



CIUDADANO
ALFREDO SEFAMI MIZRAJE
REPRESENTANTE LEGAL DE PROMOSEBI
INTERLOMAS, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E.

A consecuencia de analizar, integrar, evaluar y VISTO para resolver la solicitud de autorización del "Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad A", recibida en esta Delegación Federal el 15 de junio de 2018, para el proyecto denominado "**Forus Interlomas**", Municipio de Huixquilucan, Estado de México., promovido por la sociedad denominada: "**PROMOSEBI INTERLOMAS, S.A. DE C.V.**", a través de su representante legal el **C. Alfredo Sefami Mizraje**, que para los efectos del presente oficio resolutivo, serán identificados como el "**Proyecto**" y la "**Promovente**" respectivamente, y

RESULTANDO

1. Que con fecha de 15 de junio de 2018, la sociedad denominada: "**PROMOSEBI INTERLOMAS, S.A. DE C.V.**", a través de su representante legal el **C. Alfredo Sefami Mizraje**, presentó ante esta Delegación Federal, la solicitud de autorización del "Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo forestal Modalidad A" a realizarse en una superficie de 0.660 Has. para el desarrollo del "**Proyecto**", ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, asignándole el número de bitácora **15/MA-0242/07/18**.
2. Que mediante escrito recibido en esta Delegación Federal el día 20 de junio de 2018, la "**Promovente**" ingresó en esta Delegación Federal el extracto original del proyecto, publicado el 18 de junio de 2018, en el periódico "El Sol de Toluca".
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 del Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo forestal 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 (REIA), el 21 de junio de 2018, la SEMARNAT publicó a través de la separata número DGIRA/030/18 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 14 al 20 de junio de 2018, (incluye extemporáneos) dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la "**Promovente**" para que la Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confieren los Artículos SEGUNDO fracción IV, QUINTO fracción I, DECIMO, DECIMO SEGUNDO y DECIMO TERCERO del "ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan" (**ACUERDO**), 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 fracciones IX inciso c), XXIX y XXXI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, diera inicio al procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental y de Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales del "**Proyecto**".
4. **OPINIONES SOLICITADAS**

Que el 20 de junio de 2018, con fundamento en los Artículos 4 fracción III, 24 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto





DFMARNAT/6743/2018

Ambiental y 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, fue solicitada la opinión técnica del proyecto a las siguientes instancias:

- A la Dirección Local México de la CONAGUA, a Través del oficio No. DFMARNAT/3744/2018.
- A la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en la Zona Metropolitana del Valle de México (PROFEPA), a través del oficio No. DFMARNAT/3741/2018.
- A la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO), a través del oficio No. DFMARNAT/3743/2018.
- A la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, a través del oficio No. DFMARNAT/3742/2018.

5. ANÁLISIS DE OPINIONES

Que mediante oficio No. **SET/175/2018** de fecha 23 de agosto de 2018, la CONABIO emitió opinión técnica referente al “**Proyecto**” en la cual se precisa lo siguiente:

Ubicación y zonas prioritarias para la conservación

Con base en las coordenadas del proyecto contenidas en la página 17 del documento DTU RESIDENCIAL INTERLOMAS INDICE.DOC, se delimitó la zona del proyecto considerando un área de influencia de 2.0 km. El sitio en el que se pretende realizar el proyecto y su área de influencia, se traslapa con las siguientes regiones de importancia para la biodiversidad (figura 1; los aspectos relevantes de la biodiversidad de estas zonas se presentan en el Anexo I):

- Sitio Prioritario Terrestre (SPT): un sitio con clave: 6476 de prioridad extrema; un sitio con clave: 6431 de prioridad alta para la conservación (CONABIO et al., 2007).
- Área Natural Protegida (ANP) estatal “Zona Sujeta a Conservación Ambiental La Loma y La Pastora”;

Biodiversidad

En el Sistema Nacional de Información sobre Biodiversidad (SNIB) se cuenta con la siguiente información: 124 registros de especies de artrópodos, aves, reptiles y plantas angiospermas correspondientes a 92 especies, de las cuales tres se encuentran enlistadas en alguna categoría de la NOM-059-SEMARNAT-2010 (figura 1; los detalles se presentan en el Anexo II).

Tipo de Vegetación y Uso de Suelo

La sobreposición con la carta de uso de suelo y vegetación, INEGI 2013, indica que el polígono del proyecto y su área de influencia de 2.0 km. Se encuentran incluidos en: Bosque de encino (BQ), pastizal inducido (PI) y agricultura de temporal (figura 1).

Comentarios

La urbanización es una de las actividades humanas causantes de pérdida de ecosistemas más permanentes. Mientras que existen áreas recuperándose de la pérdida de hábitat ocasionada por uso agropecuario o forestal, las áreas urbanas persisten y continúan en expansión, amenazando nuevas regiones (McKinney 2002).

Dentro del ciclo de vida de los proyectos habitacionales existen varios factores a examinar para realizar una evaluación integral y determinar la viabilidad del desarrollo de dicho proyecto pues





no es una tarea sencilla delimitar los indicadores que nos demuestren los impactos que sufre la biodiversidad por las intervenciones del humano (Gosling 2002).

Factores de consideración

Es pertinente aclarar que esta opinión Técnica no representa un análisis completo de todos los aspectos de la DTU está enfocada principalmente a aspectos referentes a la flora y la fauna presentes en la región donde se sitúa la propuesta y de las afectaciones a los procesos y las relaciones entre ellos para que las acciones a realizar disminuyan o restauren los impactos a las mismas.

El anexo I contiene información detallada de las fichas descriptivas de la Regionalización de CONABIO asociadas al área de estudio que comprende la presente propuesta.

