



OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

Toluca, Méx., a 04 de marzo 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 "El Encanto", a desarrollarse en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, promovido por la Persona Moral denominada Representante Legal a través de su que para los efectos del presente oficio resolutivo, serán identificados como el "Proyecto" y la "Promovente" respectivamente, y

RESULTANDO

- 1 Que el 26 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 el predio El Encanto, Colonia Rincón Villa del Valle, Municipio de Valle de Bravo, Estado de México; para su correspondiente evaluación y dictaminación en materia de impacto ambiental; la cual quedó registrada con la clave de proyecto 15EM2024UD156 y la Bitácora No. 15/MP-0412/11/24.
- 2 Que el 26 de noviembre de 2024, esta Oficina de Representación notificó a la "Promovente", mediante Cédula de Notificación de Impacto Ambiental Folio: 047/2024 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 28 de noviembre de 2024, la SEMARNAT publicó a través de la separata número DGIRA/0052/24 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del 21 al 27 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/1471/2025

C) 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 16 de diciembre de 2024, la "Promovente" presentó el extracto original del "Proyecto", publicado en el periódico "8 Columnas" el 03 de diciembre 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 10 de diciembre 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 27 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) Estado de México, mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6330/2024.
 - A la Secretaría del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Gobierno del Estado de México, mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6331/2024.
 - A la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO), mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6332/2024.
 - A la Dirección Regional Centro y Eje Neovolcánico de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6333/2024.
 - A la Presidencia Municipal de Valle de Bravo, mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/6334/2024.

ANÁLISIS DE OPINIONES

- 7 Que mediante oficio No. PFPA/17.1/007758/24, recibido en esta Oficina de Representación el 10 de diciembre 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:

En relación con el proyecto denominado El ENCANTO, ubicado en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México, NO se encuentra sujeto a algún procedimiento administrativo.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

- 8 Que mediante oficio No. 22100007A/DGTSM/1260/2024, 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, emitió opinión respecto al "Proyecto", de la cual se destaca lo siguiente:

Análisis vinculatorio

Derivado del análisis del proyecto respecto de los instrumentos de planeación territorial en materia de ordenamiento ecológico, se identifica que la política de Área Natural Protegida Estatal y Federal que establece la Actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México corresponde con la aptitud del territorio Áreas Naturales Protegidas de la UGA U-73-7 que le aplica al sitio determinada en el Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región de la Mariposa Monarca en el Territorio del Estado de México, así mismo se observa en la imagen de satélite Google Earth (2023), que continua la presencia del uso forestal en una porción del predio donde se pretende desarrollar el proyecto, respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Subcuenca Valle de Bravo -Amanalco, en una porción del predio corresponde el uso predominante de asentamientos humanos, estableciendo criterios de regulación ecológica coadyuvantes para el control y crecimiento de los mismos.

El proyecto se localiza dentro del Área Natural Protegida Federal denominada "Área de Protección de Recursos Naturales Zona Protectora Forestal los terrenos constitutivos de las cuencas de los ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec", con fecha de decreto 15 de noviembre de 1941 y recategorización (Área de Protección de Recursos Naturales Cuencas de los Ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec, Estado de México) el día 23 de junio de 2005; de acuerdo con el Programa de Conservación y Manejo publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de noviembre de 2018, el proyecto se encuentra dentro de la siguiente Subzona:

Subzona de Asentamientos Humanos, Polígono 9, Cabecera Municipal de Valle de Bravo.

En la Tabla de Actividades permitidas y no permitidas de la Subzona en comento, la actividad identificada con el número 5. Construcción de infraestructura se establece como Actividad Permitida.

Subzona de Aprovechamiento sustentable de los Recursos Naturales Valle de Bravo, Polígono 5, Cerro Colorado

En la Tabla de Actividades permitidas y no permitidas de la Subzona en comento, la actividad identificada con el número 6. "Construcción, operación y utilización de infraestructura exclusivamente con fines habitacionales" se establece como actividad permitida.

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Bravo, México, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el día 12 de junio de 2020, se identifica de acuerdo con el Plano "E-2 Zonificación del Territorio" que el polígono de proyecto se encuentra en una zona clasificada como:

Habitacional (H-333-A)

"Se permite la instalación de usos de servicios dentro de la vivienda. El tamaño del lote mínimo permitido será de 200 m² de superficie y 10 m de frente. Deberá dejarse por lo menos 30 % de la superficie del terreno sin construir en habitacional y 40 % en uso no habitacional (con un cajón de estacionamiento como mínimo dentro del predio más los que marque la normatividad correspondiente".





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

De acuerdo con la "Tabla de Normas de Uso del Suelo" el proyecto se relaciona con el Uso General "Habitacional" Uso Específico 2Unifamiliar y Pluri Familiar, el cual es un uso contemplado en la clasificación Habitacional (H-333-A).

En atención a lo antes considerado se concluye que las Unidades de Gestión Ambiental determinadas en la Actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México y en el Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región de la Mariposa Monarca en el Territorio del Estado de México, reconocen el Área Natural Protegida de carácter Federal que corresponde con el "Área de Protección de Recursos Naturales cuencas de los ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec, Estado de México" con Programa de manejo vigente, respecto del cual, la instalación de infraestructura con fines habitacionales es permitida, debiendo sujetarse a las normas y reglas administrativas establecidas en el instrumento.

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo, el proyecto se ubica en una zona clasificada como Habitacional (H-333-A) en la cual contempla el desarrollo de vivienda Unifamiliar y plurifamiliar, para lo cual se considera indispensable que el proyecto se sujete a las densidades y normas establecidas para la clasificación correspondiente.

- 9 Que mediante oficio No. SEOT/623/2024 de fecha 17 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:

Segundo.- De acuerdo a lo indicado en la MIA (Págs 15, 217 y 218) el área del proyecto no se traslapa con ningún polígono que corresponda a Región Hidrológica Prioritaria (RHP), Región Terrestre Prioritaria (RTP) o un Área de Importancia para la Conservación de las Aves (AICA).

A continuación, se resume los aspectos de biodiversidad y problemáticas del ANP detectada: Área Natural Protegida Federal (ANP) Área de Protección de Recursos Naturales "Zona Protectora Forestal los terrenos constitutivos de las cuencas de los ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec" (CONANP, 2024) (Diario Oficial, 2005).

Biodiversidad y problemáticas

Comprende las cuencas de los ríos mencionados y que forman parte del Sistema Cutzamala, los cuales dotan de agua potable a la zona metropolitana de la Ciudad de México, incluyendo al Distrito Federal, así como a varios de los municipios conurbados en el Estado de México. El mantenimiento y conservación de la cuenca de origen de esta agua resulta estratégica, por lo que la zona se decretó para impedir la tala inmoderada de los bosques existentes en las cuencas de los ríos. El área presenta una alta diversidad biológica, correspondiendo a selvas bajas caducifolias, relictos de selvas medianas caducifolias, matorral subtropical, bosque de encino, bosque de pino-encino, bosque mesófilo de montaña, relictos xerófilos y bosque de abeto que se encuentran sobre suelos pobres y delicados, por lo que se requiere recuperar su vocación forestal y practicar su conservación.

Cuarto.- En cuanto a la descripción del sitio del proyecto, así como las medidas para prevenir, minimizar y/o compensar los impactos negativos en materia de biodiversidad propuestas en la MIA-P, es importante mencionar lo siguiente:





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

Si bien el polígono del proyecto se ubica en zona suburbana, y se afirma no contar con estudios de monitoreo sobre la presencia y tamaño de fauna (pág 289), se sugiere levantar información de campo, que considere recorridos en diferentes épocas del año con el fin de incluir a las especies migratorias, máxime que el proyecto tendrá influencia dentro de un Sistema Ambiental conformado principalmente por el ANP "Área de Protección de los Recursos Naturales Cuencas de los Ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec"

Por lo anterior y en congruencia, se sugiere se presente y posteriormente se evalúe por parte de la autoridad ambiental, el programa rescate y reubicación de flora, así como el de ahuyenta miento, rescate y reubicación de fauna silvestre, los cuales deberán señalar las acciones en caso de que se llegara a detectar presencia de ejemplares en el polígono del proyecto durante el desarrollo de las actividades.

