



OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

Toluca, Méx., a 07 de febrero de 2025

A consecuencia de analizar, integrar, evaluar y VISTO para resolver el expediente de la solicitud de "Autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular (MIA-P), dentro del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, previsto en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), correspondiente al proyecto denominado "**La Cantera Residencial Echegaray**", a desarrollarse en el Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, promovido por la persona moral denominada Representante Legal que para los efectos del presente oficio resolutive, serán identificados como el "**Proyecto**" y la "**Promovente**" respectivamente, y

**RESULTANDO**

- 1 Que el 13 de noviembre de 2024 se recibió en esta Oficina de Representación el escrito mediante el cual la "**Promovente**" ingresó la MIA-P del "**Proyecto**", con pretendida ubicación en Boulevard de las Canteras No. 17 lote 1 Manzana 3, Colonia Fraccionamiento Pedregal de Echegaray, Municipio de Naucalpan, Estado de México; para su correspondiente evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental, la cual quedó registrada con la clave de proyecto **15EM2024UD145** y la Bitácora No. **15/MP-0166/11/24**.
- 2 Que el 13 de noviembre de 2024, esta Oficina de Representación notificó a la "**Promovente**", mediante Cédula de Notificación de Impacto Ambiental Folio: 044/2024 para que realizara la publicación del extracto del "**Proyecto**" en algún diario de amplia circulación en la entidad federativa donde se pretende llevar a cabo, de conformidad con lo establecido en el artículo 34, fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).
- 3 Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la LGEEPA que dispone que la SEMARNAT publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental, el 14 de noviembre de 2024, la SEMARNAT publicó a través de la separata número DGIRA/50/24 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx), el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del 07 al 13 de noviembre de 2024 (incluye extemporáneos), dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la "**Promovente**" para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confieren los Artículos 3 fracción VII inciso a), 33, 34 y 35 fracción X inciso





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO**

**Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025**

a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del **"Proyecto"**.

- 4 Que mediante escrito recibido en esta Oficina de Representación el 20 de noviembre de 2024, la **"Promovente"** presentó el extracto original del **"Proyecto"**, publicado en el periódico "El Sol de Toluca" el 15 de noviembre de 2024, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. (LGEEPA).
- 5 Que el 28 de noviembre de 2024, con fundamento en lo dispuesto en el primer párrafo del Artículo 35 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y 21 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), esta Oficina de Representación integró el expediente del **"Proyecto"**, mismo que se puso a disposición del público en las instalaciones que ocupa la Oficina de Representación, sita en Andador Valentín Gómez Farías No. 108, San Felipe Tlalmimilolpan, municipio de Toluca, Estado de México.
- 6 Que el 14 de noviembre de 2024, esta Oficina de Representación, con base en lo establecido en los artículos 4 fracción III y 24 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, solicitó la opinión de la siguientes Instancias:
  - A la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en la Zona Metropolitana del Valle de México, mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6088/2024.
  - A la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Gobierno del Estado de México, mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6089/2024.
  - A la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO), mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6090/2024.
  - A la Dirección Regional Centro y Eje Neovolcánico de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6091/2024.
  - A la Presidencia Municipal de Naucalpan, mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6092/2024.

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

**ANÁLISIS DE OPINIONES**

- 7 Que mediante oficio No. 22100007A/DGTSM/1277/2024, recibido en esta Oficina de Representación el 16 de diciembre de 2024, la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Gobierno del Estado de México, reiteró la opinión emitida mediante el oficio No. 22100007A/DGTSM/1217/2024 de fecha 26 de noviembre de 2024 respecto al **"Proyecto"**, de la cual se destaca lo siguiente:

*Análisis*

*El polígono respecto de la Actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental ANPF-004 con Política: ANP federal*





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

que corresponde con el Área Natural Protegida de injerencia federal denominado Parque Nacional Los Remedios e induce a la aplicación del Decreto y/o Programa de Manejo.

En seguimiento a la Actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México la fracción del predio del proyecto sujeta a análisis ambiental, se localiza al interior del Área Natural Protegida de carácter federal denominado Parque Nacional "Los Remedios" con fecha de Decreto en el Diario Oficial el día 15 de abril de 1838, siendo indispensable el acercamiento con la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), para que en función a sus atribuciones determine la viabilidad de ejecución del proyecto.

Respecto al instrumento de planeación territorial en materia de desarrollo urbano la página de desarrollo de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Gobierno del Estado de México, cita la siguiente nota: "De conformidad de acuerdo con la sentencia definitiva en Juicio de Amparo Indirecto 399/2021-VI, dictada por el Juzgado Décimo de Distrito en el Estado de México, con residencia en Naucalpan de Juárez, en concomitancia con lo resuelto por el Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, mediante acuerdo Número 64; el Plan vigente es el publicado en el Periódico Oficial "Gaceta de Gobierno" del Estado de México el día 25 de julio de 2007".

En lo que refiere al instrumento, dentro del Plano de Uso de Suelo "5DVV Vista del Valle", el predio se localiza en una zona clasificada como:

Equipamiento para la Recreación y el Deporte de Nivel Microregional (E.RD.M.).

De acuerdo con la Tabla de usos de Suelo, el uso general "1.01 HABITACIONAL. USOS ESPECIFICO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR o PLURIFAMILIAR", se identifica como no permitido en zonas con clasificación de suelo E.RD.M.

De forma concluyente y considerando que la clasificación del instrumento de planeación territorial en materia de Ordenamiento Ecológico corresponde con el Área Natural Protegida Federal "Parque Nacional Los Remedios", se considera indispensable el acercamiento con la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) para que en función a sus atribuciones determine la viabilidad de ocupación urbana al interior de la poligonal del Parque Nacional Los Remedios.

En relación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano Naucalpan de Juárez vigente el predio se ubica en una superficie destinada al uso de equipamiento en el que no se permite el uso habitacional.

- 8 Que mediante oficio No. SEOT/600/2024 de fecha 05 de diciembre de 2024, la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad, emitió opinión respecto del "Proyecto", de la cual se destaca lo siguiente:

Ubicación y zonas prioritarias para la conservación y la restauración de la biodiversidad

Con base en el archivo "echegaray.kml" recibido, se delimitó la zona de análisis considerando un área de buffer de 1 km en referencia al polígono del proyecto (360.66 Has). El sitio en el que se pretende realizar el proyecto y su área buffer, se traslapan con las siguientes regiones de importancia para la biodiversidad:

- Área Natural Protegida Federal (ANP) "Los Remedios";
- Áreas Naturales Protegidas Estatales (ANP-E) "Barranca México 68", "Metropolitano de Naucalpan".

Tipo de vegetación y uso del suelo

La sobreposición con la cobertura de suelo, escala 1:20 000 (INEGI, CONAFOR, CONABIO, SEMARNAT, 2018; https://monitoreo.conabio.gob.mx/) indica que el polígono del proyecto y su área de influencia de 1 km se encuentran incluidos en las siguientes clases de suelo y vegetación:





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO
Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

Table with 3 columns: Cobertura, Hectáreas, Porcentaje. Rows include Urbano y Construido, Tierras Agrícolas, Bosque de Coníferas, Bosque de Encino y Bosque de Galería, Suelo Desnudo.

Índice de Degradación Ecológica (IDE)

De acuerdo con el índice de Degradación Ecológica (IDE) (2018), el área en la que se localiza el polígono del proyecto, presenta el valor máximo (1.0) de degradación ecológica. El IDE es la diferencia entre el valor correspondiente a la condición de integridad ecológica actual y la potencial, si todas las áreas naturales remanentes se encontraran en la mejor condición ecológica (Mora, 2019). El IDE es utilizado para caracterizar la calidad de los recursos naturales remanentes (Mora, 2019 y CONABIO 2018a).

Índice de Sustentabilidad de Capital Natural (ISCN)

De acuerdo con el Índice de Sustentabilidad de Capital Natural (ISCN) (2018), el área en la que se localiza el polígono del proyecto, corresponde a la categoría "No Sustentable", es decir, la degradación ecológica se encuentra en un punto máximo de saturación, con valores del Índice de Capital Natural (ICN)1 menores a 0.25 (ICN <= 0.25) (Mora, 2019). El ISCN corresponde al Índice de Capital Natural (ICN) como función del Índice de Impacto Antropogénico (IIA) (Mora, 2019 y CONABIO, 2018b)

Observaciones y recomendaciones

El proyecto pretende realizar un desarrollo inmobiliario dentro de un predio particular, el cual cuenta con una superficie de 39,250.11 m².

Respecto a la flora, en la MIA se menciona que en el área del proyecto se distribuyen dos especies exóticas-invasoras: "La especie arbórea de mayor frecuencia en el sistema ambiental es el Eucalipto (Eucalyptus camaldulensis), misma que ha sido catalogada como signo influencia humana (CONABIO, 2016). Esta También es una especie que ha sido empleada con resultados favorables, para la restauración de predios degradados (Ortiz, 2018)." (página 31, capítulo IV).

Asimismo, en la página 33 se menciona: "Schinus molle es considerada una de las principales plantas de ornato en ecosistemas urbanos del Vallé de México." (capítulo IV). Dichas especies se encuentran enlistadas como exótica-invasora y exótica. Al respecto, se sugiere integrar en los programas de vigilancia ambiental, medidas que eviten la introducción, establecimiento y dispersión de especies exóticas y exóticas invasoras a la zona del proyecto ya sea intencionalmente o accidentalmente por ejemplo mediante maquinaria de trabajo. (Koleff, 2017). La presencia de estas especies resulta dañina, ya que produce cambios importantes en la composición, la estructura o los procesos de los ecosistemas naturales, poniendo en peligro la diversidad biológica nativa (CONABIO, 2023; DOF, 2016)

Referido a los muestreos de fauna, en el documento no se menciona en que fechas se realizaron los estudios, por lo que se recomienda complementar la información sobre los estudios de campo, que consideren recorridos en diferentes épocas del año con el fin de incluir a las especies migratorias y aquellas dependientes de humedad (p. ej. anfibios), máxime que el área de proyecto y buffer se traslapan con área naturales protegidas, así como -de acuerdo con la consulta al SNIB-, se registra una distribución potencial importante de especies.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

Dado la importancia y funcionalidad de las áreas naturales protegidas en las que se incide, sugerimos que la autoridad actualice y evalúe la capacidad del ecosistema para soportar la presión que ocasionan las actividades humanas sin sufrir degradación significativa, haciendo uso de metodologías como la Evaluación de la Salud de los Ecosistemas (EHE), modelos de Carga Ambiental que simulan la capacidad de carga del ecosistema, o el uso de algún Índice de Calidad de Hábitat (HQT) que combinan información de caracterización fisicoquímica o biológica para identificar áreas de alto valor ecológico y áreas degradadas (Hassall, 2021; Collins, 2020). Lo anterior, considerando que la posibilidad de que el proyecto incremente los problemas derivados de la urbanización, pérdida de ecosistemas, fragmentación del ambiente y explotación de recursos naturales.

Consideramos importante, se elabore, revise y evalúe acciones relacionadas con reforestación y áreas verdes, lo cual involucra árboles, arbustos, herbáceas, cubre suelos y césped, y en general flora local (Cap. II pág. 37), toda vez que se enuncian dentro de la MIA, pero no se proporcionan detalles al respecto.

Sugerimos, finalmente, una revisión de bibliografía reciente en cuanto al tema de impacto negativo sobre la biodiversidad debido a desarrollos inmobiliarios, en relación a la diversidad de especies, los ecosistemas y los servicios ambientales identificados. Algunas de las referencias que tenemos son las siguientes: La urbanización es una de las actividades humanas causantes de pérdida de ecosistemas más permanentes. Mientras que existen áreas recuperándose de la pérdida de hábitat ocasionada por uso agropecuario o forestal, las áreas urbanas persisten y continúan en expansión, amenazando nuevas regiones (McKinney 2002).