Que a la fecha de expedición del presente oficio resolutivo, no se ha recibido opinión respecto al proyecto señalado, por parte de: la Dirección Local México de la CONAGUA, la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en la Zona Metropolitana del Valle de México (PROFEPA), por lo que una vez transcurrido en exceso el término legal para emitir la opinión y de conformidad con lo establecido en los artículos 55 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo de aplicación supletoria se entiende que no hay objeción de su parte para llevar a cabo el "**Proyecto**".

6. Que el 24 de abril de 2018, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 34 párrafo primero y 35 de la LGEEPA, esta Delegación integró el expediente del "**Proyecto**", mismo que se puso a disposición del público en el centro documental, ubicado en Andador Valentín Gómez Farías No. 108, San Felipe Tlalmimilolpan, Municipio de Toluca, Estado de México.
7. Que mediante Oficio No. DFMARNAT/5006/2018 de fecha 16 de agosto de 2018, se le solicitó a la "**Promovente**" información y documentación complementaria, a fin de estar en posibilidad de integrar el expediente, la cual consiste en lo siguiente:

Primero. Una vez revisada su solicitud de mérito y anexos que le acompañan, se observaron las omisiones que a continuación se indican, de conformidad con lo dispuesto por los artículos SEXTO y NOVENO del "ACUERDO por el cual se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan", que a la letra establecen:

SEXTO.- El documento técnico correspondiente al trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal modalidad A, contendrá la información indicada en los artículos 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 121 de su Reglamento, así como la señalada en el artículo 12 fracciones I, III, V, y VIII, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

NOVENO.- A la solicitud de trámite unificado de cambio de uso de suelo, en sus modalidades A y B, se anexara:

- I. Documento técnico unificado, en original impreso y en formato electrónico;
- II. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;
- III. Resumen del contenido del documento técnico unificado, en formato electrónico;
- IV. Copia de la constancia del pago de derechos correspondientes;
- V. Cuando se trate de actividades altamente riesgosas, el estudio de riesgo correspondiente;





DFMARNAT/6743/2018

- VI. Original o copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro público que corresponda o del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar las actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales. En ambos casos se anexara copia simple para su cotejo;
- VII. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea en la que conste el acuerdo de cambio del uso del suelo en el terreno respectivo, así como copia simple para su cotejo, y
- VIII. Cuando se trate del reconocimiento, exploración superficial y explotación petrolera en terrenos forestales, la documentación que acredite el derecho a realizar las actividades propuestas.

Con base en las disposiciones arriba citadas, se hacen de su conocimiento las omisiones observadas en su escrito de mérito y anexos que le acompañan, respecto de los requisitos del trámite que nos ocupa:

DE LA DOCUMENTACIÓN LEGAL

1. Corrija el escrito de fecha 22 de marzo de 2018, signado por el Ing. Francisco Contreras Lira en virtud de que existen inconsistencias en el nombre del proyecto, la superficie y la ubicación del predio.

DEL DOCUMENTO TÉCNICO UNIFICADO

1. Presentar el listado de coordenadas que delimitan el área del proyecto, en virtud de que las presentadas en la página 25 del DTU, generan un polígono que difiere en superficie y forma del presentado en la página referida.
2. Describir a detalle el proceso constructivo del proyecto.
3. Describir las obras y actividades a ejecutar durante la etapa de operación y mantenimiento, así como establecer la duración de esta etapa.
4. Presentar un listado de la maquinaria a emplear para el desarrollo del proyecto.
5. Realizar la descripción del sistema de drenaje a instalar, deberá especificar el proceso de tratamiento, el manejo de lodos, el punto de descarga de las aguas tratadas, así como las medidas a implementar en caso de fallas en la estructura o ruptura.
6. Describir a detalle las obras de drenaje y de control de erosión a realizar.
7. Establecer el destino que se le pretende dar a la madera de los individuos arbóreos que se pretenden remover para la eventual ejecución del proyecto.
8. Realizar la vinculación del proyecto con el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de septiembre de 2012.
9. Aclare, ratifique y/o rectifique el uso del suelo del sitio del proyecto establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan, debido a que en el DTU se establece que corresponde a un uso Habitacional Plurifamiliar Mixto de Muy Alta Densidad; sin embargo, en el mapa presentado en la página 60 se puede apreciar que el sitio del proyecto abarca un área comprendida por el uso citado, aunado a una superficie clasificada como HU300.
10. En la descripción del sistema ambiental realizada en el DTU, no se establece claramente el criterio para la delimitación del mismo, por lo que no permite conocer las condiciones ambientales que serán afectadas por el eventual desarrollo del proyecto.

Con base en lo anterior, deberá replantear la delimitación del sistema ambiental y el análisis de sus componentes, utilizando alguno de los siguientes criterios:

- Factores sociales, como poblaciones, municipios, etc.
- Usos del suelo y tipos de vegetación.





- Rasgos geomorfoedáficos.
- Cuenca y microcuenca.
- Usos del suelo permitidos por algún plan de desarrollo urbano; o bien
- La combinación de los criterios antes señalados.

Deberá garantizar que la nueva delimitación permita identificar el potencial impacto ambiental que podría generar el proyecto en un determinado espacio geográfico, la zona de influencia directa e indirecta en dicho espacio geográfico, las medidas de mitigación y compensación ante el escenario estudiado y el desarrollo del proyecto, así como los escenarios ambientales sin el proyecto, con el proyecto sin medidas de mitigación y con el proyecto con medidas de mitigación.