Así mismo, dentro de las medidas referidas a la reforestación o establecimiento de áreas verdes, especies invasoras (Págs 353,449 y 451), se recomienda integrar 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).

Quinto.- Finalmente, exhortamos a una revisión de bibliografía reciente en cuanto al tema de impacto negativo sobre la biodiversidad debido desarrollos urbanísticos, con énfasis en la diversidad de especies, los ecosistemas y los servicios ambientales identificados. Algunas de las referencias que tenemos son las siguientes:

La modificación de los hábitats naturales en México ha ocasionado una notable reducción en la variedad biológica, poniendo en riesgo la estabilidad y los servicios esenciales de los ecosistemas. El cambio de áreas naturales a terrenos agrícolas y urbanizados ha intensificado la fragmentación de hábitats, resultando en una preocupante disminución de la biodiversidad de especies, particularmente en zonas con altos niveles de endemismo (Bocco, G., et al 2021; Velázquez, A., et al, 2020). Adicionalmente, es importante tener en cuenta, que para evitar o reducir los impactos sobre el cambio climático, se recomienda la conservación de los ecosistemas y su biodiversidad, así como los elementos de alta prioridad que brindan servicios ambientales, así como para reducir la vulnerabilidad de las poblaciones conforme a los principios de la Ley General de Cambio Climático, en su artículo 26 fracción VI.

La etapa con mayor impacto ambiental en los proyectos residenciales, es la fase de operación con un 80%-90%, mientras que la construcción abarca un 8-20% (Ortiz et al., 2010; van der Duim & Caalders, 2002) porque desencadenan la pérdida paulatina de hábitat. Igualmente, le comentamos que dentro del ciclo de vida de los proyectos habitacionales existen varios factores a examinar para realizar una evaluación integral y determinar la viabilidad de éstos, pues no es tarea sencilla delimitar los indicadores que demuestren los impactos que sufre la biodiversidad por las intervenciones del humano (Gösling, 2002). 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 (Sunlu, 2003; Mbaiwa, 2003).

Los desarrollos inmobiliarios facilitan la presencia de especies invasoras, las cuales, junto con la pérdida de hábitat son consideradas las causantes principales del riesgo de peligro de extinción de las especies. Las personas también contribuyen a la extinción de especies por medio de la alteración de los ecosistemas y recolección de organismos (Gösling, 2002). Es necesario considerar los impactos intrínsecos (defo-





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

restación, pérdida de hábitat, ruido, contaminación, etc.) que conlleva la construcción de todos los elementos que componen la infraestructura necesaria para estos desarrollos, los cuales desencadenan un incremento en la demanda de agua en la zona, colocando en estrés el suministro de la misma para el proyecto, los ecosistemas circundantes, y el resto de los asentamientos humanos. Aumenta también la producción de residuos, que, si no son tratados o eliminados, contaminan los recursos hídricos promoviendo la eutrofización de los mismos, contaminación por metales pesados (dañando humanos, suelos y ecosistemas), propagación de enfermedades infecciosas y degradación de la flora, afectando a todos los organismos que se relacionan con estos elementos (McDougall, 2007; Pauchard et al., 2006; Zhong et al., 2011).

Por otra parte, el deterioro de la calidad de las aguas en ríos y arroyos provocan serias limitaciones al uso de éstas, manifestándose en generación de malos olores por operación y mantenimiento inadecuados de las plantas de tratamiento; deterioro del suelo por incremento de la tasa de salinización y saturación del agua, presencia de elementos potencialmente fitotóxicos que pueden acumularse en los cultivos y transmitirse a lo largo de la cadena alimenticia, descarga de efluentes industriales sin tratamiento previo; presencia de vectores de enfermedades (Ministerio de educación, universidad tecnológica nacional; Guillermo León Suematsu, 1995).

- 10 Que mediante oficio No. PMVB/022/DICIEMBRE/2024, recibido en esta Oficina de Representación el 13 de enero de 2025, la Presidencia Municipal de Valle de Bravo, emitió opinión respecto del "Proyecto", de la cual se destaca lo siguiente:

Con base en el plano E2- clasificación de territorio, el proyecto "EL ENCANTO" se localiza en la zona con categoría HABITACIONAL.

El PMDUVB 2020 clasifica el uso de suelo en dos grandes rubros:

Grupo 1.- Zonas Urbanas

Grupo 2.- Zonas no Urbanizables

El predio "EL ENCANTO" se localiza en el grupo 1 de acuerdo al Plan Municipal de desarrollo Urbano, publicado en la Gaceta del Gobierno el 12 de junio de 2020. En su plano E1, denominado Clasificación del Territorio, se señala que el predio "EL ENCANTO" se clasifica en zona H-333-A.

NORMAS GENERALES Y NORMAS ESPECIFICAS APLICABLES

Normas generales territoriales

NG1. Lote mínimo. Lo señalado en las normas de aprovechamiento se refiere al lote producto de una subdivisión, no al lote privativo de un condominio. En tanto no se subdivida el suelo, las normas de densidad y lote mínimo se obtendrán aplicando la norma a la totalidad de la superficie del predio.

Normas Específicas

NE3. A los predios que se localicen en Áreas con aprovechamiento Sustentable de los Ecosistemas y de los recursos naturales (áreas no urbanizables), no se les permitirán los cambios de uso del suelo ni los incrementos de densidad, intensidad y porcentaje de desplante. (Artículo 5.57 fracción I del Libro V del Código Administrativo del Estado de México), salvo aquellos que se realicen en apego a las Normas Específicas que expone el presente documento. (Véase NE8) o a través de los distintos instrumentos que se incluyen en el presente plan.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

NE4. Las superficies de desplante de cada predio (incluye el uso habitacional y uso no habitacional) estarán sujetas a lo estipulado en la tabla de usos de suelo. Aquellos proyectos arquitectónicos que aprovechen la cubierta forestal e integren los ejemplares arbóreos en su diseño, tendrán facilidades en la emisión de los permisos y licencias de construcción que el municipio establezca, sin menoscabo de los permisos, estudios de factibilidad y/o manifestaciones de impacto ambiental requeridos por parte de las autoridades ambientales federales y estatales. Si por la configuración del predio, y en cumplimiento a las autorizaciones obtenidas el propietario o poseedor se ve obligado a desmontar o talar la superficie equivalente al porcentaje de área de desplante a la cual tiene derecho, deberá apegarse a lo establecido en la Norma Específica 10.

NE10. Las autoridades ambientales, municipales, estatales y federales según sea el caso de competencia siguiendo lo establecido por las normas técnicas y legales, serán las únicas autorizadas para permitir la remoción de cobertura vegetal para la creación de áreas de desplante a los proyectos, asimismo, los interesados deberán apegarse a la normatividad de dichas instancias para la obtención de su permiso, debiendo cumplir las medidas de mitigación y atenuación correspondientes.

NE12. Como parte de los usos señalados en la Tabla de Usos de Suelo dentro de las claves SSE y SSRN, se permitirán aquellos usos complementarios a la vivienda relativos a su atención, funcionamiento y servicio, tales como: caballerizas, invernaderos, instalaciones de uso deportivo e instalaciones de uso común. En ningún caso, estos usos complementarios a la vivienda podrán rebasar el área de desplante permitida que señalan las normas de aprovechamiento.

ANÁLISIS TÉCNICO

Una vez revisado el proyecto, se detectó lo siguiente:

Durante la visita técnica se observó un terreno semiplano sin construcción alguna, saturado de hierba y arbusto, se encuentra rodeado de viviendas y colinda con una escuela.