Dentro del ciclo de vida de los proyectos turísticos, existen varios factores a examinar para realizar una evaluación integral y determinar la viabilidad del desarrollo de dicho proyecto pues no es tarea sencilla delimitar los indicadores que nos demuestren los impactos que sufre la biodiversidad por las intervenciones del humano (Gösling 2002). La fase con mayor impacto ambiental es la fase de operación con un 80%-90%, mientras que la construcción abarca un 8-20% y la fase de desmantelamiento apenas un 2-5% (Ortiz et al., 2010, van der Duim & Caalders 2002). Es por esto que en el momento de analizar los impactos que pueden tener estos desarrollos sobre el ecosistema, la biodiversidad y demás elementos dentro del proyecto y áreas circundantes, es necesario considerar no solo la afectación al hábitat en la fase de construcción del proyecto, sino también los efectos derivados del mismo. Lo anterior, es especialmente importante para este caso, ya que se vuelve necesario hacer estudios de capacidad de carga e impactos acumulativos, ya que este tipo de proyectos ocasionan una reducción del área que ocupan originalmente los hábitats y se alteran las variaciones hidrológicas estacionales, reduciendo la heterogeneidad ambiental, y a su vez provocando cambios en la estructura de asociaciones de especies (Pauchard et al., 2006).

En el caso de proyectos dentro de una ANP, se pueden generar perturbaciones que facilitarán aún más la creación de nuevos nichos que son aprovechados por especies invasoras, las cuales ya se encuentran presentes en el sitio del proyecto y entonces competirán por los recursos con las especies nativas que aún se encuentren en el área (Cezch 2004, Zhong et al., 2011).

En la mayoría de los casos, los impactos ambientales involucran el agotamiento de los recursos naturales (animales, vegetales, hidrológicos, ecosistémicos, etc); contaminación (suelo, agua y aire) por desechos sólidos, líquidos (drenaje), ruido; pérdida de biodiversidad por desplazamiento, e impactos físicos provocados por la construcción, la infraestructura y la deforestación (Ceballos-Lascurain 1996, Sunlu 2003), sin embargo, en el documento no se presenta ningún estudio de la capacidad de carga del ecosistema.

- 9 Que mediante oficio No. DGMA/544/2024, recibido en esta Oficina de Representación el 17 de diciembre de 2024, la Presidencia Municipal de Naucalpan de Juárez, emitió opinión respecto del "Proyecto", de la cual se destaca lo siguiente:





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO
Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

En relación al proyecto denominado "La Cantera", Residencial Echegaray, del cual se pide la Opinión Técnica, esta Dirección General aclara que NO ES VIABLE, derivado de la invasión al Parque Nacional de Los Remedios, área natural protegida de carácter federal.

- 10 Que mediante oficio No. F00.6.DRCEN/0130/2025, de fecha 21 de enero de 2025, la Dirección Regional Centro y Eje Neovolcánico de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, emitió opinión respecto del "Proyecto", de la cual se destaca lo siguiente:

Análisis técnico jurídico

En el Decreto del Parque Nacional Los Remedios, publicado en el DOF el 15 de abril de 1938, se señala que por considerarse como uno de los sitios de mayor atractivo que se encuentran en las inmediaciones de la Capital de la República, la zona de Lomeríos, conocida con el nombre de "Los Remedios", cuyos contrastes orográficos imprimen a ese lugar una típica belleza natural; así como por ser uno de los sitios que conserva las más primitivas tradiciones, el cual es visitado por numerosos turistas, haciéndose necesario mejorar sus actuales condiciones mediante trabajos de reforestación con especies de ornato y forestales, que impriman mayor atractivo a esa zona que constituye además un lugar de interés, en lo que se refiere especialmente a la obra arquitectónica del acueducto y templo colonial, constituyendo así un bello sitio de atractivo para el turismo en general;

Esta Área Natural se encuentra normada por la LGEEPA y sus respectivos Reglamentos en materia de Evaluación de Impacto Ambiental y de Áreas Naturales Protegidas, estableciendo este último ordenamiento legal en su Título Sexto, Capítulo I los usos, aprovechamientos permitidos y las prohibiciones a que quedó sujeta el área en comento.

Por lo que, dentro del Área Natural Protegida de competencia Federal Parque Nacional Los Remedios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 50 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, sólo podrá permitirse la realización de actividades relacionadas con la protección de sus recursos naturales, el incremento de su flora y fauna y en general, con la preservación de los ecosistemas y de sus elementos, así como con la investigación, recreación, turismo y educación ecológicos.

Análisis técnico

El promovente refiere que el proyecto de construcción de 38 lotes de los cuales cinco se encuentran dentro del área natural protegida PN Los Remedios, abarcando una superficie de 1,256.920 m² mismos que según se señala se construirá una superficie de 1568.79 m², en la que se indica que se construirá: caseta de acceso propuesto ubicado al lado derecho ocupando una superficie de 158.00 m² para regular el acceso equipado para que viva el guardia de seguridad.

Portón de acceso, entrada principal sobre Av. Circunvalación, que permita el acceso al conjunto ocupa una superficie de 36.25 m².

Vialidades construcción de 314.899 m² de vialidades para el interior del conjunto.

Banquetas abarcan una superficie de 234.800 m², al respecto, el promovente en el texto indica que, en la superficie del predio dentro del ANP se ubicarán 5 predios, sin embargo, en la imagen denominada "Planta de proyecto y vialidades" solo se observa las vialidades y la construcción de acceso.

Para el establecimiento de las vialidades se precia que dentro de la superficie del PN Los Remedios, solo se ocupa 314.899 m², sin embargo, no refiere el ancho de la construcción en la superficie del ANP.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

Señala que se utilizará maquinaria pesada para el despalme y excavación de lotes, removiendo una cantidad de 58,768.57 m³ de los cuales 5751.43 m³ corresponden a excavación por despalme, 45,638.79 m³ por vialidades y conformación de plataforma de viviendas. No indica donde se llevará a cabo el sitio de tiro del material.

No es cuantificado el impacto que se pueda generar por el uso continuo de la vialidad durante la construcción del Conjunto Habitacional, esto debido a que es el único acceso que se señala para el proyecto, es decir el suelo compactado tendrá una tasa reducida de infiltración así como del drenaje de agua y por ende, menor la probabilidad de su recuperación con vegetación natural. Esto representa un deterioro ambiental lo que provoca pérdida de biodiversidad, fraccionamiento de hábitat de especies, perdida de corredores biológicos.

En las medidas de compensación no se considera

No se hace referencia entre las medidas de mitigación y compensación la reubicación de las especies nativas que ubicaron durante el monitoreo.

En cuanto a las áreas verdes no se refiere a la ubicación de la superficie que abarcarán y el número de especies que se colocarán en estas.

El proyecto se ubica en el área de influencia del PN Los Remedios, por lo que se debe evaluar los impactos que pudiera generar por presión de los asentamientos humanos hacia el ANP.

Esta Dirección Regional considera que el proyecto no es NO ES PROCEDENTE la actividad en la porción de la superficie correspondiente al Parque Nacional Los Remedios.

- 11 Que mediante oficio No. PFFA/17.1/8C.17.3/002212/2024, recibido en esta Oficina de Representación el 07 de mayo de 2024, la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) Estado de México, emitió opinión respecto al "Proyecto", de la cual se destaca lo siguiente:

Informo a usted que después de una búsqueda exhaustiva en los Sistemas Institucionales con los que cuenta esta Procuraduría Federal de Protección al ambiente, así como bases internas de esta Oficina de Representación, no se encontró algún procedimiento instaurado al proyecto antes mencionado.

- 12 Que mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6601/2024 de fecha 11 de diciembre de 2024, esta Oficina de Representación solicitó a la "Promovente" información y documentación adicional, la cual consistió en lo siguiente:

- 1. Presentar un listado de las obras realizadas y las que restan por ejecutar.
- 2. Aclare, ratifique y/o rectifique la temporalidad de todas las etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento, desmantelamiento y abandono del sitio).
- 3. Describir a detalle la forma de disposición y/o tratamiento que se pretende dar a las aguas residuales con la ejecución del proyecto.
- 4. Describir la vegetación que sera afectada por la eventual ejecución del proyecto.
- 5. Presentar el listado (nombre científico y común) de la flora considerada para las acciones de paisajismo e indicar si las especies propuestas están incluidas en el "Acuerdo por el que se determina la Lista de las Especies Exóticas Invasoras para México", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

6. Señalar las características de los cauces y cuerpos de agua cercanos al área del proyecto; así como las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales a implementar para evitar la afectación de los mismos con la eventual ejecución del proyecto.

7. Señalar los impactos ambientales preexistentes, acumulativos, sinérgicos y residuales que la eventual ejecución del proyecto generará.

13 Que el oficio referido en el resultando inmediato anterior, fue legalmente notificado el 12 de diciembre de 2024.

14 Que el 17 de diciembre de 2024, la "Promovente" presentó la información y documentación complementaria solicitada mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6601/2024 de fecha 11 de diciembre de 2024; y

CONSIDERANDO

I Que esta Oficina de Representación es competente para analizar, integrar, evaluar y resolver la MIA-P del "Proyecto", de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 8, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 28 fracción XI, 30 primer párrafo, 33, 34 fracción I, 35 primero, segundo y último párrafo y 35 Bis primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracción I, 4 fracciones I, III y IV, 5 inciso S), 9, 10 fracción II, 12, 14, 17, 21, 22, 24, 37, 38, 42, 44, 45 fracción I, 46, 47, 48 y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 3 fracción VII inciso a), 33, 34 y 35 fracción X inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó el Impacto Ambiental derivado de la ejecución del proyecto propuesto por la "Promovente", para que el mismo se sujete a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4 párrafo quinto, 25 párrafo sexto y 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, bajo los criterios de equidad social y productividad que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

En la evaluación del "Proyecto" propuesto, esta Oficina de Representación consideró lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, en especial la NOM-059-SEMARNAT-2010 que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestre terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y sujetas a protección especial.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

II Que por la descripción, características y ubicación de las actividades que integran el "Proyecto", éstas son de competencia Federal en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por contemplar obras y actividades en un Área Natural Protegida de competencia de la Federación, contempladas en la LGEEPA en su Artículo 28 fracción XI y su REIA en su Artículo 5° inciso S), que establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

XI. Obras y actividades en áreas naturales protegidas de competencia de la Federación;

Artículo 5o.- Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:

S) OBRAS EN ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS:

Cualquier tipo de obra o instalación dentro de las áreas naturales protegidas de competencia de la Federación, con excepción de:

a) Las actividades de autoconsumo y uso doméstico, así como las obras que no requieran autorización en materia de impacto ambiental en los términos del presente artículo, siempre que se lleven a cabo por las comunidades asentadas en el área y de conformidad con lo dispuesto en el reglamento, el decreto y el programa de manejo respectivos;

b) Las que sean indispensables para la conservación, el mantenimiento y la vigilancia de las áreas naturales protegidas, de conformidad con la normatividad correspondiente;

c) Las obras de infraestructura urbana y desarrollo habitacional en las zonas urbanizadas que se encuentren dentro de áreas naturales protegidas, siempre que no rebasen los límites urbanos establecidos en los Planes de Desarrollo Urbano respectivos y no se encuentren prohibidos por las disposiciones jurídicas aplicables, y

d) Construcciones para casa habitación en terrenos agrícolas, ganaderos o dentro de los límites de los centros de población existentes, cuando se ubiquen en comunidades rurales.