11. En el análisis de la hidrología superficial, deberá señalar las características de los cuerpos de agua presentes en el área del proyecto y zona de influencia, así como las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales a implementar para evitar la afectación de los mismos con la eventual ejecución del proyecto.
12. Deberá presentar los cálculos realizados para obtener los valores de infiltración de agua al subsuelo en las condiciones actuales, con la ejecución del proyecto y con la aplicación de medidas de mitigación y/o compensación.
13. Deberá realizar el cálculo de la Ecuación Universal de Pérdida del Suelo, considerando la afectación al suelo sin la ejecución del proyecto, con la ejecución del proyecto y con la aplicación de las medidas de prevención y mitigación de impactos ambientales.
14. Presentar el estudio de mecánica de suelos.
15. En la descripción del sistema abiótico, describir los valores de pendiente en el predio, así como la pedregosidad y profundidad del suelo.
16. Aclare, ratifique y/o rectifique las especies de flora y fauna identificadas en el sistema ambiental y el área del proyecto, con énfasis en aquellas listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010. Dicha información deberá estar sustentada con metodología científica, por lo que deberá señalar el método de muestreo realizado, los horarios de observación, número de horas, meses o días del año en que fueron realizadas, así como los instrumentos utilizados.
17. Realizar la descripción del paisaje con base en metodología científica y considerando la afectación que la eventual ejecución del proyecto generará.
18. Presentar un programa de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna silvestre, con especial atención en aquellas especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010; en el cual deberá indicar los procedimientos a implementar, cronograma de trabajo y el personal que estará a cargo de dicho programa.
19. Aun cuando en las medidas de mitigación se describen las acciones de reforestación, deberá indicar la duración, la delimitación con coordenadas geográficas o UTM de los sitios a reforestar, los criterios de selección del arbolado a plantar, las especies a utilizar y su justificación, las metodologías a aplicar para garantizar la sobrevivencia, supervivencia y adecuado crecimiento del arbolado, así como para garantizar que la biodiversidad de flora y fauna silvestres del área del proyecto se mantenga en equilibrio con las zonas aledañas, para lo cual es necesario proponga especies nativas de la región.
20. En el capítulo VI correspondiente a la justificación Técnica, Económica y Social que motive la Autorización Excepcional del Cambio de Uso del Suelo, no se aportan elementos suficientes para considerar que el proyecto propuesto se ajusta a los preceptos establecidos en el artículo 117 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, por lo que deberá aportar elementos que motiven la expedición de la autorización excepcional.
21. Presentar plano arquitectónico del proyecto.
22. Señalar los impactos ambientales preexistentes, acumulativos, sinérgicos y residuales que la eventual ejecución del proyecto generará.





DFMARNAT/6743/2018

Por lo anterior y con base en las observaciones que anteceden y a efecto de allegar al expediente los elementos que permitan continuar adecuadamente con el trámite en cuestión, de conformidad con los artículos 35 Bis, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 22 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se le requiere para que presente la información que se especifica en el punto que antecede, con el objeto de que aclare las diferencias observadas, dentro del plazo que no podrá exceder de sesenta días de que sea declarada la suspensión. Dicha información se deberá entregar en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Delegación Federal, ubicado en Andador Valentín Gómez Farías No. 108, San Felipe Tlalmimilolpan, Toluca, Estado de México. C. P. 50250 teléfono (01722) 2 -76 -78 – 27, cuyo horario es de 8:00 a 14:30 hrs.

8. Que el oficio DFMARNAT/5006/2018 de fecha 16 de agosto de 2018, fue legalmente notificado el 30 de agosto de 2018.
9. Que para dar respuesta al oficio DFMARNAT/5006/2018 de fecha 16 de agosto de 2018, la **"Promovente"** presentó escrito y anexos, el día 17 de septiembre de 2018 en esta Delegación Federal.
10. Que una vez integrado el expediente de la solicitud de "Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad A" del **"Proyecto"**, fue puesto a disposición del público, en las instalaciones que ocupa la Delegación Federal sita en Andador Valentín Gómez Farías No. 108, San Felipe Tlalmimilolpan, Toluca Estado de México. C. P. 50250. Asimismo, el Documento Técnico Unificado se puso a disposición vía electrónica a través de la página de internet de esta Secretaría www.semarnat.gob.mx, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del PEIA, conforme con lo establecido en los Artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA.
11. Que mediante oficio No. DFMARNAT/6388/2018 recibido el 19 de octubre de 2018, se solicitó la opinión al Consejo Estatal Forestal, respecto de la solicitud del "Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad A" del **"Proyecto"** que nos ocupa, conforme a lo establecido en el artículo DECIMO, párrafo segundo del "ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan".
12. Que mediante oficio No. DFMARNAT/6558/2018 del 01 de noviembre de 2018, esta Delegación Federal le notificó a la **"Promovente"** sobre la visita técnica que realizará personal técnico al sitio objeto de la solicitud de trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad A", a efecto de verificar algunas características del proyecto. De conformidad con el Artículo DECIMO párrafo Tercero del "ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan".
13. Que mediante oficio No. DFMARNAT/6615/2018 de fecha 07 de noviembre de 2018, esta Delegación Federal notificó al interesado que como parte del procedimiento para autorizar el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales, deberá depositar al Fondo Forestal Mexicano la cantidad de \$57,736.49 (cincuenta y siete mil setecientos treinta y seis Pesos 49/100 m.n.), por concepto de compensación ambiental para ser destinados a las actividades de reforestación o restauración y su mantenimiento en una superficie de 2.17 hectáreas en el estado de México, conforme a lo estipulado en el artículo DECIMO, párrafo cuarto del "ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan".





CONSIDERANDO

- I. Que esta Delegación Federal, es competente para analizar, integrar, evaluar y resolver la solicitud de autorización del "Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad A" del "**Proyecto**", de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracciones I y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 fracciones IX inciso c), XXIX y XXXI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 68 fracción I, 69 fracción I, 93, 94, 95, 96, 97 y 98 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 120, 121, 122, 123, 123 BIS, 124, 126 y 127 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 4, 5, fracciones II, X y XI, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo, fracción VII, 30 párrafos primero y segundo y 34, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4 fracciones I y VII, 5 Inciso O), 9 primer párrafo, 12, 17, 21, 22, 24, 37, 38, 44, 45, 47 y 57 primero y segundo párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en relación con el "ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre de 2010.

Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó el "**Proyecto**" presentado por la "**Promovente**" bajo la consideración de que el mismo debe sujetarse 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, 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.

Que una vez integrado el expediente de la solicitud de "Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad A" del "**Proyecto**", fue puesto a disposición del público conforme al RESULTANDO 10 del presente oficio resolutivo garantizando el derecho de la participación social dentro del PEIA, conforme a lo establecido en los Artículos 34 de la LGEEPA y 40 de su REIA.

Que al momento de elaborar el presente oficio resolutivo, esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, quejas denuncias, o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al "**Proyecto**".

- II. Que por la descripción, características y ubicación de las actividades que integran el "**Proyecto**", éste es de competencia de la federación en materia de evaluación de impacto ambiental y de cambio de uso de suelo, por tratarse de un cambio de uso del suelo en terrenos forestales, tal como lo disponen los artículos 28 fracción VII de la LGEEPA y 5 inciso O), de su REIA; 68 fracción I, 69 Fracción I, y 93 de la LGDFS, 120 y 121 de su Reglamento.
- III. Que por lo que corresponde al requisito establecido en el artículo 120 párrafo segundo del RLGDFS, este fue satisfecho mediante el documento denominado "Documento Técnico Unificado", mismo que fue entregado por el interesado adjunto a su solicitud de mérito, el cual se encuentra firmado por el Ing. Francisco Contreras Lira, en su carácter de responsable de la elaboración del mismo, quien se encuentra inscrito en el Registro Forestal Nacional Como Prestador de Servicios Técnicos Forestales en el Libro **México**, Tipo UI, Volumen 2, Número 13.





DFMARNAT/6743/2018

IV. Que el "ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan", establece lo siguiente:

SEXTO. El documento técnico unificado correspondiente al trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal modalidad A, contendrá la información indicada en los artículos 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y 121 de su Reglamento, así como la señalada en el artículo 12, fracciones I, III, V y VIII, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

NOVENO. A la solicitud de trámite unificado de cambio de uso de suelo forestal, en sus modalidades A y B, se anexará:

- I. Documento técnico unificado, en original impreso y en formato electrónico;
- II. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;
- III. Resumen del contenido del documento técnico unificado, en formato electrónico;
- IV. Copia de la constancia del pago de derechos correspondientes;
- V. Cuando se trate de actividades altamente riesgosas, el estudio de riesgo correspondiente;
- VI. Original o copia certificada del título de propiedad inscrito en el Registro Público que corresponda o del documento que acredite la posesión o el derecho para realizar las actividades que impliquen el cambio de uso de suelo en terrenos forestales. En ambos casos se anexará copia simple para su cotejo;
- VII. Tratándose de ejidos o comunidades agrarias, deberá presentarse original o copia certificada del acta de asamblea en la que conste el acuerdo de cambio del uso del suelo en el terreno respectivo, así como copia simple para su cotejo, y
- VIII. Cuando se trate del reconocimiento, exploración superficial y explotación petrolera en terrenos forestales, la documentación que acredite el derecho a realizar las actividades propuestas.

CARACTERÍSTICAS DEL "PROYECTO"

V. El proyecto consiste en un conjunto habitacional que comprende la construcción de 3 torres de departamentos, además contara con vialidad interna y diversas áreas de esparcimiento y recreación en su compuesto tales como: Áreas Verdes, Alberca y Salón de eventos.

Previendo un total 240 viviendas, cada edificio consta de 80 departamentos en una torre de 20 niveles SNB, con unidades que van desde los 107 hasta los 183 m² con dos y tres recámaras, según el tamaño y tipología. Las torres tendrán un núcleo central con tres ascensores y una escalera de emergencia contra fuego de acuerdo a la normatividad vigente, también se ha previsto ductos verticales para las instalaciones eléctrica, plomería y demás, así como un chute de basura.

Cada una de las torres prevé los siguientes Usos:

- Lobby - Recepción
- Ludoteca
- Coworking Lounge
- Salas de Visitas para Eventos Programados





Usos Generales

- Alberca
- Spa
- Salón de Adultos
- Salón de Jóvenes
- Salón de Usos Múltiples
- Gimnasio
- Cine

Usos Exteriores dentro de la poligonal del proyecto

- Jardines y Áreas Verdes
- Grill Zone.
- Outdoor Gym
- Yoga Garden
- Kids Playgroud
- Pet Park con Guardería
- Reading Pods
- Pista de Correr

El terreno donde se pretende desarrollar el "Proyecto" está compuesto en su mayoría por una superficie con cubierta de vegetación de Bosque de Encino.

La ubicación de la superficie forestal que se pretende aprovechar se encuentra en las coordenadas geográficas siguientes:

Lote 1		
Vértice	X	Y
1	469511.00	2145082.00
2	469553.94	2145059.00
3	469516.67	2145017.22
4	469482.26	2145045.09

Lote 2		
Vértice	X	Y
1	469394.18	2145102.55
2	469432.78	2145092.58
3	469442.7	2145079.24
4	469414.73	2145047.32
5	469400.06	2145055.86
6	469387.28	2145093.04

Lote 3		
Vértice	X	Y
1	469381.21	2145007.31



SEMARNAT

SECRETARÍA DE
MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de México
Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental
y Recursos Naturales
Unidad de Aprovechamiento y Restauración de Recursos Naturales
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Servicios Forestales y de Suelo
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

DFMARNAT/6743/2018

2	469421.92	2145020.65
3	469435.8	2144987.73
4	469391.29	2144972.63

Salón		
Vértice	X	Y
1	469470.1	2144990.53
2	469478.4	2144984.44
3	469467.88	2144968.93
4	469459.74	2144976.46