Por lo que derivado de lo anterior y con fundamento en los artículos 1º y 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 4, 7, 11 fracciones I, II y III de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 5, 8, 113, 112, y 123 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de México; 5.10 y 5.24 del Código Administrativo del Estado de México; 31 Fracción XXIII, 96 octis fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, y con base en el Bando Municipal vigente a la fecha, el Proyecto denominado "EL ENCANTO" SE AJUSTA con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

- 11. Que mediante oficio No. F00.6.DRCEN/0135/2025, de fecha 23 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:

RECORRIDO DE SUPERVISIÓN DE CAMPO

El 12 de diciembre de 2024 se llevó a cabo la visita de supervisión del proyecto, en la que se realizó un recorrido junto con personal de CONANP y el responsable técnico del proyecto.

El predio colinda al norte con el Colegio de Bachilleres del Estado de México, al sur con un fraccionamiento; en predio se encuentra en un área que está en su totalidad poblada, dentro d ella cabecera municipal de Valle de Bravo.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

El área del proyecto no tiene vegetación arbórea aparente, unicamente se encuentran algunas herbáceas y pasto en general. Unicamente se encuentra vegetación arbórea en el área marcada en el proyecto como áreas verdes donde predomina las hojosas y el Pino.

El terreno no cuenta con pendiente mayores al 2%, se encuentra bardeado lateralmente ya que colinda directamente con una institución educativa. El terreno se encuentra ya delimitado para las 22 casas, así como para las obras complementarias que se pretenden instalar.

Esta Dirección Regional Centro y Eje Neovolcánico, como unidad administrativa dependiente de la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, considera que EL PROYECTO DENOMINADO "EL ENCANTO" ES CONGRUENTE con lo establecido en el Decreto y con los objetivos del programa de manejo del Área Natural Protegida, ADEMÁS EL PROMOVENTE DEBERÁ ATENDER LAS SIGUIENTES RECOMENDACIONES:

I. Para la reforestación pretendida en la superficie del predio, se deberá llevar a cabo con especies nativas de la zona en una proporción similar al ecosistema original, para lo cual el promovente se puede apoyar en consultar a la Dirección del Área Natural Protegida.

II. El promovente deberá atender las siguientes disposiciones del Programa de Manejo y Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2020:

- Las obras de infraestructura deberán llevarse a cabo sin construir en los extremos o las colindancias entre predios, evitando la formación de conglomerados de construcciones.
- La delimitación de los predios con cercos vivos se realizará con especies nativas del Área de Protección de Recursos Naturales, o en si caso, Evitar la interrupción de corredores biológicos, permitiendo el libre transito de la fauna.
- La infraestructura, deberá contar con un programa integral de reducción, separación y disposición final de residuos sólidos inorgánicos.
- En caso de que la construcción de infraestructura contemple áreas ajardinadas, dentro de estas deberán utilizar exclusivamente especies nativas del Área de Protección.
- En el establecimiento de infraestructura, la superficie de los predios libre de construcción será destinada exclusivamente a la conservación o restauración de las condiciones naturales del sitio.
- Las vialidades deberán permitir la filtración de agua al subsuelo.

III. No se permite modificar la condición natural de la superficie de conservación de 2,692.22 (0.26 ha) es decir, no se deberán alterar las condiciones topográficas de esta parte del terreno, debiendo evitarse los cortes a las pendientes y los rellenos, atendiendo a la regla administrativa 84 que a ala letra dice: En el establecimiento de infraestructura, la superficie de los predios libre de construcción será destinada exclusivamente a la conservación o restauración de las condiciones naturales del sitio.

IV. En el APRN Valle de Bravo quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- Acosar o dañar de cualquier forma a las especies silvestres.
- Alterar o destruir por cualquier medio o acción los sitios de alimentación anidación, refugio o reproducción de los ejemplares o poblaciones nativas, salvo alguna modificación o alteración con fines de investigación científica y/o en beneficio de la biodiversidad, correctamente justificadas, con antecedentes de éxito y previamente autorizadas.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

- Arrojar, verter, descargar o depositar desechos orgánicos, residuos sólidos o líquidos, u otro tipo de sustancias contaminantes como insecticidas, fungicidas y pesticidas, entre otros, en el suelo, subsuelo y cualquier clase de cauce, vaso, acuífero y manantial, o desarrollar cualquier tipo de actividad que pueda contaminar.
- Capturar, remover, extraer, retener o apropiarse de vida silvestre o sus productos, salvo para colecta científica.
- Introducir ejemplares o poblaciones de especies exóticas de la región.
- Realizar obras y/o actividades que pongan en riesgo la estructura y dinámica natural de los ecosistemas o de las poblaciones de especies silvestres que habiten el área, particularmente aquellas que se encuentren en alguna categoría de riesgo.

12 Que mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0015/2025 de fecha 06 de enero de 2025, esta Oficina de Representación solicitó a la "Promovente" información y documentación adicional, la cual consistió en lo siguiente:

1. Original y copia para su cotejo de poder otorgado a los

lo anterior en relación a la clausula

cuarta inciso e) que a la letra dice:

"Los Fideicomitentes y Fideicomisarios en primer lugar "A" y "B", en este acto instruyen al Fiduciario para que en acto y documentos por separado, otorgue poderes generales con facultades de Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor de los señores,

quienes lo ejercerán de forma indistinta para

llevar a cabo todos los trámites y gestiones..."

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. En la descripción de las características de la planta de tratamiento de aguas residuales a instalar, deberá señalar el punto de descarga.

4. En la pagina 53 de la MIA-P presentada, se hace referencia a un sitio para el abastecimiento de combustible, por lo que deberá señalar el volumen estimado de combustible a almacenar y las medidas a implementar para evitar derrames y/o accidentes.

5. Considerando las características y dimensiones de las instalaciones que se pretenden edificar, deberá aclarar, ratificar y/o rectificar la vinculación del proyecto con las limitantes establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo, publicado en la Gaceta del Gobierno el 12 de junio de 2020.

6. 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 30 de enero de 2025.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

14 Que el 07 de febrero de 2025, la "Promovente" presentó la información y documentación complementaria solicitada mediante oficio No. SEMARNAT/ORMEX/0015/2025 de fecha 06 de enero de 2025; 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, el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Subcuenca Valle de Bravo-Amanalco, el Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región Mariposa Monarca en el Territorio del Estado de México, el Programa de Manejo del Área de Protección de Recursos Naturales Zona Protectora Forestal los terrenos constitutivos de las cuencas de los ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Bravo 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.

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 5º inciso S), que establecen lo siguiente:





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO
Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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 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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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 22 viviendas, una casa club, áreas de estacionamiento, caseta de acceso, Firepit, terraza, sala star, cancha, calle, áreas de andadores, área de juegos, alberca-jacuzzi, el acceso y área para una Planta Tratadora de Aguas residuales. Las obras se pretenden ejecutar en un predio con una superficie total de 7,097.828 m², de los cuales 2,692.221 m² serán destinados a jardín y área natural.

Las superficies de las obras son las siguientes:

Obra	m ²
Firepit	32.33
Acceso	13.77
Alberca-jacuzzi	63.00
Área de juegos	44.88
Estacionamiento	634.13
Calle	382.05
Cancha	81.80
Casa club	135.14
Casas	2518.83
Caseta	13.11
Sala star	45.35
Terraza	60.00
PTAR	25.31
Andadores	355.91
TOTAL	4,405.607

Las obras consisten en lo siguiente:

Firepit: Un pozo de fuego o un hoyo para fuego puede variar desde un pozo excavado en el suelo hasta una elaborada estructura de piedra, ladrillo y metal que quema gas.

Acceso: infraestructura por la que se conduce a las diferentes residencias.

Alberca-jacuzzi: Un jacuzzi es una gran bañera (o pequeña piscina) que tiene la capacidad de mantener el agua caliente.

Área de juegos: Es un espacio con actividades infantiles al aire libre: juegos inflables, trampolines, toboganes y son la solución ideal para que los pequeños se diviertan en el jardín.

Estacionamiento: Es el lugar o recinto donde se deja un vehículo por un tiempo indeterminado cualquiera.

Calle: Infraestructura que permite la circulación y el acceso a las diferentes áreas.

Cancha: Espacio destinado a la práctica de deportes.