III Que esta Oficina de Representación, en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental en su Modalidad Particular, inició el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Oficina de Representación se sujetó a lo que establecen las leyes antes invocadas, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables; asimismo, se evaluaron los posibles efectos





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

de las actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Por lo que esta Oficina de Representación procede a dar inicio a la evaluación de la MIA-P del "Proyecto", tal como lo dispone el Artículo de mérito y en términos de lo que establece el REIA para tales efectos.

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

IV El "Proyecto" consiste en la construcción de un proyecto inmobiliario de 39 lotes residenciales, Área Común, Área Verde, Vialidades, Banquetas y servicios; ubicado en Boulevard De Las Canteras No. 17, Lote 1, Manzana 3, Col. Fraccionamiento Pedregal De Echegaray, Naucalpan De Juárez, Estado De México.

El "Proyecto" cuenta con una superficie de 39,250.11 m<sup>2</sup>; de la cual 4,504.310 m<sup>2</sup> incide en la superficie del Área Natural Protegida denominada Parque Nacional Los Remedios y esta delimitada por las siguientes coordenadas UTM:

| Vértice | X      | Y       |
|---------|--------|---------|
| 1       | 471836 | 2153941 |
| 2       | 471832 | 2153940 |
| 3       | 471948 | 2153794 |
| 4       | 471971 | 2153807 |
| 5       | 471990 | 2153791 |
| 6       | 472000 | 2153801 |

De la superficie del proyecto incluida en el Área Natural Protegida de 4,504.310 m<sup>2</sup>, solamente se afectará de manera directa una superficie de 1,911.869 m<sup>2</sup>; por lo que inciden en el ANP las siguientes superficies:

| ÁREA AFECTADA - DELIMITACIÓN ANP - PROYECCIÓN ÁREA VERDE |                     |                           |                        |                   |                   |                          |
|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
|                                                          | SUPERFICIE DEL LOTE | SUPERFICIE DENTRO DEL ANP | PORCENTAJE ÁREA EN ANP | ÁREA VERDE MÍNIMA | ÁREA LIBRE MÍNIMA | ÁREA DE DESPLANTE EN ANP |
| LOTE 2                                                   | 613.40              | 0.17                      | 0.03%                  |                   |                   | 0.00                     |
| LOTE 25                                                  | 1107.78             | 690.92                    | 62.37%                 | 443.11            | 221.56            | 0.00                     |
| LOTE 26                                                  | 605.48              | 1.79                      | 0.30%                  | 1.00              |                   | 0.00                     |
| LOTE 34                                                  | 975.34              | 486.64                    | 49.89%                 | 390.14            | 96.56             | 0.00                     |
| LOTE 35                                                  | 804.27              | 239.16                    | 29.74%                 | 239.16            |                   | 0.00                     |
| LOTE CASA CLUB                                           |                     |                           |                        |                   |                   |                          |
| ESCALINATA ACCESO CASA CLUB                              | 1,81<br>8.67        | 192.83                    | 10.60%                 | 192.83            |                   | 0.00                     |





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

|                            |          |                  |         |                 |               |                  |
|----------------------------|----------|------------------|---------|-----------------|---------------|------------------|
| VIALIDAD ACCESO CASA CLUB  |          | 175.63           | 9.66%   | 175.63          |               | 0.00             |
| BANQUETA CASA CLUB         |          | 31.85            | 1.75%   | 31.85           |               | 0.00             |
| ESTACIONAMIENTO DE VISITAS |          | 69.50            | 3.82%   | 69.50           |               | 0.00             |
| AREA VERDE                 |          | 818.46           | 45.00%  | 818.46          |               | 0.00             |
| SERVICIOS                  | 469.40   | 374.97           | 79.88%  | 619.86          |               | 0.00             |
| CASETA DE ACCESO           | 158.00   | 158.00           | 100.00% | 374.97          |               | 158.00           |
| PORTÓN DE ACCESO           | 36.25    | 36.25            | 100.00% |                 |               | 36.25            |
| VIALIDADES                 | 6,092.56 | 827.87           | 13.59%  |                 |               | 314.899          |
| BANQUETAS                  | 1,635.82 | 234.80           | 14.35%  |                 |               | 234.800          |
| ÁREAS VERDES               |          |                  |         |                 |               |                  |
| AVRUC.2                    | 3.70     | 141.05           | 3.80%   | 141.06          |               |                  |
| ÁREAS VERDES               | 7.74     | 24.42            | 0.66%   | 21.38           |               |                  |
| <b>TOTAL SUPERFICIE</b>    |          | <b>4,504.310</b> |         | <b>2,902.12</b> | <b>318.06</b> | <b>1,256.920</b> |
| <b>TOTAL PORCENTAJE</b>    |          | <b>100%</b>      |         | <b>64.43%</b>   | <b>7.06%</b>  | <b>27.90%</b>    |

La obras que se realizarán en el polígono antes mencionado son las siguientes:

a) Portón de Acceso: Ubicado sobre la Avenida Circunvalación, la entrada principal al conjunto residencial cuenta con un portón de acceso que incluye una caseta de control situada al lado derecho de la vialidad de acceso vehicular. Esta caseta regula el acceso peatonal mediante un pasillo ubicado en su costado derecho, el cual conecta directamente con la circulación peatonal interna del conjunto. A través de una esclusa, se controla el ingreso de los visitantes a pie, garantizando una supervisión eficaz y segura. En este punto de control, también se propone la instalación de un portón en cada carril de la vialidad, los cuales permanecerán cerrados durante la noche para reforzar la seguridad del conjunto.

En la bahía central, se instalará un interfono, permitiendo a los visitantes nocturnos comunicarse directamente con el personal en la caseta de control. Dentro de la caseta se han distribuido tres áreas principales: una zona de atención vehicular, seguida de una zona de atención peatonal, y, al final un baño equipado con inodoro y lavabo para la comodidad del personal y los visitantes.

b) Caseta de Acceso: La caseta vehicular se ubicó estratégicamente a 40.00 m dentro del predio abarcando una superficie de 158.00 m<sup>2</sup>, para minimizar el impacto vial del sobre la Avenida Circunvalación. Consta de acceso vehicular con entrada y salida en dos carriles separados, La caseta se ubica al centro de los dos carriles vehiculares.

Al interior de la caseta hay una zona de atención vehicular, después una zona de monitoreo y finalmente un baño que cuenta con inodoro y lavabo.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO
Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

c) Vialidades y banquetas: El proyecto contempla construcción de la vialidad interior del conjunto, en el cual se contemplan 4 ejes en su desarrollo geométrico. El área total de vialidades es 6,080.50 m²; el área total de banquetas es de 1,636.98 m².

En particular, lo que nos interesa en este estudio, es la superficie de afectación que tendrá el ANP federal por la construcción de vialidades es de 314.899 m², en tanto que de banquetas tenemos una superficie de 234.800 m².

La estructura del pavimento vehicular, glorietas y estacionamientos, se propone de una losa de concreto hidráulico Cemex MR-42 Kg/cm2 de 18 cm de espesor color gris natural, acabado micro, el pavimento en banquetas es un concreto de 8 cm de espesor a base de concreto Cemex Eco, con reducción del 80% de agrietamiento plástico con color integral, con agregado de granzón negro de 10mm, f'c=200 kg/cm², acabado busardeado, ambos sobre base hidráulica con material de banco compactado en capas de 20 cm a 95% proctor.

Se propone dos tipos de guarniciones una en forma de pecho paloma y otra recta, ambas marcas basaltex de 40 cm de ancho y 30 cm de largo, color negro basalto acabado.

El "Proyecto" se pretende ejecutar en las siguientes etapas:

Preparación del sitio

Actividades previas: Tapiales de protección a colindancias e infraestructura de apoyo temporal. La instalación de bodegas, oficinas de obra y demás obras de apoyo, así como el pato de maniobras y resguardo de maquinaria se realizarán y ejecutarán dentro del predio particular que no forma parte del ANP federal.

Se colocarán los señalamientos, acordonamientos, tapiales, puntuales o elementos de protección interna y de colindancias conforme corresponda.

Trazo y nivelación: El personal con equipo de topografía realizará estas actividades y consiste entre otras cosas en la fabricación de estacas y trompos que sean necesarios para el trazo y se dispondrá en el campo de todos los materiales necesarios para la construcción de las mojoneras para el establecimiento de los puntos de referencia.

Si el tamaño y la densidad de la vegetación así lo requieren, se abrirán con machete todas las brechas que sean necesarias para el trazo del eje y el establecimiento de sus referencias.

Para el trazo de ejes preliminares y definitivos, se ubicarán en el terreno los puntos característicos del eje por trazar, tales como los puntos de inflexión y sobre tangente cuando se trate de un eje preliminar y, cuando sea un eje definitivo, además los puntos de principio de espiral, de principio de curva circular, de término de curva circular, de término de espiral, sobre subtangente, sobre espiral y sobre curva, según sea el caso, con base en sus coordenadas horizontales (x, y), previamente calculadas y verificadas. Una vez ubicados los puntos característicos se comprobará que no existan obstáculos en el área de construcción que obliguen a modificar el trazo. Cada punto característico se marcará mediante un trompo con tachuela que no sobresalga del terreno más de dos (2) centímetros, señalando en el trompo el tipo de punto y su cadenamiento con aproximación a un (1) centímetro.

En lo que hace a la referencia de trazo, se establecerán y marcarán en el campo los puntos de referencia que serán los vértices de la poligonal de apoyo a todo lo largo de la ruta de la carretera y que permitirán reponer el trazo en cualquier momento, facilitando las mediciones lineales y angulares para ubicar los puntos característicos del eje. Los puntos de referencia se marcarán en el campo





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

mediante tornillos con cabeza de cruz o varillas de nueve punto cinco (9.5) milímetros de diámetro, de diez (10) centímetros de longitud, ahogados en mojoneras de concreto de veinte (20) centímetros de diámetro y cuarenta (40) centímetros de profundidad. En sitios de acceso difícil, las mojoneras pueden sustituirse por piedras grandes que sobresalgan de la superficie del terreno, por troncos de árboles cortados a ras del suelo o por algún otro cuerpo fijo e inamovible. Con base en las coordenadas horizontales (x, y) de los puntos característicos del eje trazado, previamente calculadas y verificadas, se determinarán las coordenadas de los puntos de referencia, con aproximación a un (1) centímetro.

Para la nivelación de eje, las elevaciones del terreno natural en todos los puntos característicos, las estaciones con cadenamientos cerrados a cada veinte (20) metros y los puntos singulares del eje trazado, se determinarán mediante nivelación diferencial con comprobación de ida y vuelta, a partir de los bancos de nivel establecidos utilizados para el estudio topográfico para proyecto preliminar correspondiente. Todas las mediciones de distancias y de ángulos en el campo, se harán con aproximación de un (1) centímetro y de un (1) minuto, respectivamente. Las elevaciones de los bancos de nivel se determinarán con una aproximación de un (1) milímetro y las de los ejes trazados, de un (1) centímetro.

Desmante: Previo al inicio de los trabajos, se realizará una visita de inspección para programar y determinar el tipo de equipo que se requiere de acuerdo con las características de la vegetación. Los trabajos se realizarán asegurando que toda la materia vegetal quede fuera de las zonas destinadas a la construcción, evitando dañar árboles fuera del área indicada en el proyecto. Al menos que el proyecto indique otra cosa, el desenraice se ejecutará, por lo menos, dentro de las superficies limitadas por líneas trazadas a lo largo de los cerros de cortes, terraplenes con espesor menor de un (1) metro, y zonas de banquetas. Las ramas de los árboles situados fuera de las áreas desmontadas, que queden sobre la corona de las terracerías, serán cortadas.