Alberca		
Vértice	X	Y
1	469503.35	2145006.54
2	469507.86	2144999.06
3	469491.31	2144987.65
4	469487.97	2144995.4

Vialidad		
Vértice	X	Y
1	469412.72	2144975.32
2	469420.12	2144977.45
3	469425.05	2144979.58
4	469440.22	2144972.83
5	469449.18	2144990.54
6	469447.47	2145009.13
7	469442.86	2145016.17
8	469442.42	2145024.46
9	469449.1	2145030.67
10	469457.88	2145022.78
11	469482.13	2145045.58
12	469489.58	2145038.08
13	469455.62	2145009.31
14	469457.19	2144989.55
15	469450	2144969.66
16	469449.54	2144956.18



Andador Valentín Gómez Farías No. 108, San Felipe Tlalmimilolpan. Toluca Estado de México, C.P. 50250.
Tel.: (722) 276 78 03, 2 76 78 35 www.semarnat.gob.mx



Que para el desarrollo del "Proyecto" será necesario la remoción de vegetación arbórea conforme a lo señalado en el cuadro siguiente:

Especie	Número de árboles	Volumen total (m ³ VTA.)
<i>Quercus Crassipes</i>	5	0.107
<i>Quercus Rugosa</i>	5	0.445
<i>Arbutus xalapensis</i>	60	7.316
<i>Buddleja cordata</i>	80	6.428
<i>Fraxinus uhdei</i>	10	0.998
Total	160	15.294

Las actividades que se llevarán a cabo para el desarrollo del "Proyecto" consisten en:

- Preparación del sitio.
 - Desmonte.
 - Limpieza.
 - Despalme
 - Nivelación y compactación
 - Excavación
- Construcción.
 - Cimentación de edificios
 - Obra civil
 - Estructuras de concreto
 - Instalaciones eléctrica y telefónica
 - Instalaciones hidrosanitaria
 - Fachadas y acabados
 - Instalación de la red de drenaje.
 - Instalación del tendido eléctrico.
 - Construcción de torres y servicios.
 - Acabados.
- Operación y mantenimiento.

VI. 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.

Asimismo, en el artículo 121 fracción XII del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable se señala la aplicación de los criterios establecidos en los programas de ordenamiento ecológico del territorio en sus diferentes categorías;

Es importante indicar que esta Delegación Federal al realizar el análisis de información presentada en el DTU y la Información complementaria 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 el DTU presentado.





DFMARNAT/6743/2018

Al tenor de lo anterior, y en completo ejercicio de las atribuciones que le son conferidas por la **LGEEPA** y la **LGDFS**, esta **Delegación Federal**, incluyó este análisis en el presente oficio resolutivo 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**, así como lo establecido en su artículo 93 de la **LGDFS**.

VII. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURIDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL.

1. Que el área en la que se ubica el **“Proyecto”** se encuentra regulada por el **Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT)** Fue publicado en el Diario Oficial de la Nación el 07 de Septiembre del 2012 de conformidad con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), el ordenamiento ecológico, se define como el instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos. De acuerdo a lo anterior el **“Proyecto”** recae en la UAB 121, con las siguientes características:

UAB	Rectores del desarrollo	Coadyuvantes del Desarrollo	Asociados del desarrollo	Otros sectores de interés	Estrategias sectoriales*
121	Desarrollo Social-Turismo	Forestal-Industrial-Preservación de Flora y Fauna	Agricultura ganadería -minería	CFE-SCT	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,15Bis,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,35,36,37,38,39,40,41,42,44

Este instrumento no restringe o prohíbe la realización del Banco, las acciones y medidas son factibles de desarrollar en tanto se apliquen medidas de mitigación que disminuirán los posibles efectos adversos, estas medidas incluyen la restauración la Restauración del sitio mediante la reforestación con especies vegetales nativas.

2. Que la zona del **“Proyecto”** se ubica en un área regulada por el **Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de México (MOETEM)**; 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.

Este **MOETEM** 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, del cual, conforme a las coordenadas UTM reportadas en el Documento Técnico Unificado ingresado, el **“Proyecto”** se localiza en las siguiente Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**):

UGA	Uso predominante	Fragilidad Ambiental	Política Ambiental	Criterios de Regulación Ecológica
Mi-2-215	Minería	Baja	Restauración	29-81,170-185,187,196,200-204.





A continuación se plantean los criterios de regulación ecológica que le aplican directamente al "Proyecto":

Criterios de regulación	Aplicación en el proyecto o su vinculación a éste
59. Se deberá contar con instalaciones sanitarias que estén ubicadas a una distancia no menor de 50 metros de cualquier cuerpo de agua o manto freático.	Se contará con sanitarios portátiles a razón de 1 por cada 25 trabajadores con mantenimiento continuo.
60. Las instalaciones ubicadas cerca de zonas urbanas deberán implementar medidas para minimizar la generación de ruido; evitando el uso, en lo posible, de bandas metálicas y los motores contarán con dispositivos especiales.	Se contempla un programa de verificación vehicular y de maquinaria a fin de que la generación de ruido sea lo mínimo posible.

Que del análisis realizado por esta Delegación Federal, referente a los criterios de regulación ecológica aplicables al "Proyecto", se determina que éste es viable para su ejecución.

Que el "Proyecto" no se encuentra dentro de algún Área Natural Protegida de competencia Federal.