Casa club: Área donde se realizan actividades sociales y recreativas por los miembros del condominio.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

Casas: Las viviendas cuentan con un diseño moderno y funcional, optimizando la distribución de espacios para brindar confort a los residentes. Se han considerado elementos estéticos que integran la construcción con el entorno natural.

Caseta: Es un punto de entrada que restringe la entrada de personas y vehículos con una barrera física, como puertas de seguridad, torniquetes o cerraduras de puertas.

Sala star: Es una habitación amplia de la casa que comúnmente se utiliza para realizar reuniones casuales.

Terraza: Un espacio abierto que pertenece al edificio y que puede ser de uso comunitario o privativo.

Jardín: Es una zona del terreno donde se cultivan especies vegetales, con posible añadidura de otros elementos como fuentes o esculturas, para el placer de los sentidos.

Área natural: Es un espacio que contiene elementos naturales, como lugares u objetos, que se protegen por su interés estético, valor histórico o científico, o por su carácter singular

Andadores: Espacio fluido y dinámico, que pretende mejorar los traslados de los peatones en la zona.

Planta de tratamiento de aguas residuales: De acuerdo a las viviendas y a la población que al consumir agua potable va a generar un afluente de agua residual de uso doméstico por 0.31 litros/segundo equivalentes a 26,400 litros por día o 26.4 m³, esto considerando un uso máximo.

Las casas de tipo unifamiliar serán de un solo nivel con altura máxima de 4.5 m, construida en una superficie de desplante tipo promedio de 75.80 m².

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

Preparación del sitio

En esta etapa del proyecto, se señalará el perímetro del polígono donde se realizarán las obras de construcción.

Señalización de las áreas de trabajo: serán colocadas en puntos visibles a la orilla del camino de acceso señales preventivas (indicación de obras), velocidad de circulación e indicación del cuidado de la fauna silvestre.

Despalme: No se registrará derribo de arbolado, aun así, para la remoción de la vegetación herbácea y de pastos existentes, se hará de manera ordenada y siguiendo los procedimientos necesarios para permitir el desplazamiento de la fauna, evitando dañar árboles y vegetación fuera del área indicada en el proyecto.

Posteriormente se realizarán las actividades correspondientes al despalme en áreas del desplante de la obra, refiriéndose a las actividades involucradas con la limpieza del terreno de vegetación, maleza, basura, piedras sueltas. etc., y su retiro a sitios donde no entorpezca la ejecución de los trabajos y adecuados para que no produzcan arrastre de materiales a cuerpos de agua cercanos al proyecto. Este material será utilizado posteriormente para los rellenos, los cuales se obtendrán de los pequeños cortes que se realizará en la misma superficie.

El despalme consiste en el retiro de la capa superficial de suelo vegetal y que de acuerdo a lo observado en campo no sobrepasa los 5 cm de profundidad, se realizará utilizando un trascabo o cargador frontal.

Todo el material resultante de la remoción de productos de flora en el polígono de la obra, se estarán utilizando como material orgánico en las áreas aledañas para su reincorporación al suelo.

Excavaciones y acarreo de materiales: La excavación para la obra de construcción será en la superficie del proyecto, ya que se considera la realización de mampostería que darán soporte a la vivienda familiar, todo esto de acuerdo con el proyecto ejecutivo de construcción.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

La carga del material producto de los pequeños cortes se realizará con retroexcavadora o cargador frontal a camión esto del material que no reúna las especificaciones para ser empleado en el proyecto, los cuales serán llevados al banco de tiro autorizado dentro del municipio, aunque se pretende que estos materiales sean mínimos pues se pretende utilizar el máximo estos materiales. Todos los camiones de transporte serán cubiertos con lonas para evitar la generación de polvos a lo largo del trayecto, además se humedecerán constantemente las áreas de trabajo evitando se levanten polvaredas sobre todo en aquellos sitios próximos a los núcleos de población.

La compra de materiales como se ha mencionado anteriormente podrá ser de bancos de materiales debidamente autorizado o casas de materiales, los cuales serán transportados por camiones y serán cubiertos con lonas para evitar la generación de polvos.

Cortes y nivelación: Se llevarán a cabo cortes de terreno a cielo abierto y en caja acorde al proyecto, con el objetivo de alojar la cimentación y muros de carga así mismo como los de contención, para generar los espacios de construcción; se emplearan métodos mixtos, los cortes se llevaran a cabo con retroexcavadora, y los afines de la cepa se llevaran mediante medios manuales con personal de campo, con palas y picos, posteriormente se realizaran bancos de nivel y trazos para establecer cada una de las infraestructuras del proyecto.

Los materiales productos de los pequeños cortes serán utilizados al máximo y depositados en el sitio del proyecto, para ser utilizados como rellenos y/o nivelación por lo que habrá equilibrio entre el corte y el relleno, no habrá necesidad de importar grandes cantidades de material.

Construcción

Viviendas: El diseño de las casas habitación se proyecta de forma eficientemente para maximizar el uso de los elementos naturales, con grandes claros para facilitar el acceso de la luz solar, y evitar el uso de la luz artificial dentro del espacio durante el día, la orientación está especialmente ubicada para maximizar la eficiencia térmica del inmueble.

El resultado de la volumetría se obtiene de acuerdo con la normativa vigente en el municipio dando un toque de modernización mediante el empleo de materiales que ofrezcan la calidad de vida que el usuario está acostumbrado a llevar.

Las viviendas cuentan con un diseño moderno y funcional, optimizando la distribución de espacios para brindar confort a los residentes. Se han considerado elementos estéticos que integran la construcción con el entorno natural.

Vías de acceso y estacionamiento: Para el caso se la vía de acceso se considera una superficie de 13.77 m2, el cual será construido con un ancho promedio de 6 m, con una longitud promedio de 14 m, con el fin de contar con dos carriles de circulación, esta será construida con concreto hidráulico con un espesor de 10 cm, el cual podrá llevar acabos de adoquín. Para el área de estacionamientos se considera una superficie de 382.050 m² donde se tiene contemplado estacionamiento par invitados.

Red de alumbrado público: La red será abastecida por la CFE, teniéndose en cuenta que el proyecto planea incorporar tecnologías para reducir su consumo y retribuir al sistema.

Barda perimetral: Todo el terreno será delimitado por una barda perimetral de block, rematado con materiales y acabados que se integren al paisaje, disimulando la existencia de este para la fauna local; sin embargo, se dará prioridad a la vista frontal de la casa.

Casa Club: Para el caso de la casa club se consideran diferentes amenidades para los residentes entre los cuales se encuentran: Vestíbulo, vestidores de mujeres y hombres (2 baños, regadera, vapor área de vestidor y 2 lavabos), 2 cabinas de masajes, áreas sociales (barra, Wc, cocina, bodega, cuarto de maquinas, sala) y oficina de administración.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

Planta de Tratamiento de Aguas Residuales: Con capacidad de 0.31 lps equivalente a 26.4 m³. Dentro del predio se encuentra un registro de drenaje que facilitará que se viertan las aguas residuales tratadas en el alcantarillado.

Área de jardín: Se realizarán actividades de mejoras e inclusión de especies nativas, no se considerará por ningún motivo la utilización de especies exóticas. El predio cuenta con características amigables por ello se optará en el manejo adecuado de todos los recursos existentes, dando un plus a las especies nativas existentes. Aunado a las áreas de jardín el proyecto, también se considera la colocación de macetas en lugares estratégicos de la casa, con el fin de brindar un ambiente más

Equipamiento de vivienda, acabados, instalaciones y jardinería: Para este apartado del proyecto se considera el equipamiento interior de las viviendas familiares considerado en apartados anteriores, las instalaciones eléctricas interiores, planta de tratamiento de aguas residuales, los acabados a las jardinerías, la aplicación de pintura, impermeabilizante, instalación de pisos decorativos, baños etc.

Cada casa contará con 3 habitaciones, 3 baños completos, 1 sanitario, sala de tv, cocina, comedor, área de lavado y una terraza. Los espacios interiores se conectan fluidamente, permitiendo una circulación cómoda y eficiente.