Despalme: Una vez ejecutado el desmante, el espesor del despalme será el que indique el proyecto a la vista de los materiales existentes en el lugar, de acuerdo con la estratigrafía del terreno.

A menos que el proyecto indique otra cosa, el material natural producto del despalme se empleará para el recubrimiento de los taludes de terraplenes, así como de los pisos y fondo de las excavaciones. Al material producto del despalme colocado en taludes de terraplenes, así como en los pisos, fondo de las excavaciones y taludes de los bancos o en las zonas en donde se distribuyó uniformemente, se le adicionarán semillas de pasto o de vegetación propia de la zona, adecuada al paisaje y que no impidan la buena visibilidad.

Cortes: Una vez terminado el desmante se delimitará la zona de corte mediante estacas en las líneas de cerros, de acuerdo con lo indicado en el proyecto y si el producto del corte se destina a la formación de terraplenes, previo al inicio de los trabajos, la zona delimitada estará debidamente despalmada.

Los cortes se ejecutarán de acuerdo con las líneas de proyecto y sin alterar las áreas fuera de los límites de la construcción, indicados por las líneas de cerros en el proyecto. Los cortes se ejecutarán de manera que se permita el drenaje natural del corte.

Los cortes se ejecutarán con el talud establecido en el proyecto. En caso de que los materiales de los taludes resulten fragmentados o la superficie irregular o inestable, el material en estas condiciones será removido. Si así lo indica el proyecto, los materiales producto del corte se utilizarán para construir terraplenes o arroparlos reduciendo la inclinación de sus taludes. Los materiales provenientes de derrumbes o deslizamientos recientes se retirarán del sitio de los trabajos para aprovecharse en el





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

abatimiento de taludes o se depositarán, al igual que el material sobrante de los cortes, en el sitio y forma que indique el proyecto, para evitar alteraciones al paisaje, a cuerpos de agua y favorecer el desarrollo de vegetación, así como para no obstaculizar el drenaje natural.

Afinamiento: El afinamiento se ejecutará de tal forma que resulten las líneas y niveles establecidos en el proyecto y se eliminan las irregularidades dejadas por el equipo de excavación, así como todo el material suelto. El material producto del afinamiento se podrá utilizar para arropar los terraplenes y reducir la inclinación de sus taludes; los materiales que no se utilicen, se retirarán del sitio de los trabajos y se depositarán en el sitio y forma que indique el proyecto.

Terraplenes: La delimitación del terraplén: Se delimitará la zona de desplante del terraplén mediante estacas u otras referencias, de acuerdo con lo indicado en el proyecto. A menos que el proyecto indique otra cosa, cuando se encuentre material de calidad inaceptable en el área de desplante del terraplén, el material será sustituido por otro de mejor calidad, para lo cual se abrirá una caja de la profundidad necesaria como parte del despalme. El proyecto indicará si es necesaria la compactación del fondo de la caja, de acuerdo con las características del material. La caja se rellenará con capas compactadas con el material y la compactación que indique el proyecto. A menos que el proyecto indique otra cosa, en la ampliación de la corona o tendido de taludes en los que no se vaya a modificar el ancho de la corona de terraplenes existentes o en trabajos para la elevación de la subrasante, se excavarán escalones de liga.

A menos que el proyecto indique otra cosa, antes de iniciar la construcción de los terraplenes, se rellenarán los huecos resultantes de los trabajos de desmonte y despalme con material compactado, asimismo se compactará el terreno natural o el despalmado, en el área de desplante, en un espesor mínimo de veinte (20) centímetros y a una compactación similar a la del terreno natural.

Tendido y conformación:

El material proveniente de cortes o bancos se descargará sobre la superficie donde se extenderá, en cantidad prefijada por estación de veinte (20) metros, en tramos que no sean mayores a los que, en un turno de trabajo, se pueda tender, conformar y compactar o acomodar el material. En caso de material compactible, éste se preparará hasta alcanzar el contenido de agua de compactación que indique el proyecto y obtener homogeneidad en granulometría y humedad, extendiéndolo parcialmente e incorporándole el agua necesaria para la compactación, por medio de riegos y mezclados sucesivos, o eliminando el agua excedente. Siempre que la topografía del terreno lo permita el material se extenderá en capas sucesivas sensiblemente horizontales en todo el ancho de la sección.

Si así lo indica el proyecto, cuando la topografía del terreno presente lugares inaccesibles donde no sea posible la construcción por capas compactadas o acomodadas utilizando equipo mayor, dichos lugares se rellenarán a volteo para formar una plantilla en la que se pueda operar el equipo, prosiguiendo la construcción por capas compactadas de ese nivel en adelante. A menos que el proyecto indique otra cosa, como parte final del terraplén se construirán la capa subyacente y, por último, la capa subrasante, con los espesores, materiales y grados de compactación que establezca el proyecto.

Para el cuerpo del terraplén, la capa subyacente y la capa subrasante, el material compactible se extenderá en todo el ancho del terraplén, en capas sucesivas, con un espesor no mayor que aquel que el equipo sea capaz de compactar al grado indicado en el proyecto, y se conformará de tal manera que se obtenga una capa de material sin compactar de espesor uniforme. El material no compactable para





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

el cuerpo del terraplén, se humedecerá y se extenderá en todo el ancho del terraplén, en capas sucesivas, con el espesor mínimo que permita el tamaño máximo de las partículas del material que será de hasta setenta y cinco (75) centímetros se conformará de tal manera que se obtenga una capa con superficie sensiblemente horizontal y se acomodará. El material no compactable se colocará hasta el nivel de desplante de la capa subyacente, misma que se extenderá y conformará.

La compactación se hará longitudinalmente, de las orillas hacia el centro en las tangentes y del interior al exterior en las curvas, con un traslape de cuando menos la mitad del ancho del compactador en cada pasada. Cada capa de material no compactable, tendida y conformada se acomodará mediante bandeado, ronceando un tractor montado sobre orugas, que tenga una masa mínima de treinta y seis (36) toneladas, de forma que pase cuando menos tres (3) veces por cada sitio. El número de pasadas podrá ser ajustado en la obra, dependiendo del equipo que se utilice. El bandeado se hará longitudinalmente, de las orillas hacia el centro en las tangentes y del interior al exterior en las curvas, con un traslape de cuando menos la mitad del tractor en cada franja bandeada.

Rellenos: Los trabajos de relleno se podrán iniciar tan pronto sea posible, especialmente cuando las condiciones de desplante total o parcial de la estructura requieran protección. Cuando el proyecto establezca que el relleno se compacte, las capas de material se colocarán con espesores no mayores de los que puedan ser compactados con el equipo seleccionado. La compactación se hará de tal forma que se garantice una compactación uniforme en toda el área del relleno. Los rellenos se compactarán a un grado de compactación mínimo de noventa (90) por ciento de su masa volumétrica seca máxima, obtenida mediante la prueba AASHTO estándar. Los rellenos de excavaciones para estructuras, muros de contención y colchones de protección de las obras de drenaje se ejecutarán previamente a la construcción de terraplenes.

Construcción

Base hidráulica: Cuando sea necesario mezclar dos o más materiales de dos o más bancos diferentes, se mezclarán con el proporciónamiento necesario para producir un material homogéneo, con las características establecidas en el proyecto.

Inmediatamente antes de iniciar la construcción de la subbase o la base hidráulica, la superficie sobre la que se colocará estará debidamente terminada dentro de líneas y niveles, sin irregularidades y reparados satisfactoriamente los baches que hubieran existido. No se permitirá su construcción sobre superficies que no hayan sido previamente aceptadas. Los acarreos de los materiales hasta el sitio de su utilización se harán de tal forma que el tránsito sobre la superficie donde se construirá la subbase o la base hidráulica, se distribuya sobre todo el ancho de la misma, evitando la concentración en ciertas áreas y, por consecuencia, su deterioro. Se descargará el material sobre la subrasante o la subbase, según sea el caso, en cantidad prefijada por estación de veinte (20) metros, en tramos que no sean mayores a los que, en un turno de trabajo, se pueda tender, conformar y compactar el material. Si el tendido se realiza con extendedora, la descarga se hará directamente en su tolva.

Se preparará el material extendiéndolo parcialmente e incorporándole el agua necesaria para la compactación, por medio de riegos y mezclados sucesivos, hasta alcanzar la humedad adecuada y obtener homogeneidad en granulometría y humedad. Si el tendido se realiza con extendedora, la preparación del material se hará previamente a su transporte.

Tendido y Conformación: Inmediatamente después de preparado el material, se extenderá en todo el ancho de la corona y se conformará de tal manera que se obtenga una capa de material sin compactar





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

de espesor uniforme. El material se extenderá en capas sucesivas, con un espesor no mayor que aquel que el equipo sea capaz de compactar al grado indicado en el proyecto, una vez compactada la última capa, se tendrán la sección y los niveles establecidos en el proyecto. Si el tendido se realiza con extendedora, su tolva de descarga permanecerá llena para evitar la segregación del material.

Compactación: La capa extendida se puede compactar con pata de cabra y rodillo liso, hasta alcanzar el grado indicado en el proyecto. La última capa que se extienda se terminará con rodillo liso. La compactación se hará longitudinalmente, de las orillas hacia el centro en las tangentes y del interior al exterior en las curvas, con un traslape de cuando menos la mitad del ancho del compactador en cada pasada. La capa ya compactada se escarificará superficialmente y se le agregará agua, antes de tender la siguiente capa, con el propósito de ligarlas.

Riego de impregnación: Inmediatamente antes de la aplicación del riego de impregnación, toda la superficie por cubrir estará debidamente preparada, exenta de basura, piedras, polvo, grasa o encharcamientos, sin irregularidades y reparados satisfactoriamente los baches que hubieran existido. No se permitirá el riego de impregnación sobre tramos que no hayan sido previamente aceptados. Cuando se utilicen emulsiones asfálticas, para retrasar su rompimiento y mejorar la absorción de la superficie, ocasionalmente es necesario un riego de agua previo, sin embargo, el material asfáltico no se aplicará sino hasta que el agua superficial se haya evaporado lo suficiente para que no exista agua libre o encharcamientos.

Aplicación: En las juntas transversales, antes de iniciar un nuevo riego, se colocarán tiras de papel u otro material similar para proteger el riego existente, de tal manera que el nuevo riego se inicie desde dicha tira y al retirarse ésta, no quede un traslape de material asfáltico. Se ajustará la altura de la barra de la petrolizadora para aplicar el material asfáltico uniformemente, con la dosificación establecida en el proyecto, de manera que la base del abanico que se forma al salir el material por una boquilla cubra hasta la mitad de la base del abanico de la boquilla contigua (cubrimiento doble), o que la base del abanico de una boquilla cubra las dos terceras (2/3) partes de la base del abanico de la boquilla contigua (cubrimiento triple). La aplicación del material asfáltico en una franja contigua a otra previamente regada se hará de tal manera que el nuevo riego se traslape con el anterior en un medio (1/2) o dos tercios (2/3) del ancho de la base del abanico de la boquilla extrema de la petrolizadora, según se trate de cubrimiento doble o triple, con el propósito de que la dosificación del producto asfáltico en la orilla de la franja precedente sea la indicada en el proyecto.

En su caso, el exceso del material asfáltico que se hubiera aplicado será removido. La cantidad, temperatura, ancho y longitud de aplicación del material asfáltico son responsabilidad del Contratista de Obra. A menos que el proyecto indique otra cosa, la penetración del riego de impregnación será mayor o igual a cuatro (4) milímetros. No se iniciará la construcción de la siguiente capa sino hasta que haya pasado el tiempo suficiente para que el material aplicado en el riego de impregnación penetre y el agua se haya eliminado. La superficie impregnada permanecerá cerrada a cualquier tipo de tránsito hasta que la penetración establecida en el proyecto se haya producido. Cualquier deterioro que se origine en la capa impregnada por la apertura anticipada al tránsito, será reparado inmediatamente. Cuando por causas de fuerza mayor y previa autorización, sea necesario abrir al tránsito una superficie impregnada antes de que ocurra la penetración requerida, existe exceso de material asfáltico en la superficie y éste no amerita ser removido, el riego de impregnación se cubrirá con arena u otro material de esas características, en la cantidad y con el procedimiento que apruebe el proyecto.