VIII. Que conforme al análisis realizado por esta Delegación Federal, le son aplicables y por lo tanto deberá ajustarse a las siguientes Normas Oficiales Mexicanas:

NORMA OFICIAL MEXICANA
Norma Oficial Mexicana NOM-011-STPS-2001. Referente a condiciones de seguridad e higiene en los centros de trabajo donde se genere ruido (publicada en el D.O.F. de fecha del 17 de abril de 2002).
Norma Oficial Mexicana NOM-017-STPS-2001. Equipo de protección al personal, selección, uso y manejo en los centros de trabajo (publicada en el D.O.F. de fecha 05 de noviembre de 2001).
NOM 041 SEMARNAT 2015, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de gases contaminantes proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.
Norma Oficial Mexicana NOM-045-SEMARNAT-2017. Que establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible (publicada en el D.O.F. de fecha 22 de noviembre de 1996).
NOM-052-SEMARNAT-2005. Que establece las características de los residuos peligrosos, el listado de los mismos y los límites que hacen a un residuo peligroso por sus efectos al ambiente
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.





NOM-060-SEMARNAT-1994. Que establece las especificaciones para mitigar los efectos adversos ocasionados en los suelos y cuerpos de agua por el aprovechamiento forestal

NOM-080-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

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

IX. El sitio del "Proyecto" se encuentra de acuerdo a la clasificación de la Hidrología Superficial, en la siguiente:

REGIÓN	CUENCA	SUBCUENCA
Pánuco	Río Moctezuma	Lago Texcoco y Zumpango.

Las especies de fauna más comunes que concurren o pueden existir dentro del predio son:

ESPECIE	NOMBRE COMUN	NOM-059-SEMARNAT-2010
<i>Sceloporus sp.</i>	Lagartija	No registrada
<i>Caprimulgus vociferus</i>	Tapacaminos	No registrada
<i>Caprimulgus leucotis</i>	Tapacaminos	No registrada
<i>Hylocharis berillina</i>	Colibrí	No registrada
<i>Amazilia rubinus</i>	Colibrí	No registrada
<i>Melanerpes formicivorus</i>	Carpintero	No registrada
<i>Pyrocephalus rubinus</i>	Cardenalito	No registrada
<i>Empidonax difficilis</i>	Mosquero	No registrada
<i>Melanotis caerulesens</i>	Mulato	No registrada
<i>Spizella passerina</i>	Gorrión	No registrada
<i>Peromyscus melanotis</i>	Ratón	No registrada

De las cuales ninguna se encuentra con categoría de riesgo, conforme a lo establecido en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Que la "Promovente" señala que dentro del área del "Proyecto" no existen corrientes intermitentes o permanentes ni cuerpos de agua, por lo que no existirán desvíos de corrientes.



**IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, Y MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.**

- X. Que la fracción VI del artículo 12 del REIA y el artículo 121 fracción VIII del Reglamento de la LGDFS en análisis, establece que la MIA-P y el ETJ, deben contener las medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales; en este sentido, esta Delegación Federal considera que las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas por la **"Promovente"** en el Documento Técnico Unificado y 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:

Fauna

- Se realizan recorridos previos para realizar el ahuyentamiento de fauna, a fin de que no se vea afectado por las labores iniciales.
- Asimismo se recorrerá el área a fin de ubicar árboles con indicios de nidos o algunas madrigueras a fin de colectarlos y trasladarlos a sitios aledaños.
- Con parte de los residuos que se generen del trazo y nivelación, se construirán nichos de anidación para dos propósitos fundamentales, que la fauna que se desplace tenga sitios donde llegar y otro con el fin de depositar la fauna que sea capturada en los recorridos durante los trabajos.
- Se pondrá en marcha un programa de protección ambiental que complete entre otros el respeto a la fauna, donde se prohíbe su colecta, captura, extracción con fines alimenticios o comerciales, dicha norma será observada por trabajadores y visitantes.
- Se mantendrá en la zona a un especialista en fauna a fin de impulsar el programa de rescate y reubicación de fauna, mismo que contará con los conocimientos y medios para atender capturas y lecciones ocasionales.
- La restauración de ecosistemas se hará en zonas aledañas al proyecto, enlazando los fragmentos de vegetación.
- Se instalarán letreros que indiquen la prohibición y posibles sanciones a quien colecta, captura, extracción con fines alimenticios o comerciales la fauna silvestre.
- Se llevarán a cabo pláticas con personal para el cuidado de la fauna.

Vegetación:

- Antes de iniciar cualquier actividad, el personal que se contrata para las diferentes etapas que comprende el cambio de uso de suelo, se capacitará y concientizará por especialistas a cerca del manejo y conservación de los recursos forestales, para prevenir o mitigar los impactos generados por el proyecto.
- Se tiene un proyecto de restauración ecológica, dando mayor importancia a las especies nativas de la región.



- Se tiene un reglamento interno de Protección Ambiental que regule las actividades del personal e incluya sanciones y medidas que asegure su cumplimiento.
- El personal involucrado en el proyecto, tiene prohibido coleccionar especies de flora silvestre con fines comerciales.
- Se realizará un Programa de reforestación en 0.46642 hectárea.
- Las plantas que se utilicen para la reforestación, deberán tener por lo menos 2 años de edad, con el fin de garantizar la reforestación y se deberá llevar a cabo al comienzo de la época de lluvias y con técnicas específicas de plantación. Los individuos que permanezcan en los días subsiguientes a la planeación, deberán ser sustituidos. La reforestación se considerará exitosa cuando la supervivencia de las plantas sea igual o haya rebasado el 85 %. Esta actividad deberá ser supervisada por personal capacitado o experto en la materia.
- En el derribo de arbolado es posible que se utilicen medios mecánicos (moto-sierra) y en los que sea posible, manuales (machete, hacha), para las labores previas de trazo y nivelación.
- El material forestal que resulte del desmonte, conocido como desperdicio, se troceará y picará para mezclarlo con el suelo resultante del despalme.
- Las especies que sobren una vez terminada la reforestación, se conservarán para utilizarlas en caso de reposición de plántulas en los días subsiguientes a la plantación o bien, al evaluar la sobrevivencia de los individuos en el primer año.
- Sólo se utilizará la superficie necesaria para el proyecto.
- Se colocará 1 letrero alusivo al buen uso de las zonas forestales.
- Durante las labores de desmonte no se permitirá el uso del fuego ni agroquímicos.

