente Término, se incluirán en los informes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- XII. El material que resulte del desmonte y que no sea aprovechado, deberá ser triturado y utilizado para cubrir y propiciar la revegetación, con el fin de facilitar el establecimiento y crecimiento de la vegetación natural, para proteger el suelo de la acción del viento y lluvias, evitando la erosión, deberán depositarse en un área próxima al área de trabajo en zonas sin vegetación forestal dentro del derecho de vía. Las acciones relativas a este Término deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XVIII de este Resolutivo.
- XIII. Con la finalidad de evitar la contaminación del suelo y agua, se deberán instalar sanitarios portátiles para el personal que laborará en el sitio del proyecto, así mismo los residuos generados deberán de ser tratados conforme a las disposiciones locales. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- XIV. Deberá establecer dentro de su proyecto, áreas verdes en una superficie mínima de 2664.89 m², la cual es superior a la superficie solicitada para cambio de uso de suelo, misma que deberá permitir la infiltración permanente dentro del proyecto, motivo por el cual no deberá sufrir el sellamiento del suelo. Las coordenadas UTM de esta superficie son las que se indican en el siguiente Término. Los resultados del cumplimiento del presente Término se incluirán en los reportes a los que se refiere el Término XVIII de este Resolutivo.
- XV. Como medida de mitigación tanto para el control de la erosión del suelo, como para propiciar la infiltración de agua al subsuelo, se deberá establecer una superficie de al menos 2664.89 m² de áreas verdes, superficie mayor a la solicitada para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, las cuales estarán ubicados entre las coordenadas UTM siguientes:



VERTICE	X	Y	VERTICE	X	Y	VERTICE	X	Y
1	349905.4877	2288592.0141	16	349893.5158	2288583.7349	31	349964.5683	2288539.4321
2	349999.0479	2288604.6855	17	349870.7265	2288566.3686	32	349964.9042	2288543.0745
3	350004.0279	2288602.6512	18	349864.4137	2288570.0275	33	349950.2110	2288541.4424
4	350021.8410	2288598.6339	19	349881.1765	2288509.0028	34	349942.8444	2288532.9759
5	350023.5371	2288520.3512	20	349885.0185	2288511.1058	35	349929.6560	2288531.6208
6	349947.4666	2288505.1519	21	349882.0286	2288519.4168	36	349924.4323	2288538.1240
7	350017.3617	2288519.5823	22	349889.0301	2288517.6534	37	349923.7775	2288583.2534
8	350017.0084	2288523.6797	23	349906.1723	2288596.3082	38	349912.8182	2288552.3082
9	350021.1928	2288524.0405	24	349909.2947	2288548.4291	39	349856.9096	2288561.2635
10	350017.5858	2288589.7235	25	349920.1584	2288546.1325	40	349860.7844	2288557.7677
11	350013.7267	2288589.3907	26	349921.6621	2288530.6972	41	349862.0375	2288546.3268
12	350012.6126	2288599.9905	27	349916.6779	2288530.2673	42	349847.7979	2288518.5216
13	349977.3178	2288596.9294	28	349915.2106	2288524.8353	43	349845.3170	2288518.5845
14	349975.1575	2288592.6399	29	349948.2548	2288530.7840	44	349846.8512	2288537.6712
15	349911.7105	2288587.3677	30	349950.7350	2288536.5673			

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

- xvi. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de prevención y de mitigación de los impactos sobre los recursos forestales consideradas en el estudio técnico justificativo, en la información complementaria, en la información de calidad de datos, en las Normas Oficiales Mexicanas y Ordenamientos Técnico-Jurídicos aplicables, así como lo que indiquen otras instancias en el ámbito de sus respectivas competencias. Así mismo, deberá implementar obras, actividades y acciones para que garantice que con la implementación de su proyecto se cumple con los criterios normativos del artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable Los resultados de estas acciones deberán reportarse conforme a lo establecido en el Término XVIII de este Resolutivo.
- xvii. En caso de que se requiera aprovechar y trasladar las materias primas forestales, el titular de la presente autorización deberá tramitar ante esta Delegación Federal la documentación correspondiente.
- xviii. Se deberá presentar a esta Delegación Federal con copia a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) del estado, informes semestrales y uno de finiquito al término de las actividades que hayan implicado el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, éste deberá incluir los resultados del cumplimiento de los Términos que deben reportarse, así como de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el estudio técnico justificativo.
- xix. Se deberá comunicar por escrito a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Querétaro con copia a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso de suelo en terrenos forestales autorizado, dentro de los 10 días hábiles siguientes a que esto ocurra.
- xx. El plazo para realizar la remoción de la vegetación forestal derivada de la presente autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de 2 Año(s), a partir de la recepción de la misma, el cual podrá ser ampliado, siempre y cuando se solicite a esta Delegación Federal,