Obras completarias:

Firepit: Un pozo de fuego o un hoyo para fuego puede variar desde un pozo excavado en el suelo hasta una elaborada estructura de piedra, ladrillo y metal que quema gas.

Acceso: infraestructura por la que se conduce a las diferentes residencias.

Alberca-jacuzzi: Un jacuzzi es una gran bañera (o pequeña piscina) que tiene la capacidad de mantener el agua caliente.

Área de juegos: Es un espacio con actividades infantiles al aire libre: juegos inflables, trampolines, toboganes y son la solución ideal para que los pequeños se diviertan en el jardín.

Calle: Infraestructura que permite la circulación y el acceso a las diferentes áreas.

Cancha: Espacio destinado a la práctica de deportes.

Caseta: Es un punto de entrada que restringe la entrada de personas y vehículos con una barrera física, como puertas de seguridad, torniquetes o cerraduras de puertas.

Sala star: Es una habitación amplia de la casa que comúnmente se utiliza para realizar reuniones casuales.

Terraza: Un espacio abierto que pertenece al edificio y que puede ser de uso comunitario o privado.

Andadores: Espacio fluido y dinámico, que pretende mejorar los traslados de los peatones en la zona.

Operación y mantenimiento

El programa de operación y mantenimiento de las instalaciones que integran el proyecto se basa principalmente en el esquema que predomina para la mayoría de la infraestructura habitacional, ya que la operación efectiva y el mantenimiento adecuado garantizarán una alta calidad de las viviendas y una larga vida de operación de las instalaciones.

Para esta etapa no se requerirá del uso de maquinaria pesada debido a la naturaleza del mismo, sin embargo, se recomendará a los usuarios del proyecto, que, de manera preventiva, efectúen inspecciones periódicas de todos los elementos de las instalaciones, con el fin de que la reparación o sustitución de aquellos se realicen antes de que se presente la avería.

Dado que los elementos que integran el sistema eléctrico y sanitario, son los que más se deterioran, deberá de planearse una supervisión continua, para reparar o sustituir las instalaciones necesarias, debiendo realizarse la inspección de los sistemas una vez por año.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

Con el objeto de mantener el mejor aspecto del Proyecto, deberán de programarse las siguientes actividades: Limpieza y barrido de accesos, circulación interior, podada de áreas de jardín. Estas actividades deberán realizarse de forma continua con periodos no mayores a 2 días para el barrido y no más de una semana para la limpieza de jardines.

La poda de pasto, árboles y arbustos podrá ser variable dependiendo del crecimiento que presente las áreas de jardín. En época de estiaje se regarán estas áreas agua proveniente del de la Planta de Tratamiento de aguas residuales, de manera periódica, generalmente 1 o 2 veces a la semana.

Otro elemento que constituye parte de la seguridad y el confort de un Proyecto, es el alumbrado, por lo tanto, deberá de realizarse una inspección periódica para detectar zonas oscuras y reparar o sustituir las luminarias.

Ante la primera evidencia de un bache o cuarteaduras en piso o banquetas de la circulación interior (vía de acceso), este deberá ser reparado de inmediato con el mismo material que fue construida.

Con la finalidad de mantener en buen estado las instalaciones y obras exteriores, se recomendará que los usuarios den mantenimiento de pintura e impermeabilizantes en techos, una vez cada 2 años.

Considerando que la infraestructura habitacional tenga un mantenimiento periódico, no habrá necesidad de realizar reparaciones correctivo-mayores; sin embargo, existen elementos que sufren desgastes como son los que estén en contacto con el agua, por lo deberá programarse de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas; debiendo realizar inspecciones generales cuando menos dos veces al año.

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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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 Valle de Bravo, Estado de México, dentro del Área Natural Protegida denominada Área de Protección de Recursos Naturales “Zona Protectora Forestal los Terrenos Constitutivos de las Cuencas de los Ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec, Estado de México”; 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.
c Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región Mariposa Monarca en el Territorio del Estado de México, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México de fecha 26 de diciembre de 2007.
d Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Subcuenca Valle de Bravo-Amanalco (POERCVBA), instrumentado por la entonces Secretaría de Ecología del Estado de México, fue publicado en la Gaceta de Gobierno el 30 de octubre de 2003.
e Área de Protección de Recursos Naturales Zona Protectora Forestal los terrenos constitutivos de las cuencas de los ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005 y su Programa de Manejo Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Noviembre de 2018.
f Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo.
g Normas Oficiales Mexicanas.

ORDENAMIENTOS JURÍDICOS

- a Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, publicado el Diario Oficial de la Federación el 07 de septiembre de 2012. Establece que el sitio del “Proyecto” se ubica en las Unidad Ambiental Biofísica 67 denominada Depresión del Balsas, la cual tiene como rector del desarrollo Forestal-minería, política ambiental de Restauración y Aprovechamiento Sustentable y prioridad de atención media.
b Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de México (POETEM); instrumento de política ambiental que tiene como objetivo inducir los usos del suelo y las actividades productivas con la finalidad de lograr la protección del ambiente, la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, como soporte y guía a la regulación del uso del suelo. En este sentido, el Ordenamiento Ecológico Estatal se orienta al fomento del crecimiento económico y social de los recursos de la región, a elevar el nivel de vida de sus habitantes y al aprovechamiento racional de sus recursos naturales.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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):

UGA	Polígono	Usos permitidos	Usos no permitidos	Criterios de regulación	Política
ANPE-066	ANP Estatal	Usos permitidos conforme al Decreto y Programa de Manejo.	Usos no permitidos conforme al Decreto y Programa de Manejo.	Ac02, Ac04, Ac06, Ac07, Ac09, Ac12, Ag02 al Ag13, Ag15, Ag16, Ag18, Co01, Co02, Co05 al Co09, Co15, Co16, Co18, Fn01, Fn02, Fn04, Fn05, Fn07, Fn08, Fo01, Fo03, Fo06, Ga01, Ga05 al Ga08, Gi01, Gi02, If01, If02, If04, If05, If07, If08, If11, If12, If15, If16, If20, If21, In01 al In04, In07, In08, Mn01 al Mn19, Pe05, Tu01 al Tu03, Tu05, Tu06, Tu09, Tu11, Tu12, Ta01 al Ta05, Ta09, Ta11, Ta12, Ta14 al Ta18, Hr02, Hr06 al Hr08, Hr10 al Hr12, Hu02, Ge01 al Ge09, Ge11 al Ge20.	ANP Estatal
ANPF-009	ANP Federal	Usos permitidos conforme al Decreto y Programa de Manejo.	Usos no permitidos conforme al Decreto y Programa de Manejo.	Ac04, Ac06, Ac07, Ac09, Ac12, Ag15, Fn01, Fn04, Fo01, Fo03, If07, If08, If15, If16, If21, Mn01 al Mn20, Ge01, Ge02, Ge04 al Ge09, Ge11 al Ge14, Ge17 al Ge20.	ANP Federal
U-107	Zonas Urbanas-Urbanizables	Usos permitidos conforme al Decreto y Programa de Manejo.	Usos no permitidos conforme al Decreto y Programa de Manejo.	Ac04, Ac06, Ac07, Ac09, Ac12, Ag15, Fn01, Fn04, Fo01, Fo03, If07, If08, If15, If16, If21, Mn01 al Mn20, Ge01, Ge02, Ge04 al Ge09, Ge11 al Ge14, Ge17 al Ge20.	Zonas Urbanas-Urbanizables





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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
Co05	Las actividades que se llevan a cabo en las unidades no deberán interrumpir los corredores biológicos.
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.
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.
Ge02	Implementar acciones de control de especies catalogadas como invasoras y control de especies exóticas
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.