Suelos:

- En el despalme y nivelación del terreno, sólo se considera la superficie de CUSTF, para evitar que se produzca la erosión.
- El suelo orgánico, producto del despalme, se almacenará temporalmente en un sitio cercano al proyecto y dentro del conjunto de predios, protegiéndola con lonas impermeables para que se pueda utilizar como sustrato en las zonas de reforestación.
- El material sobrante que resulte de los despalmes y excavación, serán canalizados a los sitios que la autoridad municipal señalada).
- El tránsito de los vehículos y el transporte de los materiales, se harán dentro de los caminos existentes, no está permitido abrir vías de acceso sin antes solicitar la autorización de CUS por parte de las autoridades competentes.
- En caso de derrame accidental de algún combustible, se deberá evitar su expansión removiendo la parte afectada para que posteriormente se le de tratamiento pertinente o se





DFMARNAT/6743/2018

deseche y siguiendo los lineamientos establecidos en la NOM-138-SEMARNAT//SS-2003, que establece los límites máximos permisibles de hidrocarburos en suelos y las especificaciones para su caracterización y remediación.

- Se aplicarán riegos permanentes a fin de minimizar la erosión por efecto del viento.
- Los vehículos que trasladen materiales mantendrán tapada su carga con lona para evitar la dispersión de polvo.
- Restringir la actividad sólo al área correspondiente al proyecto en cuestión.

Agua:

- Considerando los datos climáticos en caso de presencia de lluvias los trabajos bajarán su ritmo a fin de permitir el libre paso y absorción por parte del suelo.
- Se realizará la reforestación de 0.46642 ha, dentro del sitio del proyecto en compensación la CUS, lo que nos permitirá y asegurará la capacitación de agua de lluvia.
- Si se encuentra basura, aunque no sea propia de la obra, se recogerá y colocará y se colocará en botes establecidos o adaptados en los almacenes del proyecto, con la finalidad de no contaminar el agua que se llegara a presentar.
- Se abastecerá por medio de pipas.
- Para evitar la defecación al aire libre y la posible contaminación de suelo y por consiguiente de AGUA y ambiente, las empresas constructoras y el promovente alquilarán y colocarán en las obras del proyecto, las letrinas móviles necesarias: una por cada 20 elementos operativos, cuyo mantenimiento deberá ser cada tercer día.
- El agua que se genere del aseo personal o lavado de trastes, no deberán ser vertidas en el suelo, sin embargo, si esto no fuera posible, deberá construirse una fosa de desecación con fondo impermeable para almacenar dicha agua.
- Para el lavado de equipos, se deberá hacer en sitios donde se ha colocado un firme de concreto. Previo al lavado, deberá colocarse una malla fina para retener la mayor cantidad de residuos de concreto del agua vertida.
- No se abrirán pozos para extracción de agua, se abastecerá por medio de pipas.

De esta forma con las medidas de mitigación propuestas por la **"Promovente"**, la biodiversidad asociada a este ecosistema no se verá comprometida con el desarrollo del **"Proyecto"**, toda vez que la implementación de éstas, tiene la finalidad de propiciar la preservación y mejoramiento de este ecosistema.

Por lo antes expuesto y de acuerdo con la ubicación, dimensiones, características o alcances del **"Proyecto"**, no se prevén impactos ambientales significativos, que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, además de que los efectos en el o los ecosistemas que pudieran ser afectados podrán ser mitigados y/o compensados con las medidas





DFMARNAT/6743/2018

preventivas y de mitigación señaladas en la información presentada por la "Promovente" en el Documento Técnico Unificado y la información complementaria y que esta Delegación Federal considera que son viables de realizarse y que se orientan a evitar o reducir al mínimo los escasos efectos negativos que sobre el ambiente ocasionará el "Proyecto".

1. Que con el objeto de resolver lo relativo a la demostración de los supuestos normativos que establece el artículo 93 párrafo primero de la LGDFS de cuyo cumplimiento depende que pueda ser susceptible de otorgarse la autorización solicitada, esta autoridad administrativa se avocó al análisis de la información y documentación que obra en el expediente, considerando lo siguiente.

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

Artículo 93. La Secretaría autorizará el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos cuyo contenido se establecerá en el Reglamento, los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.

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

1. Que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga.
2. Que la erosión de los suelos, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.

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

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

La superficie propuesta para cambio de uso de suelo es de 0.66 ha, la cual será compensada mediante la reforestación de la barranca colindante y dentro del sitio del proyecto el área que tiene contemplada como área verde; esta compensación proporcionará las funciones de hábitat y los bienes y servicios que, temporalmente, se dejarán de producir con motivo de la construcción del condominio vertical.

Tomando en cuenta las principales especies de flora localizadas en el sitio del proyecto (masa arbórea con dominancia de vegetación arbórea, arbustos y matorral inducido que no incluyen especies con algún estatus de protección), y cuyo terreno en la actualidad no presenta ningún uso económico, y considerando el uso actual de la superficie propuesta para ejecutar el proyecto (definido como urbano para la mayoría de la superficie del predio, de acuerdo con la cartografía de uso actual de suelo de INEGI), el valor en el mercado de los productos resultantes del volumen a remover, las acciones de mitigación a realizar, y la forma o etapas a realizar durante la ejecución del CUSF; acciones y actividades que, comparadas con la inversión, los empleos y servicios a generar, contra el valor de los productos forestales maderables, sumando que los residuos generados de estos serán triturados e incorporados al suelo como materia





Orgánica en las labores de empastado del área verde del proyecto, se considera que la autorización y ejecución del condominio horizontal propuesto, es viable.

Es importante destacar que todas las especies de flora y fauna identificadas en la zona del proyecto de CUSF, se encuentran representadas en la micro cuenca o sistema ambiental.