antes de su vencimiento, y se haya dado cumplimiento a las acciones e informes correspondientes que se señalan en el presente resolutivo, así como la justificación del retraso en la ejecución de los trabajos relacionados con la remoción de la vegetación forestal de tal modo que se motive la ampliación del plazo solicitado.

- xxi. El plazo para garantizar el cumplimiento y la efectividad de los compromisos derivados de las medidas de mitigación por la afectación del suelo, el agua, la flora y la fauna será de 05 años, en donde se contempla el Programa de Rescate y Reubicación de flora del proyecto.
- xxii. Se procede a inscribir dicha autorización de conformidad con el artículo 40, fracción XX del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Registro Forestal Nacional.

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

- i. FUJITA CORPORATION, será el único responsable ante la PROFEPA en el estado de Querétaro, de cualquier ilícito en materia de cambio de uso de suelo en terrenos forestales en que incurran.
- ii. FUJITA CORPORATION, será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la construcción y operación del proyecto que no hayan sido considerados o previstos en el estudio técnico justificativo y en la presente autorización.
- iii. La Delegación de la PROFEPA en el estado de Querétaro, podrá realizar en cualquier momento las acciones que considere pertinentes para verificar que sólo se afecte la superficie forestal autorizada, así como llevar a cabo una evaluación al término del proyecto para verificar el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el estudio técnico justificativo y de los términos indicados en la presente autorización.
- iv. FUJITA CORPORATION, es el único titular de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su estricta responsabilidad la ejecución del proyecto y la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que se hayan firmado para la legal implementación y operación del mismo, así como su cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a otras autoridades federales, estatales y municipales.
- v. En caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Delegación Federal, en los términos y para los efectos que establece el artículo 17 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la titularidad de la autorización y responsabilizarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se efectuará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de quien pretenda ser el nuevo titular.
- vi. Esta autorización no exenta al titular de obtener aquellas que al respecto puedan emitir otras dependencias federales, estatales o municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

TERCERO.- Notifíquese personalmente a BAN MASACHIKA, en su carácter de APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA FUJITA CORPORATION, la presente resolución del proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL HOTEL QRO., S.A.**", con ubicación en el o los municipio(s) de Querétaro en el estado de Querétaro, por alguno de los medios legales



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

ATENTAMENTE

M. EN C. LUCITANIA SERVÍN VÁZQUEZ

Con fundamento en lo dispuesto en el último párrafo del artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Delegado Federal, previa designación, firma la Subdelegada de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.

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

C.c.e.p. C.C.E.P.: Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos.- México, D.F. guadalupe.rivera@semamat.gob.mx
C.C.E.P.: Secretaría de Desarrollo Agropecuario.- sede@queretaro.gob.mx
C.C.E.P.: Secretaría de Desarrollo Sustentable.- jnavarre@queretaro.gob.mx
C.C.E.P.: Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.- jsalgado@queretaro.gob.mx
C.C.E.P.: Consejo Consultivo Forestal del Estado.- sede@queretaro.gob.mx
C.C.E.P.: Delegación Federal de la Profepa.- jpena@profepa.gob.mx
C.C.E.P.: Gerencia Estatal de la CONAFOR.- queretaro@conafor.gob.mx
C.C.E.P.: Municipio de Querétaro, Qro.
C.C.E.P.: Dirección local de la Comisión Nacional del Agua.- jorge.lobo@conagua.gob.mx
C.C.E.P.: Comisión Estatal de Aguas.- rtamayo@ceaqueretaro.gob.mx
C.C.E.P.: Expediente ETJ 409

LSV/HG/OJ/MOP