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO**  
**Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025**

Carpeta de concreto hidráulico: Inmediatamente antes de la construcción de la carpeta de concreto hidráulico, la superficie sobre la que se colocará estará debidamente terminada dentro de las líneas y niveles, exenta de materias extrañas, polvo, grasa o encharcamientos, sin irregularidades y reparados satisfactoriamente los baches que hubieran existido. No se permitirá la construcción sobre superficies que no hayan sido previamente aceptadas.

Elaboración de concreto hidráulico: El refuerzo continuo se puede hacer con varillas de acero o mallas prefabricadas electrosoldadas, colocadas a la altura y con los traslapes que indique el proyecto utilizando los dispositivos adecuados para asegurar la continuidad del refuerzo. Después de elaborado el concreto hidráulico, será colocado extendiéndolo y densificándolo con una pavimentadora autopropulsada, de tal manera que se obtenga una capa de material de espesor uniforme. Sin embargo, en áreas irregulares, el concreto puede extenderse y terminarse a mano de manera que la superficie de la carpeta de concreto hidráulico logre el índice de perfil necesario, y se cuente con el espesor indicado en el proyecto. El colado se hará en una forma continua, utilizando un procedimiento que minimice las paradas y arranques de la pavimentadora.

Cuando el colado sea suspendido por más de treinta (30) minutos, se procederá a construir una junta transversal de emergencia. Cada franja de concreto hidráulico se colará cubriendo como mínimo el ancho total del carril o, de preferencia, el ancho total de la calzada. No se permitirá el colado del concreto hidráulico si existe segregación. Al final de cada jornada y con la frecuencia necesaria, se limpiarán perfectamente todas aquellas partes de la pavimentadora que presenten residuos de concreto hidráulico.

Vibrado: Inmediatamente después de colado el concreto hidráulico, se densificará mediante vibrado. El vibrado se hará uniformemente en todo el volumen de la carpeta, utilizando vibradores mecánicos, cuidando que no entren en contacto con la cimbra. Para el caso de áreas no accesibles a los vibradores de las pavimentadoras, se emplearán vibradores de inmersión manuales. Cuando la pavimentadora sea detenida, los vibradores no operarán por más de cinco (5) segundos después del paro.

Texturizado: Salvo que el proyecto indique otra cosa, el acabado de la carpeta de concreto hidráulico, se hará pasando sobre su superficie la rastra de texturizado y la texturizadora, o bien, mediante el método de denudado químico, que consiste en rociar un retardante de fraguado sobre la superficie del concreto fresco y, después de que la masa de concreto ha endurecido, aplicar un cepillado enérgico con un dispositivo de cerdas metálicas para eliminar el mortero de la superficie.

Curado: Después de terminado el texturizado, cuando el concreto empiece a perder su brillo superficial, con el equipo de curado se aplicará el material que indique el proyecto para formar la membrana de curado en la superficie de la carpeta. En el caso de juntas aserradas, sus caras expuestas serán curadas inmediatamente después de que se concluya el corte.

Guarniciones y banquetas: Las guarniciones y banquetas de concreto hidráulico tendrán la resistencia, dimensiones y características establecidas en el proyecto.

Previamente a la construcción de guarniciones y banquetas, se efectuará un premarcado de los niveles y alineamientos, de acuerdo con lo establecido en el proyecto. Para desplantar la guarnición se hará





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

una excavación de acuerdo con lo establecido en el proyecto. Sobre el fondo de la excavación se tenderá, apisonándola, una capa de arena de diez (10) centímetros de espesor, que servirá de desplante para la guarnición. La guarnición se construirá sobre la capa de arena, dentro de la excavación.

Guarnición: La guarnición principal es pecho paloma marca basal tex de 40 cm de ancho y 30 cm de longitud a base de arenas de basalto y un porcentaje de arena de andesita y otros agregados gruesos, color negro basalto acabado liso SMA. La guarnición secundaria es recta marca basalt de 15 cm de base, 12 cm de corona, 40 cm de altura y 100 cm de longitud a base de arenas de basalto y un porcentaje de arena de andesita y otros agregados gruesos, color negro basalto acabado liso SMA. Para el colado de las guarniciones podrá usarse una máquina extruidora autopropulsada para concreto hidráulico, con formas o moldes deslizantes que produzcan la guarnición con la sección transversal requerida.

Cuando las guarniciones sean coladas en el lugar utilizando procedimientos manuales, se utilizarán moldes rígidos colocados sobre la superficie de desplante, con la suficiente rigidez para que no se deformen durante las operaciones de vaciado y vibrado, ajustados perfectamente para evitar escurrimientos de lechada por las juntas.

Cuando la construcción de las guarniciones se haga manualmente, el vaciado se hará en forma continua, tendiéndose en dos (2) capas de igual espesor las juntas de construcción y dilatación se harán a cada tres (3) metros de distancia, mediante separadores metálicos de tres (3) milímetros de espesor y una profundidad de veinticinco (25) centímetros. Los separadores se limpiarán y engrasarán perfectamente antes de la colocación del concreto y se retirarán cuidadosamente de tres (3) a cinco (5) horas después del colado.

Banquetas: Cuando las banquetas sean coladas en el lugar, se utilizarán moldes rígidos colocados sobre la superficie de desplante, con la suficiente rigidez para que no se deformen durante las operaciones de vaciado y vibrado.

El colado de las banquetas de concreto simple se hará por tableros alternados en tramos no mayores de dos (2) metros, medidos paralelamente a la guarnición.

El nivel de la banqueta, en su extremo colindante, coincidirá con el de la guarnición.

Las banquetas de concreto recién coladas se protegerán del paso de los peatones durante un tiempo mínimo de veinticuatro (24) horas.

Acabados: El acabado de las guarniciones y banquetas será el establecido en el proyecto.

Las aristas de las guarniciones y banquetas serán acabadas antes de que endurezca el concreto mediante un volteador, formando curvas suaves con radio máximo de cinco (5) milímetros.

Sobre el concreto fresco de las banquetas, se hará un escobillado de acuerdo con lo establecido en el proyecto.

Construcción de edificaciones: La construcción de las edificaciones y servicios del sitio consiste en las siguientes actividades:

- Estructura de concreto
- Estructura de acero
- Albañilería
- Instalaciones





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

- Limpieza

Muro de colindancia: Esta obra consta de 13.03m que será construido en los límites del predio que corresponde al proyecto completo "La cantera".

Los materiales serán surtidos en bancos y/o sitios autorizados. El almacenaje temporal en obra considera de un 3%, del volumen total. Los materiales se irán adquiriendo y almacenando conforme se requiera en obra.

El transporte de materiales de mayor volumen tales como arena, grava, se realizará en Camiones de carga de 4 ejes de 16 m³ de capacidad (de entre 14,500 y 17,500 kg aproximadamente).

El traslado del concreto pre-mezclado se hará en camiones revolvedoras. El resto de los materiales serán transportados en camiones medianos con capacidades de 2 a 10 toneladas. Vehículos con chasis de seis o más llantas destinado para el transporte de carga, con peso bruto vehicular de 3.5 toneladas y menos de 15 toneladas, o carga máxima de 2 toneladas hasta menos de 13 toneladas. La longitud del vehículo se encuentra en un rango de 3.5 a 6.5 metros (7 metros o más son camiones pesados). La altura se encuentra en un rango de 2 a 2.5 metros y la anchura en un rango de 2 a 2.5 metros.

Durante las actividades constructivas, especialmente durante la etapa de preparación del sitio, se utilizarán aproximadamente 1,500 L diarios de agua tratada.

Áreas verdes: El diseño de Arquitectura de Paisaje del conjunto está estructurado con árboles, arbustos, herbáceas, cubre suelos y césped, divididos en 3 variedades de ambientes. Como Especies Aisladas de Arboles están encino rugoso, flor de mayo, huizache, oyamel. De especies focales agave dragón, pata de elefante, sotol. Y rastrera, césped.

**Operación y mantenimiento**

En general el programa consiste en las actividades propias de una vivienda, para lo cual se deberá elaborar un Reglamento Interior del Condominio, con base en lo señalado en la "Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México", a fin de establecer las normas o reglas que el condómino observará en el uso de su unidad de propiedad exclusiva (vivienda), así como de los bienes comunes y servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales.

**Abandono del sitio**

Aunque este tipo de proyectos no tienen una vida útil específicamente determinada dado que su uso será habitacional de baja densidad, se estima una vida útil de aproximadamente 40 años, los cuales pueden ser alargados según el mantenimiento que se le dé a las instalaciones.

En caso de abandono del proyecto en cualquiera de sus etapas o fin de su vida útil, se deberá determinar si su siguiente uso podrá utilizar la infraestructura existente.

De tratarse de un uso totalmente distinto o de no más explotación del predio, éste deberá ser liberado de todas sus construcciones y deberá elaborarse un plan de abandono del sitio en conjunto con las autoridades competentes, para lo cual se prevén las siguientes actividades:

- Retiro de construcciones (en caso de uso distinto)
- Limpieza del sitio.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

ANÁLISIS TÉCNICO JURÍDICO

V Que el artículo 35 segundo párrafo de la LGEEPA, establece que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo establecido en la fracción III del Artículo 12 del REIA, que señala la obligación de la "Promovente" de incluir en las Manifestaciones de Impacto Ambiental, en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las actividades que incluyen el "Proyecto" con los programas de ordenamiento ecológico del territorio, de desarrollo urbano, las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Es importante indicar que esta Oficina de Representación al realizar el análisis de información presentada en la MIA-P respecto a la vinculación de los ordenamientos ecológicos aplicables y las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas, con respecto a las actividades del "Proyecto" tomó en cuenta lo manifestado en la MIA-P, así como en la información complementaria presentada.

Al tenor de lo anterior, y en completo ejercicio de las atribuciones que le son conferidas por la LGEEPA, esta Oficina de Representación, incluyó este análisis en el presente oficio en materia de Impacto Ambiental, pronunciándose en términos estricta y exclusivamente ambientales, respecto al "Proyecto" tal y como lo dispone el último párrafo del Artículo 35 de la LGEEPA.

VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL

VI Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35, segundo párrafo de la LGEEPA, así como lo establecido en la fracción III del artículo 12 del REIA, que establece la obligación de la "Promovente" de incluir en las manifestaciones de impacto ambiental, en su modalidad particular, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que incluye el "Proyecto"... con los instrumentos de planeación y ordenamientos jurídicos aplicables", en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el "Proyecto" y con los instrumentos jurídicos aplicables, considerando que el proyecto se ubica en el municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, dentro del Área Natural Protegida denominada Parque Nacional "Los Remedios"; fue verificada la información utilizando el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA) y le son aplicables los siguientes instrumentos normativos:

- a Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, Documento Nacional regulatorio en materia ambiental publicado el Diario Oficial de la Federación el 07 de septiembre de 2012.
- b Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio en el Estado de México, Documento Estatal regulatorio en materia ambiental, publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 4 de junio de 1999, actualizado el 19 de diciembre de 2006 y modificado el 27 de mayo de 2009 y 11 de mayo de 2023.
- e Parque Nacional Los Remedios, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril de 1938.
- f Normas Oficiales Mexicanas.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

ORDENAMIENTOS JURÍDICOS

- a Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio...
b Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de México (POETEM)...