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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

- c Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región Mariposa Monarca en el Territorio del Estado de México, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el 26 de diciembre de 2007. Con base en este ordenamiento, el sitio del proyecto se ubica en las siguientes Unidades de Gestión Ambiental:

UGA	Uso del suelo	Aptitud del Territorio	Conflictos ambientales	Política Ambiental	Lineamientos ecológicos	Grado prioridad
U 73-7	Provisión de bienes y servicios ambientales	Áreas naturales protegidas	Sin conflicto	Protección	L1, L6, L7, L8.	Alto

En dicho instrumento se establece lo siguiente para las política señalada:

Protección

Se aplica a las áreas naturales que son susceptibles de integrarse al Sistema de Áreas Naturales Protegidas federal o estatal, o que ya forman parte de el. Con esta política se busca proteger los ambientes naturales con características relevantes, con el fin de asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos, así como salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres y acuáticas, principalmente las endémicas, raras, amenazadas o en peligro de extinción.

Lineamientos ecológicos

L1. Fortalecer y consolidar los usos del suelo actuales, en las áreas que no presentan conflictos ambientales.

L6. Incrementar la calidad ambiental de las áreas que han sufrido procesos moderados, fuertes y extremos de declinación de fertilidad y materia orgánica, erosión o pérdida de función reproductiva.

L7. Mantener los asentamientos humanos en sus zonas urbanas y urbanizables, así como fuera de las áreas con amenaza de deslizamiento.

L8. Mantener la calidad de las áreas prioritarias para la provisión de bienes y servicios ambientales.

Posterior a la revisión de las políticas y los lineamientos ecológicos establecidos en el Ordenamiento señalado, no existe alguno que limite o condicione el desarrollo del "Proyecto".

- d Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Subcuenca Valle de Bravo-Amanalco, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el 30 de octubre de 2003. Con base en este instrumento, el sitio del "Proyecto" se encuentra ubicado en la siguiente Unidad de Gestión Ambiental:

UGA	Política	Calidad ecológica	Fragilidad ambiental	Presión antropogénica	Vulnerabilidad ambiental
AH 1 72	Restauración	Baja	Baja	Alta	Baja
Fo 3 70	Restauración	Media	Alta	Alta	Baja





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO
Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

UGA	Usos del suelo				Criterios de regulación ecológica por uso del suelo		
	Predominante	Compatible	Condicionado	Incompatible	Predominante	Compatible	Condicionado
AH 1 88	Asentamientos Humanos	Infraestructura	X	Todos los demás	AH 1, 3, 4, 6, 7, AH 9 a AH 20	EI 2, EI 4 a EI 43, EI 47 a EI 50 y EI 52, C 1 a C 16, TU 2 a TU 7, MAE 32	X
Fo 3 70	Forestal	Flora y Fauna	Asentamientos Humanos	Todos los demás	Fo 19 a Fo 48	FF 1, FF3, FF 5 a FF 21, MAE 18 a MAE 20, MAE 24 a MAE 31, MAE 32 y MAE 33	AH 1, 3, 4, AH 6 a AH 20, EI 3 A EI 43, EI 47 a EI 50 y EI 52, AC 1, 4, 13, 26, 27, 29, 35 y 37

La política ambiental de la UGA mencionada establece lo siguiente:

Política de restauración: se considera en las unidades que requieren revertir los procesos de degradación para recuperar la calidad ambiental.

Los criterios de regulación ecológica aplicables al sitio en que se ubican las obras y actividades del "Proyecto" y que se relaciona con el mismo son los siguientes:

Predominante

AH 14. En el desarrollo deberán contemplarse áreas verdes, con superficie mínima de 8.17 m²/habitante.

AH 16. En las áreas verdes se preferirán las especies de vegetación nativa.

AH 17. Se deberá promover que los predios actuales no estén sujetos a lotificaciones subsecuentes.

Fo 27. Se prohíbe el cambio del uso de suelo.

Fo 28. Se prohíbe el cambio de uso del suelo o la remoción total o parcial de la vegetación de terrenos forestales para destinarlos a actividades no forestales.

Fo 47. Se prohíbe el uso de maquinaria pesada.

Fo 48. Se deberá garantizar la no infiltración de residuos contaminantes (combustibles, aceites, insecticidas, etc) al subsuelo.

Compatible

EI 52. Se promoverá la instalación de infraestructura para la captación del agua de lluvia proveniente de pisos, terrazas, techos y pavimento.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

- C 1. No se permite la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa.
- C 2. Deberán tomarse medidas preventivas para la eliminación de grasas, aceites, emisiones atmosféricas, hidrocarburos y ruido provenientes de la maquinaria en uso en las etapas de preparación de sitio, construcción y operación.
- C 4. Solo la superficie de desplante podrá ser despalmada totalmente.
- C 5. Previo a la preparación y construcción del terreno, se deberá llevar a cabo un rescate de ejemplares de flora y fauna susceptibles de ser reubicados en áreas aledañas.
- C 6. Los campamentos de construcción deberán ubicarse en áreas perturbadas como potreros y acahuals jóvenes, nunca sobre humedales, zona federal marítimo terrestre u otros ecosistemas relevantes.
- C 7. Los campamentos de construcción deberán contar con un sistema de colección y disposición de desechos sanitarios en áreas autorizadas por el municipio.
- C 8. Los campamentos de construcción deberán contar con un sistema de colección y disposición de desechos sólidos en áreas autorizadas por el municipio.
- C 10. Al finalizar la obra deberá removerse toda la infraestructura asociada al campamento.
- C 11. Cualquier abandono de actividad deberá presentar un programa de restauración de sitio.
- C 13. No se permite la utilización de explosivos.
- C 14. Los productos primarios de las construcciones (envases, empaques, cemento, cal, pintura, aceites, aguas industriales, desechos tóxicos, etc.), deberán disponerse en confinamientos autorizados por el municipio.
- C 15. Para la edificación de cualquier infraestructura se deberá dar preferencia a la utilización de materiales de la región
- C 16. El almacenamiento y manejo de materiales deberá evitar la dispersión de polvos fugitivos.
- FF 8. Se prohíbe la modificación de las áreas de oviposición de aves.
- FF 15. Se prohíbe la introducción de especies exóticas.
- FF 17. En las áreas jardinadas se emplearán preferentemente plantas nativas y el uso de especies exóticas se restringirá a aquellas especies cuya capacidad de propagación esté suprimida.
- FF 21. Se prohíbe la quema de la vegetación
- MAE 18. En las áreas urbanizadas, los espacios abiertos conservarán la cubierta correspondiente al estrato arbóreo.
- MAE 24. Se prohíbe el desmónte de la cobertura vegetal.
- MAE 25. Se prohíbe el despalmé.
- MAE 33. Los proyectos a desarrollar deberán garantizar la conectividad de la vegetación natural entre predios colindantes para la movilización de la fauna silvestre.

De la revisión de la información presentada en La MIA-P e información complementaria, se determina que no existe contravención sobre la viabilidad ambiental del proyecto respecto a los lineamientos establecidos por el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Subcuenca Valle de Bravo-Amanalco, ya que si bien se generarán impactos ambientales, estos pueden ser minimizados con la implementación de las medidas de mitigación y compensación propuestas.

e Área de Protección de Recursos Naturales Zona Protectora Forestal los Terrenos Constitutivos de las Cuencas de los Ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec, Estado de México. El acuerdo por el que se determina como Área Natural Protegida de competencia fede-





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

ral, con la categoría de Área de Protección de Recursos Naturales Zona Protectora Forestal los terrenos constitutivos de las cuencas de los ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, establece lo siguiente:

“Que las cuencas de los ríos Valle de Bravo, Tilostoc, Malacatepec y Temascaltepec forman parte del Sistema Cutzamala, los cuales dotan de agua potable a la zona metropolitana de la Ciudad de México, incluyendo al Distrito Federal, así como a varios de los municipios conurbados en el Estado de México, lo que hace que el mantenimiento y conservación de la cuenca de origen de esta agua resulte estratégico para el bienestar y paz social de una de las regiones más densamente pobladas del país”.

Con base en el Programa de Manejo del Área Natural Protegida denominada “Área de Protección de Recursos Naturales Zona Protectora Forestal los Terrenos Constitutivos de las Cuencas de los Ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec, Estado de México”, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Noviembre de 2018, Con base al programa de manejo, el sitio del “Proyecto” se encuentra ubicado en las siguiente subzona:

Subzona de Asentamientos Humanos: Polígono 9 Cabecera Municipal de Valle de Bravo.