El POETEM fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de México el 4 de junio de 1999, actualizado el 19 de diciembre de 2006 y modificado el 27 de mayo de 2009 y 11 de mayo de 2023; y del cual, conforme a las coordenadas UTM reportadas en la MIA-P ingresada, el "Proyecto" se localiza en la siguiente Unidad de Gestión Ambiental (UGA):

Table with 6 columns: UGA, Polígono, Usos permitidos, Usos no permitidos, Criterios de regulación, Política. It contains two rows of data regarding environmental management units.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

En dicho instrumento se establece lo siguiente para las políticas señaladas:

ÁREA NATURAL PROTEGIDA

Dentro de la política de protección se incluyó una subcategoría que comprende a las Áreas Naturales Protegidas federales y estatales, las cuales se consideran como zona bajo Decreto de un Instrumento de Política Ambiental respecto del cual se garantizó su armonización y alineación.

ZONA URBANA Y URBANIZABLE

Propiamente no es una política ambiental, pero si representa el patrón de ocupación de ese territorio, donde el Plan Estatal de Desarrollo Urbano tiene identificadas áreas en las que ocurre el proceso de urbanización y consolidación de las áreas urbanas actuales.

Esta condición permite definir límites claros respecto del Desarrollo Urbano, en tanto que se reconoce en el presente Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México que existen en el interior de las zonas urbanas, áreas con recursos naturales que requieren ser identificados, valorados y administrados en un contexto de Planeación Territorial eminentemente Urbano, pero con obligación de garantizar la sustentabilidad y un medio ambiente sano a la población asentada.

El POETEM plantea criterios de regulación ecológica. Por la naturaleza del "Proyecto" se destacan los siguientes:

| Núm. | Descripción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ge07 | El desarrollo Urbano debe estar contenido dentro de los límites establecidos por los Planes Municipales de Desarrollo Urbano vigentes.                                                                                                                                                                                                                       |
| Ge12 | Los usos y actividades de proyecto en Áreas Naturales Protegidas estarán sujetos a lo establecido en su Decreto de creación y su respectivo Programa de Manejo.                                                                                                                                                                                              |
| Ge13 | Las actividades realizadas en Áreas Naturales Protegidas deberán considerar medidas de mitigación y compensación ambiental acordes al impacto ambiental que generarán. Las medidas de mitigación y compensación ambiental deberán atender a los objetivos del Decreto y criterios de administración establecidos en el Programa de Manejo correspondiente.   |
| Co10 | No se permite la remoción de la vegetación nativa de la UGA                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| If04 | La construcción de caminos deberá considerar y permitir la infiltración del agua pluvial al subsuelo, la estabilidad del terreno, así como el drenaje natural.                                                                                                                                                                                               |
| if08 | La infraestructura carretera y las nuevas vialidades deberán mitigar los efectos negativos sobre la movilidad de la fauna.                                                                                                                                                                                                                                   |
| If12 | En la vegetación de las áreas verdes asociada a proyectos de infraestructura que se promuevan en la UGA se deberá priorizar el uso de especies nativas.                                                                                                                                                                                                      |
| If20 | En el desarrollo de nuevos proyectos de infraestructura se deberá contemplar programas de rescate de fauna silvestre que serán sometidos a validación de las autoridades competentes.                                                                                                                                                                        |
| Hr05 | Los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y Programas de Ordenamiento Ecológico Local, deberán determinar y especificar la intensidad de uso de suelo permitida en los Asentamientos Humanos Rurales. Estableciendo parámetros que garanticen la infiltración, la integración al entorno, el uso de ecotecnias para el manejo de agua, residuos y emisiones. |
| Hu10 | La construcción y operación de proyectos en Zonas Urbanas debe considerar un Programa de Manejo de Agua, Residuos y Emisiones, validado por la autoridad municipal competente.                                                                                                                                                                               |
| Hu18 | En las zonas carentes de infraestructura de drenaje o con déficit en el servicio se deberán implementar ecotecnias para el tratamiento de las aguas residuales.                                                                                                                                                                                              |





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

De la revisión de la información presentada en la Manifestación de Impacto ambiental e información complementaria, se determina que no existe contravención sobre la viabilidad ambiental del "Proyecto" respecto a los lineamientos establecidos por el POETEM, ya que si bien se generarán impactos ambientales, estos pueden ser minimizados con la implementación de las medidas de mitigación y compensación propuestas.

- c Área Natural Protegida denominada Parque Nacional Los Remedios; creado por Decreto en 1938 por el gobierno federal con una superficie de 400 hectáreas.

El parque no presenta ningún ecosistema natural. La vegetación está constituida, básicamente, por especies exóticas de reforestación, tales como eucalipto (Eucalipto globulus), casuarina, ciprés o cedro blanco (Cupressus lindleyi), fresno (Fraxinus excelsior) y pirul (Schinus molle).

La poca fauna silvestre está compuesta por especies resistentes al impacto humano, como los tla-cuaches (Didelphis virginiana); ratas de campo como Neotoma mexicana y armadillos (Dasypus novemcintus), frecuentes en los barrancos.

En el decreto de creación del ANP no se establecen limitantes ni condicionantes para el desarrollo del "Proyecto".

- d Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez: Con base en las coordenadas que delimitan el área del "Proyecto", este se ubica en las siguientes subzona:

H.1000.A Habitacional de baja densidad

Para los predios que cuenten con las categorías del suelo H.500.A, H.500.B, H.1000.A, H.1333.A, H.2000.A y H.3000.A se deberá respetar una restricción de construcción de 5 metros al frente del predio, en donde se ubique el acceso peatonal y en donde solamente podrán construirse marquesinas y casetas de vigilancia en un solo nivel; de 3 metros al fondo del predio y que corresponde a la cara opuesta del frente antes mencionado, en donde podrán construirse solamente cuartos de servicio y patios de servicio a cubierto; y en cada una de sus demás colindancias de 1.50 metros, que deberán permanecer libres de construcción.

Con base en lo anterior, el "Proyecto" se ajusta a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

FACULTADES CONCURRENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE Y DE PRESERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO. LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DEBEN SER CONGRUENTES CON LOS DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO FEDERALES Y LOCALES.

Tanto la materia de asentamientos humanos como la de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico son constitucionalmente concurrentes y sus disposiciones se desarrollan a través de leyes generales, esto es, los tres niveles de gobierno intervienen en ellas. Así, la Ley General de Asentamientos Humanos tiene por objeto fijar las normas conforme a las cuales los Estados y los Municipios participan en el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos; además, establece las normas





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

bajo las que dichos órdenes de gobierno concurrirán, en el ámbito de sus respectivas competencias, en el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y en el desarrollo sustentable de los centros de población. Por su parte, el objeto de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente es propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para la concurrencia de los tres órdenes de gobierno para preservar y restaurar el equilibrio ecológico, así como la protección del medio ambiente en el territorio del país. En este sentido, cuando los planes de desarrollo urbano municipal incidan sobre áreas comprendidas en los programas de ordenamiento ecológico federales o locales, si bien es cierto que los Municipios cuentan con facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, interviniendo incluso en actos de planeación, ordenación, regulación, control, vigilancia y fomento del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población en la entidad, también lo es que los Programas de Desarrollo Urbano Municipal deben ser congruentes con los de Ordenamiento Ecológico Federales y Locales, pues no debe perderse de vista que los Municipios no cuentan con una facultad exclusiva y definitiva en las materias de asentamientos urbanos y de protección al ambiente, ya que ambas son de naturaleza constitucional concurrente, por lo que este tipo de facultades municipales deben entenderse sujetas a los lineamientos y a las formalidades que se señalan en las leyes federales y estatales, y nunca como un ámbito exclusivo y aislado del Municipio sin posibilidad de hacerlo congruente con la planeación realizada en los otros dos niveles de gobierno.

Controversia constitucional 31/2010. Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo. 5 de abril de 2011. Mayoría de ocho votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Disidentes: Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Luis María Aguilar Morales. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Laura Patricia Rojas Zamudio y Raúl Manuel Mejía Garza.

El Tribunal Pleno, el ocho de septiembre en curso, aprobó, con el número 38/2011, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a ocho de septiembre de dos mil once.

e Entre los instrumentos aplicables al "Proyecto", se encuentran las siguientes Normas Oficiales Mexicanas, a las que deberá dar cumplimiento:

| Normas Oficiales Mexicanas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NOM-001-SEMARNAT-1996, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.                                                                                                                                                                                                                             |
| NOM-002-SEMARNAT-1996, Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano municipal.                                                                                                                                                                                                        |
| NOM-041-SEMARNAT-2015, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.                                                                                                                                                                       |
| NOM-044-SEMARNAT-1993, Que establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno, partículas suspendidas totales y opacidad de humo provenientes del escape de motores nuevos que usan diésel como combustible y que se utilizarán para la propulsión de vehículos automotores con peso bruto vehicular mayor de 3,857 kg. |
| NOM-045-SEMARNAT-2017, Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan                                                                                                                                                                                      |





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO
Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

Table with 1 column and 6 rows containing regulatory references: diésel como combustible, NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-077-SEMARNAT-1995, NOM-080-SEMARNAT-1994, NOM-081-SEMARNAT-1994, NOM-059-SEMARNAT-2010.

DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

VII Que la fracción IV del Artículo 12 del REIA, dispone la obligación de la "Promovente" de incluir en la MIA-P una descripción del sistema ambiental (SA) donde se inserta el "Proyecto", así como señalar la problemática ambiental detectada.

En la información contenida en la MIA-P del "Proyecto" e información complementaria se describen las siguientes condiciones del sistema ambiental:

Medio abiótico

La zona del "Proyecto" cuenta con un clima C (w1) templado sub humedo, se ubica dentro de la provincia fisiográfica Eje Neovolcánico Transversal, subprovincia Mil Cumbres, con una geología constituida por tobas volcánicas y suelo tipo feozem. Se encuentra dentro de la Región Hidrológica Administrativa Pánuco, en la cuenca del río Moctezuma.

Medio biótico

La "Promovente" manifiesta que en el sitio del "Proyecto" se identificaron las siguientes especies vegetales:

Table with 4 columns: Nombre científico, Nombre común, Nombre científico, Nombre común. Rows include Estrato arbóreo (Vachellia farnesiana, Schinus molle) and Estrato arbustivo (Asclepias curassavica, Bouvardia ternifolia, Buddleja cordata, Hirschfeldia incana, Mirabilis jalapa, Muhlenbergia rigida, Tecoma stans, Vachellia farnesiana).