Los polígonos que comprenden esta subzona se caracterizan por incluir conglomerados o conjuntos de viviendas, cuentan con servicios públicos e infraestructura como drenaje, agua, alumbrado público, pavimentación de calles y avenidas, centros de gobierno y administración municipal, así como centros educativos y de salud; contienen también espacios de convivencia comunitaria y desarrollo cultural, entre ellos iglesias, plazas públicas, deportivos, mercados, auditorios, cine, hoteles, restaurantes, campos de golf, balnearios, entre otros.

Estos asentamientos humanos se establecieron previo a la Declaratoria del Área de Protección de Recursos Naturales Cuencas de los Ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec, el caso de Villa de Colorines y El Arco, son los más recientes y obedecen a la necesidad de desconcentrar la cabecera municipal de Valle de Bravo, estos asentamientos ejercen de manera importante presión sobre los recursos forestales que les dan sustento y estabilidad al territorio en esta zona.

Se restringe alterar o destruir los sitios de alimentación, anidación, refugio o reproducción de las especies nativas, así como actividades que pongan en riesgo la dinámica natural de los ecosistemas de las especies silvestres. Asimismo es necesario restringir las actividades que conlleven al cambio de uso de suelo como la remoción permanente de vegetación natural, la construcción sitios de disposición final de residuos, apertura de bancos de material y el uso de explosivos, ya que genera impactos negativos a los ecosistemas así como el aprovechamiento de materiales pétreos.

De la misma manera, para conservar las características de la subzona, queda prohibida la descarga de cualquier tipo de contaminante y aquellas actividades que conlleven el desvío y obstaculización de los flujos hidráulicos y la suspensión de sedimentos.

Se determinan como actividades permitidas en esta Subzona de Asentamientos Humanos, las siguientes:





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

Subzona de Asentamientos Humanos	
Actividades Permitidas	Actividades no permitidas
<ol style="list-style-type: none"> 1. Agricultura orgánica y ganadería de traspatio. 2. Agroforestería 3. Colecta científica de ejemplares de la vida silvestre 4. Colecta científica de recursos biológicos forestales 5. Construcción de Infraestructura 6. Educación ambiental 7. Establecimiento de UMA con fines de restauración, protección, mantenimiento, recuperación, reproducción, repoblación, reintroducción, investigación, rescate, resguardo, rehabilitación, recreación, educación ambiental y aprovechamiento extractivo, mediante colecta y captura 8. Filmaciones, actividades de fotografía o captura de imágenes o sonidos por cualquier medio 9. Investigación científica y monitoreo del ambiente 10. Mantenimiento de brechas y caminos existentes 11. Mantenimiento de la infraestructura existente. 12. Turismo 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ampliar la frontera agropecuaria mediante la remoción permanente de vegetación natural 2. Arrojar, verter, descargar o depositar desechos orgánicos, residuos sólidos o líquidos, u otro tipo de sustancias contaminantes como insecticidas, fungicidas y pesticidas, entre otros, en el suelo, subsuelo y cualquier clase de cauce, vaso, acuífero y manantial, o desarrollar cualquier tipo de actividad que pueda contaminar 3. Construir confinamientos de residuos, así como de materiales y sustancias peligrosas 4. Construir sitios para la disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial 5. Rellenar, interrumpir, desecar o modificar los cauces naturales de los ríos, arroyos, corrientes y manantiales, entre otros flujos hidráulicos

Con base en lo anterior se puede concluir que, conforme a la información presentada, el "Proyecto" se ajusta al Programa de Manejo debido a que cumple con lo establecido en las subzonas referida.

- f **Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Bravo:** Con base en las coordenadas que delimitan el área del "Proyecto", este se ubica en las siguientes subzonas:

Asentamientos humanos

Superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales debido al desarrollo de los asentamientos humanos previos a la declaratoria del área protegida.

Habitacional

Dentro del uso habitacional y acorde a la Tabla de Uso de Suelo, el tipo de vivienda permitida es unifamiliar y plurifamiliar, con un máximo de tres niveles y 11.25 m de altura máxima atendiendo a la normatividad y previo visto bueno del Consejo Técnico de Ordenamiento Territorial e Imagen Urbana. También se permiten comercios y servicios básicos (con un cajón de estacionamiento como mínimo más los que marque la normatividad correspondiente).





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO
Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

H-3333-A. Se permite la instalación de usos de servicios dentro de la vivienda. El tamaño del lote mínimo permitido será de 2000 m² de superficie y 30 m. de frente. Deberá dejarse por lo menos 80% de la superficie del terreno sin construir en habitacional y 80% en uso no habitacional (con tres cajones de estacionamiento como mínimo dentro del predio más los que marque la normatividad correspondiente).

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 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.

Handwritten marks and signatures on the right margin.

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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

g 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 diésel como combustible
NOM-052-SEMARNAT-2005, Que establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.
NOM-077-SEMARNAT-1995, Que establece el procedimiento de medición para la verificación de los niveles de emisión de la opacidad del humo proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible.
NOM-080-SEMARNAT-1994, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.
NOM-081-SEMARNAT-1994, Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.
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.

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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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 (w2) templado sub húmedo, se ubica dentro de la provincia fisiográfica Eje Neovolcánico Transversal, subprovincia Mil Cumbres, con una geología constituida por rocas ígneas extrusivas básicas y suelo clasificado como Asentamientos Humanos. Se encuentra dentro de la Región Hidrológica Administrativa Balsas, en la cuenca del río Cutzamala.

Medio biótico

La "Promovente" manifiesta que en el sitio del "Proyecto" no se realizó inventario florístico, ya que la superficie únicamente alberga especies herbáceas y pastos que crecen anualmente, los cuales no presentan un valor ecológicamente alto y cada una de las especies se encuentran ampliamente distribuidas en el sistema ambiental.

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
Mamíferos			
<i>Sciurus aureogaster</i>	Ardilla gris	<i>Sylvilagus floridanus</i>	Conejo
<i>Mephitis macroura</i>	Zorrillo listado		
Aves			
<i>Hylocharis leucotis</i>	Zafiro oreja blanca	<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura
<i>Myioborus miniatus</i>	Pavito alas negras	<i>Passer domesticus</i>	Gorreon domestico
<i>Columbina inca</i>	Tortola cola larga	<i>Empidonax affinis</i>	Mosquero pinero
Anfibios y reptiles			
<i>Sceloporus torquatus</i>	Lagartija espinosa de collar	<i>Sceloporus variabilis</i>	Lagartija gris
<i>Drymobius margaritiferusorus</i>	Tepetillo		

Ninguna de las especies de fauna silvestre se encuentran listadas 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".





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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 una Matriz Ponderada de Impactos; a través de la cual se identificaron los siguientes impactos:

Medio/Factor Ambiental	Impactos identificados / actividades del proyecto
Suelo	Alteración de las propiedades físicas del suelo por compactación
	Alteración de la calidad del suelo por derrames de hidrocarburos
	Alteración en la calidad del suelo por residuos sólidos y líquidos
	Pérdida del suelo por procesos erosivos (erosión hídrica y/o eólica)
Agua (hidrología superficial y/o subterránea)	Cambios en el patrón de drenaje (velocidad y dirección del flujo)
	Cambios en la calidad del agua por presencia de residuos sólidos y líquidos
	Cambios en la calidad del agua por derrames accidentales de aceites o combustibles
	Disminución de la superficie para la recarga del manto acuífero
	Cambios en la calidad del agua por arrastre de partículas de suelo
Aire (calidad del aire)	Incremento de gases por combustión de hidrocarburos
	Incremento de emisiones de material particulado (polvo)
	Incremento de niveles de ruido y vibraciones
Paisaje	Cambios en el relieve (cortes y/o rellenos)
	Cambios en la naturalidad (presencia de personal, maquinaria y vehículos de transporte)
	Cambios por incremento de infraestructura
	Presencia de residuos sólidos dispersos
Vegetación	Disminución de la cobertura vegetal por cambio de uso suelo
	Afectación de la biodiversidad de especies vegetales
	Afectación a la vegetación residual
	Disturbio de la vegetación por contaminantes atmosféricos (polvo)
Fauna	Posible atropellamiento de fauna silvestre
	Cambios en las rutas de migración
	Modificación del hábitat
	Afectación temporal por ruidos y vibraciones
Infraestructura y servicios	Demoras por la interrupción del tránsito vehicular
	Aprovechamiento óptimo del uso potencial del suelo
	Incremento de la infraestructura de servicios.
Socio-económico	Incremento de posibilidades de empleo
	Incremento en el nivel de vida