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

| Estrato herbáceo                  |                       |                             |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <i>Myriopteris allosuroides</i>   | Helecho mil alas      | <i>Salvia tiliifolia</i>    | Salvia hoja de tilo   |
| <i>Echeandia flavescens</i>       | Coyamol               | <i>Baccharis spp.</i>       | Chilca                |
| <i>Discorea galeottiana</i>       | Chipahuaxihuite       | <i>Desmodium spp.</i>       | Pegapegas             |
| <i>Cenchrus longisetus</i>        | Zacate plumoso        | <i>Bouteloua gracilis</i>   | Navajita              |
| <i>Tagetes tenuifolia</i>         | Cempasúchil de campo  | <i>Cynodon dactylon</i>     | Gallitos              |
| <i>Hirschfeldia incana</i>        | Rabaniza amarilla     | <i>Ageratina spp.</i>       | Raíz de víbora blanca |
| <i>Commelina turberosa</i>        | Quesadilla            | <i>Euphorbia hirta</i>      | Golondrina            |
| <i>Ipomoea purpurea</i>           | Campanilla morada     | <i>Bidens pilosa</i>        | Achual blanco         |
| <i>Cosmo bipinnatus</i>           | Girasol morado        | <i>Dahlia coccinea</i>      | Dalia roja            |
| <i>Melinis repens</i>             | Pasto africano rosado | <i>Begonia gracilis</i>     | Ala de ángel          |
| <i>Dichromanthus cinnabarinus</i> | Cutzis                | <i>Opuntia ficus-indica</i> | Nopal de castilla     |
| <i>Stevia lucida</i>              | Hierba de la araña    | <i>Commelina erecta</i>     | Flor de Santa Lucía   |

La "Promovente" manifiesta que en el área donde se pretende desarrollar el "Proyecto" se identificaron las siguientes especies de fauna silvestre:

| Nombre científico          | Nombre común    | Nombre científico            | Nombre común      |
|----------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------|
| <i>Canis familiaris</i>    | Perro doméstico | <i>Phrynosoma arbiculare</i> | Dragón de montaña |
| <i>Bassariscus astutus</i> | Cacomixtle      |                              |                   |

Ninguna de las especies de flora y fauna silvestre se encuentra listada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

**IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, ASÍ COMO LAS MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN**

VIII Que la fracción V del Artículo 12 del REIA, dispone la obligación de la "Promovente" de incluir en la Manifestación de Impacto Ambiental la identificación descripción y evaluación de los impactos ambientales que el proyecto potencialmente puede ocasionar, considerando que el procedimiento se enfoca prioritariamente a los impactos que por sus características y efectos son relevantes y significativos y, consecuentemente, pueden afectar la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas. Asimismo, la fracción VI del citado artículo, establece que la MIA-P debe contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales identificados para el "Proyecto".

Al respecto, derivado del análisis realizado por esta Oficina de Representación a la MIA-P, se tiene que la "Promovente" realizó la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales mediante la Matriz de Interacción Modificada de Leopold; a través de la cual se identificaron los siguientes impactos:

| Componente ambiental | Valoración del tipo de impacto | Características                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Atmosfera/clima      | Calidad del aire               | Los transportes utilizados en el proyecto tienen máquina de combustión interna, que genera gases de combustión y emiten contaminantes, esto permitirá una rápida dispersión de las partículas de polvo. |





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

| Componente ambiental   | Valoración del tipo de impacto  | Características                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | Microclima                      | Se generarán ambientes que resguarden del sol y calor extremo permitiendo sombra para los usuarios del lugar                                                                                                                                                          |
| Geología               | Materiales                      | Se modificarán las condiciones del lugar, no obstante, las modificaciones no son significativas ante un impacto ambiental negativo.                                                                                                                                   |
| Geomorfología          | Topoformas                      | Se modificarán las condiciones del lugar, no obstante, las modificaciones no son significativas ante un impacto ambiental negativo.                                                                                                                                   |
|                        | Estabilidad                     | Se modificarán las condiciones del lugar, no obstante, las modificaciones no son significativas ante un impacto ambiental negativo.                                                                                                                                   |
| Suelos                 | Calidad                         | Al faltar la capa de vegetación, se interrumpe el proceso natural de formación de suelo, además de perder los nutrientes y materia orgánica que provee la capa de vegetación. Estas circunstancias afectan la calidad del suelo y la pérdida del recurso en el sitio. |
|                        | Estructura                      | Al estar en la parte más baja de la cuenca, no se verá afectada drásticamente la geomorfología del predio                                                                                                                                                             |
| Hidrología subterránea | Calidad del agua                | Las sustancias o derrames accidentales que pudiera suceder el sitio, en caso de existir se están preparado para solventar las contingencias. El sitio del proyecto cuenta con una planta tratadora de aguas residuales, lo cual disminuye la contaminación del agua.  |
| Flora                  | Cobertura (superficie afectada) | El predio cuenta en su mayor parte con vegetación secundaria en combinación con algunos árboles y arbustos.                                                                                                                                                           |
| Fauna                  | Ocupación de hábitat-nichos     | A pesar de que el área del proyecto inmobiliario incide parcialmente en el parque nacional "Los Remedios", se encontró en su mayoría fauna doméstica.                                                                                                                 |
| Paisaje                | Puntos de interés               | Las áreas verdes permiten cierta conectividad con la conectividad paisajística en el predio, lo que ayudara a la vista ecológica.                                                                                                                                     |
|                        | Visibilidad                     | El paisaje alrededor ya se encuentra impactado por construcciones de otros hoteles, así como también de la carretera transpeninsular la cual es la principal vía de acceso                                                                                            |
|                        | Calidad visual                  | El paisaje alrededor ya se encuentra impactado por construcciones de otras viviendas.                                                                                                                                                                                 |
| Socioeconómico         | Servicios                       | Contratación de servicios como principal sitio con empresas de mantenimiento, servicios especiales, suministro de alimentos, etc. Que serán beneficiadas con subcontratos, con lo cual se estaría apoyando al sector terciario                                        |
|                        | Dinámica económica              | La contratación de personal se verá favorecida para el personal no calificado, que sepa faena de campo, y son pocos los profesionistas y personal capacitado que serán contratados para realizar acciones como manejo de maquinaria, y supervisión.                   |
|                        | Infraestructura                 | La operación de la nueva infraestructura de vivienda.                                                                                                                                                                                                                 |





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO
Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

Table with 3 columns: Componente ambiental, Valoración del tipo de impacto, and Características. Rows include: Económico local y semiregional (insumos), Bienestar de la población local, and Seguridad.

IX Que la fracción VI del artículo 12 del REIA, establece que la MIA-P, deben contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales; en este sentido, esta Oficina de Representación considera que las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por la "Promovente" en la MIA-P e información complementaria, así como las medidas adicionales impuestas por esta Unidad Administrativa, son ambientalmente viables de llevarse a cabo, toda vez que previenen, controlan, minimizan y/o compensan el nivel de los impactos ambientales que fueron identificados y evaluados y que se pudieran ocasionar por el desarrollo del "Proyecto", entre las cuales las más relevantes para los impactos ambientales significativos se enlistan a continuación:

Table with 2 columns: Componente ambiental afectado and Medida propuesta. The 'Suelo' component lists several measures including waste disposal, vegetation protection, hazardous waste handling, soil protection, and fuel management.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | evitar cualquier tipo de derrame y/o accidente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Aire  | Todos los vehículos y maquinaria deberán acreditar el cumplimiento total y presentar el comprobante de verificación respectivo vigente al momento de la operación para evitar ruidos excesivos y gases de efecto invernadero (GEI).<br>Los vehículos y maquinaria que se empleen en la rehabilitación de la vialidad existente, y tengan requerimientos de combustibles derivados del petróleo, contarán con sus respectivos filtros de gases y partículas, los cuales tendrán el mantenimiento adecuado.<br>Para evitar la dispersión de partículas de polvo al ambiente, se humedecerá la terracería con pipas de 10,000 a 20,000 litros, autorizadas por el Municipio de Naucalpan de Juárez. |
| Agua  | Utilizar la menor cantidad de agua que será abastecida por una pipa acreditando su legal procedencia y asegurando su uso eficiente<br>La empresa contratista se encargará de contratar una compañía autorizada para proveer baños portátiles, así como la disposición de los residuos que éstos generen. Las casetas móviles serán retiradas al término de los trabajos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Flora | Se evitará retirar vegetación a menos de que sea estrictamente necesario, para la ejecución del proyecto<br>No se realizará aprovechamiento de especies de flora silvestre que se encuentre en algún status de protección en la NOM-059-SEMARNAT-2015 y tampoco se realizará ningún tipo de captura comercial<br>El material vegetal retirado en las actividades de limpieza del terreno, desmonte y despalme, deberán acatar las actividades y técnicas establecidas en el Programa de Manejo para la Disposición de madera y hojarasca derivada del derribo de árboles que se anexa a la presente exención de la presentación de la manifestación de impacto ambiental                         |
| Fauna | Todos los residuos urbanos serán recolectados en bolsas o costales de forma diaria, y se depositarán en contenedores provistos con tapa, los cuales se ubicarán en forma visible y estratégica en el almacén, para su posterior disposición en los sitios que señale la autoridad local competente (basureros municipales). para evitar la generación de fauna nociva, la cual puede dispersarse y competir con la fauna nativa de la región.                                                                                                                                                                                                                                                    |

Por lo antes expuesto, esta Oficina de Representación concluye que los impactos ambientales identificados por la "Promovente", corresponden a lo esperado con el desarrollo del "Proyecto", considerando su naturaleza y las condiciones ambientales prevalecientes, toda vez que las medidas de prevención, mitigación y compensación antes referidas son viables de ser ejecutadas y que permitirán mitigar los principales impactos que generará el "Proyecto".

Con base en el análisis y revisión de la MIA-P presentada y la información complementaria, así como las opiniones emitidas por las instancias correspondientes, esta Oficina de Representación concluye lo siguiente:

Considerando que en las Áreas Naturales Protegidas, aún cuando el objetivo de su creación sea la conservación, existen dentro de las mismas asentamientos humanos, los cuales han ido





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

incrementando en superficie y en la mayoría de los casos, sin tener un control sobre este crecimiento irregular, por lo cual, se encuentran seriamente afectadas por factores antropogénicos.

Asimismo y toda vez que esta Autoridad Administrativa al realizar la evaluación de la MIA-P presentada y la información complementaria, así como las opiniones emitidas por las instancias correspondientes, se basó en los supuestos establecidos en la normatividad vigente en la materia, es de mencionar la hipótesis referida en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, específicamente en el párrafo tercero del artículo 35, que a la letra dice:

Artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, párrafo tercero:

...Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación...

Es decir, el ecosistema, es el lugar donde interactúan los elementos bióticos y abióticos, por lo tanto, al realizar la evaluación del proyecto, se consideran todos los elementos que influyen en los efectos que causan las obras o actividades que se llevarán a cabo durante el desarrollo del proyecto y no únicamente en los recursos que serán aprovechados. Por lo anterior, esta Institución realizó un análisis objetivo respecto del ecosistema en que se encuentra ubicado el proyecto y no sólo en el sitio donde se ubica.

Es importante mencionar, que al realizar el análisis de esta manera, también se contemplan los impactos sinérgicos, acumulativos y residuales en relación con el entorno en el que se pretende desarrollar, así como, sí se generan impactos directos e indirectos en el que se interviene en el desarrollo pleno y de coexistencia de especies tanto de flora como de fauna silvestres, como de todos los elementos que convergen en el ecosistema.

Además, se identifican los factores que intervienen para lograr el equilibrio en el proceso dinámico de la interacción entre los factores bióticos y abióticos que permitan mantener el equilibrio en el ecosistema y que éste no se fracture, o en su caso no se vea afectado de manera sustancial, a fin de que no se interrumpa la recuperación de los servicios ambientales y que se incrementen los impactos negativos producidos a la flora y fauna silvestre y los demás componentes, y/o la alteración a la dinámica del ecosistema en un futuro cercano.

Asimismo, se contempla evitar que con el desarrollo del "Proyecto" se alteren las condiciones medioambientales del ecosistema, así como de la zona, en relación con la regulación del uso del suelo, tomando en cuenta la ubicación, dimensiones y características del proyecto, con la finalidad de prever que no se ocasionen impactos ambientales significativos que puedan causar desequilibrio ecológico, además de que los efectos que puedan causar en el ecosistema, puedan ser mitigados y/o compensados con las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales propuestas como estrategia para mantener en equilibrio el ecosistema.

Lo anterior, con fundamento en el artículo 73 Fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que la protección al ambiente, preservación y restauración del equilibrio ecológico es una materia concurrente.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO
Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

Es importante mencionar, que conforme a la concurrencia señalada en el precepto referido, por la descripción, características y ubicación de las actividades que integran el "Proyecto", éste es de competencia de la Federación, por estar ubicado dentro de un Área Natural Protegida de competencia federal.

Asimismo, se cumple con los supuestos establecidos en los artículos 4 párrafo quinto, 25 párrafo sexto y 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad, cuidando su conservación y el ambiente y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

En apego a lo anterior y con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 8, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; artículos 28 fracción XI, 30 primer párrafo, 34 fracción I, 35 primero, segundo y último párrafo y 35 Bis primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracción I, 4 fracciones I, III y IV, 5 inciso S), 9, 10 fracción II, 12, 14, 17, 21, 24, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 fracción I, 46, 47, 48 y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, 3 fracción VII inciso a), 33, 34 y 35 fracción X inciso a) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; a lo establecido en la NOM-059-SEMARNAT-2010 Protección ambiental - Especies nativas de México de flora y fauna silvestres - Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio - Lista de especies en riesgo; a lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de México, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez, el decreto de creación del Área Natural Protegida denominada Parque Nacional Los Remedios; esta Oficina de Representación, en ejercicio de sus atribuciones:

RESUELVE

PRIMERO.- Dar por atendida la solicitud de mérito y SE AUTORIZA DE MANERA CONDICIONADA la Manifestación de Impacto ambiental para el desarrollo del proyecto denominado "La Cantera Residencial Echegaray", el cual consiste en llevar a cabo las actividades señaladas en el Considerando IV del presente oficio resolutivo, a desarrollarse en el Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, promovido por la persona moral denominada

SEGUNDO.- El presente oficio resolutivo tendrá una vigencia de 18 meses para la preparación del sitio y construcción y 99 años para la operación y mantenimiento. La vigencia comenzará a partir del día hábil siguiente de la fecha de recepción del presente oficio resolutivo y podrá prorrogarse, a juicio de esta Secretaría, siempre y cuando la "Promovente" lo solicite por escrito a esta Oficina de Representación, con treinta días naturales de antelación a la fecha de su vencimiento.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO
Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

La presente NO autoriza:

- a El uso de explosivos.
b La apertura de caminos.
c El derribo de arbolado.
d El aprovechamiento de individuos listados en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
e Capturar, coleccionar, comercializar, traficar y/o mantener en cautiverio individuos de especies de flora y fauna silvestres presentes en la zona durante todas las etapas del "Proyecto", en especial los individuos listados en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, para lo cual deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de esta disposición.
f Abandono del material producto de la construcción y operación del "Proyecto" en sitios no autorizados para tal fin.
g El uso de productos químicos y la quema.
h La introducción de especies exóticas.

La ejecución del "Proyecto" quedará bajo los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura u otra superficie que no esté comprendida en el Considerando IV del presente oficio resolutivo, sin embargo, en el momento en que la "Promovente" decida llevar a cabo cualquier obra y/o actividad diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al proyecto, deberá solicitarla a esta Oficina de Representación para que ésta, en el ámbito de su competencia, defina lo conducente sobre las obras y/o actividades que pretende desarrollar. La solicitud deberá contener un resumen general de los "subproyectos" con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud, para que se determine lo conducente.

SEGUNDO.- La "Promovente" queda sujeta a cumplir con las obligaciones contenidas en el Artículo 50 Fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en caso de que desista de realizar las obras motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

TERCERO.- La presente resolución a favor de la "Promovente" es personal, por lo que de conformidad con el Artículo 49 segundo párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en el cual dicho ordenamiento dispone que la "Promovente" deberá dar aviso a la Secretaría, con copia a la PROFEPA, del inicio y conclusión de las actividades del "Proyecto" 10 días hábiles previos y posteriores a que esto ocurra.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, las actividades autorizadas del "Proyecto", estarán sujetas a la descripción contenida en la





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO**

**Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025**

MIA-P, a los anexos y planos incluidos en ésta, a la información complementaria presentada, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes:

**CONDICIONANTES**

- 1 Conforme a lo estipulado en el artículo 28 de la LGEEPA, que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras o actividades que puedan causar desequilibrio ecológico, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y, considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **"Promovente"** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Oficina de Representación determina que la **"Promovente"** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación y compensación que propuso en el Capítulo VI de la MIA-P del proyecto y referidas en el Considerando IX del presente oficio resolutivo, las cuales esta Oficina de Representación considera que son viables de ser instrumentadas y congruentes con la protección al ambiente del área de influencia del proyecto evaluado.
- 2 La **"Promovente"** deberá ejecutar el **Programa de Vigilancia Ambiental (PVA)**, el cual tendrá como objetivo realizar actividades de supervisión, seguimiento y control de las medidas propuestas en el capítulo VI de la MIA-P, así como de los Términos y Condicionantes establecidos por esta autoridad, para lo cual se deberá de designar un responsable ambiental que coordine y evalúe el éxito de dichas medidas a través de indicadores por el tiempo que dure el **"Proyecto"**, así como el de realizar las acciones correctivas cuando no se obtengan los resultados esperados al aplicar las medidas de prevención y mitigación y será responsable además de observar la política relativa a la obligación que tienen autoridades y particulares para asumir la responsabilidad de protección del equilibrio ecológico, así mismo estas acciones tienen como objetivo el coadyuvar a concretar la política de prevención de las causas que generan los desequilibrios ambientales, materializando el objetivo medular de la evaluación del impacto ambiental, a la que el artículo 28 de la LGEEPA le define un carácter estrictamente preventivo, dicho **PVA** deberá entregarse a esta Oficina de Representación, para su correspondiente validación en un plazo no mayor a tres meses, contados a partir de la recepción del presente oficio resolutivo, el avance y cumplimiento, deberá implementarse en un lapso de no más de 30 días naturales a partir de la fecha de recepción.
- 3 Se prohíbe la realización de actividades de tumba, roza, quema o productos químicos para la limpieza del terreno.
- 4 Se prohíbe la remoción de vegetación forestal en los sitios aledaños al **"Proyecto"**.
- 5 Deberá dar un manejo estricto a los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados antes, durante y posterior a la ejecución del proyecto, de conformidad con la normatividad aplicable, a efecto de evitar el crecimiento y proliferación de fauna nociva y ocasionar un daño a la flora y fauna silvestre del área de influencia; debiendo presentar los resultados en el informe anual.





**OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO**  
**Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025**

- 6 En caso de que en las actividades a realizar se generen residuos peligrosos, deberá darles manejo de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
- 7 En caso de presentarse un derrame de combustible, sustancias y/o residuos peligrosos, se deberá de proceder a su remediación e informar inmediatamente a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
- 8 Se prohíbe realizar el mantenimiento de vehículos y maquinaria en el área del **"Proyecto"**.
- 9 Se prohíbe la cacería, aislamiento, cautiverio o cualquier afectación a la fauna silvestre.
- 10 Previo a la ejecución del **"Proyecto"** deberá implementar el programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de flora y fauna silvestre. Los resultados de este programa se deberán reportar en el informe anual de cumplimiento de términos y condicionantes.
- 11 Deberá presentar un informe anual del cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente oficio resolutivo.
- 12 Queda prohibida la introducción de especies exóticas en todas las etapas del **"Proyecto"**. Lo anterior se deberá corroborar con el Acuerdo por el que se determina la lista de especies exóticas invasoras para México, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de diciembre de 2016.
- 13 Deberá dejar la superficie del Área Natural Protegida Parque Nacional Los Remedios únicamente como acceso y áreas verdes.
- 14 Deberá coordinar con la Dirección del Área Natural Protegida Parque Nacional Los Remedios, las actividades de reforestación a ejecutar.

**QUINTO.-** De conformidad con el Artículo 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 49 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la presente autorización sólo se refiere a los aspectos ambientales de las obras y actividades descritas en el Considerando IV, por lo que es obligación de la **"Promovente"**, tramitar y en su caso obtener las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares ante otras autoridades Federales, Estatales y Municipales que sean requisito para la realización del **"Proyecto"**. Queda bajo su más estricta responsabilidad la validez de los contratos civiles, mercantiles o laborales que haya firmado la **"Promovente"** para la legal operación del proyecto autorizado, así como el cumplimiento y las consecuencias legales que corresponda aplicar a otras autoridades.

**SEXTO.-** Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización.

**SÉPTIMO.-** Esta resolución se emite sin perjuicio de que la **"Promovente"** tramite y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y análogos que sean requisitos para la realización de las actividades motivo de la presente, cuando así lo consideren las leyes y los reglamentos que correspondan aplicar a esta Oficina de Representación y a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales.

**OCTAVO.-** La **"Promovente"** deberá y será la única responsable de realizar las obras y gestiones





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0871/2025

necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos, atribuibles a la realización de las actividades autorizadas, que no hayan sido consideradas en la MIA-P.

NOVENO.- En caso de presentarse algún tipo de contaminación y/o evento no previsto que represente una contingencia, la "Promovente" deberá reparar, compensar y mitigar el daño ambiental que se ocasione, de conformidad con lo estipulado en la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

DÉCIMO.- La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales podrá evaluar nuevamente la MIA-P, o solicitar información adicional con el fin de modificar, suspender, cancelar o revocar la autorización otorgada, si estuviera en riesgo el equilibrio ecológico o se produjeran afectaciones negativas imprevistas en el ambiente, de acuerdo con las atribuciones que le confieren los Artículos 3 fracción VII inciso a), 33, 34, 35 fracción X inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

DÉCIMO PRIMERO.- El incumplimiento de cualquiera de los Términos y Condicionantes, así como modificación del proyecto, podrá invalidar la presente resolución, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y demás ordenamientos jurídicos que resulten aplicables.

DÉCIMO SEGUNDO.- La "Promovente" deberá mantener en el sitio del "Proyecto", copias respectivas del expediente de la MIA-P, la información complementaria, los planos del proyecto, informes; así como de la presente resolución, para efecto de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera. Asimismo, para la autorización de futuros proyectos en el sitio, la "Promovente" deberá hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos y/o acumulativos que se pudieran generar.

ATENTAMENTE  
EL TITULAR

Handwritten signature of Ing. Antonio Reyna Cabrera

ING. ANTONIO REYNA CABRERA  
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
ESTADO DE MÉXICO

C.c.c.p.- Ing. Federico Ortiz Flores.- Encargado del Despacho de la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de México.- Toluca, Méx.  
Biol. Marco Antonio Castro Martínez.- Director Regional Centro y Eje Neovolcánico de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas.- Cuernavaca, Morelos.

ARC/DMLB/JEMM/ggp

No. de Bitácora 15/MP-0166/11/24





## Carátula Versión Pública

### I.-Nombre del área que clasifica

Oficina de Representación de la SEMARNAT, en el Estado de México.

### II.- Identificación del documento del que se elabora la versión pública.

Modificación de datos en estudios y/o resolutivos de Impacto Ambiental.

### III.- Partes o secciones clasificadas, así como las páginas que la conforman.

Nombre de la persona física  
Registro federal de causantes  
Teléfonos fijo y/o móvil  
Correo electrónico  
Domicilio de persona física  
Domicilio de persona moral  
Páginas de la 2 a la 16 de los estudios, según el caso

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

La información señalada se clasifica como confidencial con fundamento en los artículos 113 Fracción I de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 116 de la Ley de General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada o identificable.

### V.- Firma del titular del área.

**Ing. Antonio Reyna Cabrera**  
Titular en la Oficina de Representación  
de la SEMARNAT en el Estado de México.

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

ACTA\_10\_2025\_SIPOT\_1T\_2025\_ART69 de fecha 22 de abril de 2025 .  
[http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA\\_10\\_2025\\_SIPOT\\_1T\\_2025\\_ART69.pdf](http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2025/SIPOT/ACTA_10_2025_SIPOT_1T_2025_ART69.pdf)