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

	Molestias a la población por la generación de ruidos, gases y polvo
	Derrama económica por venta de productos y servicios

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:

Factor ambiental	Medidas de prevención - mitigación propuestas
Aire	Evitar la quema de basura y residuos, deberán trasladarse al rellenos sanitario municipal, para su adecuado manejo.
	Mantener húmedos los materiales y superficie que puedan constituirse como tolvaneras con ráfagas de viento y por el tránsito de maquinaria y vehículos de transporte, en las etapas del proyecto.
	Cubrir los camiones de transporte con lonas para evitar la dispersión de partículas de polvo durante el traslado de materiales que puedan dispersarse.
	El control de las emisiones se efectuará empleando maquinaria y vehículos en buenas condiciones y que cumplan con las NOM's respectivas, revisándolas previo a la realización del proyecto.
	Evitar el movimiento de tierras cuando existan fuertes ráfagas de viento que dispersen las emisiones de gases o partículas suspendidas hacia los centros de población o más allá del área de impacto del proyecto.
	Queda prohibida la extensión de las jornadas de trabajo en actividades que provoquen ruidos, generación de polvo y que se constituyan en una molestia para los habitantes de las zonas aledañas al proyecto.
	Queda prohibida la extensión de las jornadas de trabajo en actividades que provoquen ruidos, generación de polvo y que se constituyan en una molestia para los habitantes de las zonas aledañas al proyecto.
Suelo	Limitar las actividades a la temporada de estiaje a fin de evitar la formación de pequeños escurrimientos en los sitios de corte y movimiento de tierras, con suelo expuesto a la erosión que contribuya al arrastre de partículas y su deposición aguas abajo (Presa).
	Colocación de recipientes rotulados para la disposición separada de residuos sólidos (orgánicos e inorgánicos) dentro del proyecto, a fin de evitar su dispersión no controlada.
	Recuperación del mantillo y suelo orgánico para la construcción de jardinería
	Evitar el tránsito, reposo de maquinaria y camiones fuera de la superficie considerada para el proyecto, evitando la compactación del suelo en superficies adicionales.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

	<p>les a las contempladas por el proyecto.</p> <p>En caso de derrame accidental de combustible, se deberá evitar su expansión, removiendo la parte afectada para que posteriormente se le dé tratamiento pertinente o se deseche y siguiendo los lineamientos establecidos en la NOM-138.</p> <p>Mantener un control de los residuos generados en las diferentes etapas del proyecto evitando el contacto con el suelo, separándolos y trasladándolos al relleno sanitario para su adecuado manejo y disposición.</p>
Paisaje	<p>Adaptación de los perímetros del área de trabajo, a los rasgos dominantes del paisaje, evitando contornos geométricos o excesivamente marcados y acabado de las obras acorde con las características cromáticas y morfológicas (rústicas).</p> <p>Emplear las áreas estrictamente necesarias para el proyecto, evitando utilizar patios de descanso o accesos adicionales que impliquen cambios en la condición actual del paisaje.</p> <p>Evitar a toda costa, el abandono de materiales de construcción al concluir el proyecto.</p> <p>Consolidación de jardinería que permitan mantener la calidad del paisaje mediante la introducción de especies nativas.</p>
Vegetación	<p>Delimitar con cal la superficie de cambio de uso de suelo para evitar acceder a áreas con vegetación fuera de estos límites</p> <p>Con el fin de mitigar los impactos generados hacia la vegetación se propone reforzar el área verde natural existente en una superficie de 0.213 ha dentro del predio, empleando especies nativas, garantizando su sobrevivencia, para la generación de captura de carbono.</p> <p>Establecimiento de 0.063 hectáreas de Jardinería con especies nativa de la región.</p> <p>Picado y acomodo de material vegetal herbáceo en el área verde natural existente dentro del predio, para favorecer la dispersión de semillas y regeneración.</p>
Fauna	<p>Protección estricta de las especies de fauna silvestre que se presenten en el área proyectada, limitando aquellas acciones que modifiquen sensiblemente el hábitat fuera del área del proyecto y a través de pláticas de concientización al contratista y personal que laborará en el proyecto; prohibir la caza y/o molestia de ejemplares.</p> <p>Evitar el movimiento de maquinaria y la emisión de fuertes ruidos dentro del horario de descanso de la fauna silvestre (crepuscular), ajustando estas actividades a jornadas de trabajo en horas adecuadas.</p> <p>Se realizarán recorridos para ahuyentar la fauna silvestre presente en el sitio de construcción (sin afectarla) previo a la introducción de maquinaria y personal operativo.</p> <p>Ejecución del Programa de rescate y reubicación de fauna silvestre, sobre todo de especies de lento desplazamiento</p>
Agua	<p>Las reparaciones, mantenimiento y abasto de combustibles se harán alejados de cualquier escurrimiento tomando las medidas necesarias para evitar derrames que ocasionen contaminación a la hidrología superficial y subterránea.</p>

Handwritten marks and signatures on the right side of the page.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

	Evitar el vertido de cualquier sustancia a los escurrimientos y mantener libre de residuos sólidos el área de influencia evitando sean arrastrados hacia las corrientes o cuerpos de agua cercanas al proyecto.
	Revisar constantemente la maquinaria y sobretodo los vehículos de transporte para eliminar y prevenir derrames que puedan llegar a los cuerpos de aguas abajo. Realizar el transporte en la temporada de estiaje.
	El agua de los sanitarios proporcionados al personal (cabinas), se pondrán a disposición de la empresa autorizada para su adecuado manejo evitando verterlas sin tratamiento. Instalación de la PTAR durante la operación del proyecto

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 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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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.

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,





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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 Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región Mariposa Monarca en el Territorio del Estado de México, el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de la Subcuenca Valle de Bravo-Amanalco, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Valle de Bravo, el decreto de creación y Programa de Manejo del Área de Protección de Recursos Naturales Zona Protectora Forestal los Terrenos constitutivos de las Cuencas de los Ríos Valle de Bravo, Malacatepec, Tilostoc y Temascaltepec, Estado de México; 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 "El Encanto", el cual consiste en llevar a cabo las actividades señaladas en el Considerando IV del presente oficio resolutivo, a desarrollarse en el Municipio de Valle de Bravo, Estado de México,

SEGUNDO.- El presente oficio resolutivo tendrá una vigencia de **36 meses** para la preparación del sitio y construcción y **50 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.

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.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO
Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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 sí 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 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,





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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.
- 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 dar cumplimiento a las condicionantes y limitantes establecidas por la CONANP en el oficio No. F00.6.DRCEN/0135/2025 y referidas en el Resultando 11 del presente oficio.





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

- 12 Deberá presentar un informe anual del cumplimiento de las medidas de mitigación y compensación descritas la MIA-P presentada, el Programa de Vigilancia Ambiental y los Términos y Condicionantes establecidos en el presente oficio resolutivo.
- 13 Una vez concluido el "**Proyecto**" deberá presentar un informe final, el cual deberá estar respaldado por el oficio en el que la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, apruebe que la "**Promovente**" ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en el presente oficio.
- 14 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.

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 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





OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE MÉXICO

Oficio No. SEMARNAT/ORMEX/1471/2025

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 over a circular official stamp of the Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Estado de México.

ING. ANTONIO REYNA CABRERA

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-0412/11/24





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