Además de vegetación arbórea, herbácea y arbustiva, serán removidos del orden de 160 individuos arbóreos especies de fácil regeneración y adaptación en la región, lo que se infiere debido a que a principal característica de la vegetación arbórea presente en el sitio es que la mayoría del arbolado son jóvenes a maduros; asimismo, resultarán afectadas otras especies propias de zonas en las que se desarrollan algunas fases de sucesión ecológica, lo que evidencia que han ocurrido procesos significativos de degradación ambiental en el área de influencia del proyecto, en donde actualmente uno de los usos de suelo predominantes es el urbano.

Para compensar lo anterior, se realizará la reforestación con especies nativas de la región, en la barranca colindantes, con lo cual se minimiza la afectación realizada.

La ejecución del proyecto implica afectaciones ambientales a una zona relativamente reducida, ubicada al interior en un conjunto de UGA's (en el contexto de los ordenamientos estatal y regionales aplicables) con alto grado de fragmentación, y previamente impactadas por las actividades que en el predio ya se han desarrollado con anterioridad; en este sentido el proyecto no compromete la biodiversidad existente en el resto de la superficie de las UGA's, ya que, como se ha mencionado, el área propuesta para el CUSF se localiza dentro de una zona que ya presenta rasgos evidentes de impactos, sin embargo, el proporcionar empleo a personas de la región permitirá desincentivar algunas de actividades tradicionales ya indicadas, y que durante su ejecución y operación no solo propician impactos mayores a los recursos naturales de la zona, sino que generan impactos ambientales sinérgicos a los recursos naturales de su área de influencia.

De esta forma con las medidas de mitigación propuestas por la "Promovente", la biodiversidad asociada a este ecosistema se mantendrá con el desarrollo del "Proyecto", toda vez que la implementación de los programas de mitigación, fueron diseñados con la finalidad de propiciar la preservación y mejoramiento de este ecosistema.

Por lo anterior y conforme a los razonamientos arriba expresados, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la primera de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 93 primer párrafo de la LGDFS, en cuanto a que con estas medidas a implementar, ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del "Proyecto", se mantiene la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados.

- II. Por lo que corresponde al segundo de los supuestos arriba referidos, consiste en la obligación de demostrar que la erosión de los suelos, se mitigue en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal, de lo cual se observó lo siguiente::





DFMARNAT/6743/2018

A El desarrollo del proyecto implica afectaciones ambientales moderadamente significativas a una porción reducida de terreno de una UGA (en el contexto del POETEM) con alto grado de fragmentación de la vegetación, y visiblemente impactada por las actividades antrópicas.

Lo anterior tiene un efecto sinérgico con los componentes abióticos del ecosistema, manifestado específicamente a través de la erosión del suelo, la alteración de la calidad del agua y en la disminución de su captación. Con relación a esto, el proyecto desincentivaré la práctica de algunas de las actividades que ocasionan los procesos de deterioro mencionados, y, además, mediante las medidas de mitigación y compensación que éste incluye, se contribuirá a mejorar las condiciones ambientales de la zona de influencia del sitio.

Si bien es cierto que el proyecto ocasionará problemas de erosión debido a la pérdida de la cubierta vegetal, éstos podrán ser minimizados. Considerando la estimación de la pérdida actual de suelo (erosión) realizada para el sitio del proyecto y el desarrollo de las actividades de reforestación que se pretenden, es posible predecir cómo se desarrollaría el proceso erosivo, antes y después de llevarse a cabo el cambio de uso del suelo, con base en lo siguiente:

Escenario tendencial del proceso erosivo en el sitio del proyecto y su área de influencia

Promedio anual de pérdida de suelo (ton/ha/año)	
<i>Escenario actual (sin la obra y sin medidas de conservación)</i>	<i>Escenario con proyecto, aplicando medidas de mitigación:</i>
10,628.061	1,062.806

Según con los datos de la tabla anterior, en función de las prácticas de conservación aplicadas durante el desarrollo del proyecto, será posible reducir la erosión hasta 10 veces su valor actual. Esto debido a que el valor asignado al factor P (según el método de estimación de la pérdida de suelos considerado) corresponde a 1 (sin prácticas de conservación) en el caso de la pérdida de suelo estimada para el Escenario actual, mientras que al valor de P referente al Escenario con proyecto le es asignado el valor de 0.1, correspondiente al valor más bajo para bosques naturales, según Anaya y Figueroa (1977), asumiendo que en el largo plazo la reforestación establecida como medida de compensación logre establecerse de manera adecuada.

Adicionalmente se realizarán algunas acciones como:

- La ejecución del cambio de uso de suelo se hará de manera paulatina y por franjas a fin de mantener la mayor parte de tiempo posible la vegetación en su sitio, con lo que se minimiza la exposición del suelo.
- » El suelo obtenido de la excavación y nivelación del terreno será almacenado dentro del sitio del proyecto y será retirada por una empresa autorizada y sitio autorizado.





DFMARNAT/6743/2018

- » Para el transporte del suelo vegetal, los automotores deberán contar con una lona que cubra su caja de carga una vez colocado el suelo en ella; reduciendo así la polución y aumento de partículas en suspensión.
- » Para evitar la contaminación del área se deberán realizar riegos diarios con equipo especializado para mantener el suelo húmedo de su área de trabajo, así como la de los caminos de acceso al sitio del proyecto.
- » Los residuos vegetales, se picarán y mezclarán con el suelo producto de la nivelación para acelerar su descomposición e integración al mismo como materia orgánica, lo que ayudara a su enriquecimiento.

Con estas acciones se garantiza que no se incrementará de manera significativa la erosión de suelo en el sitio del proyecto y en su área de influencia.

Con base en el análisis y evaluación de la información y conclusiones que presentó la “**Promoviente**”, esta autoridad administrativa considera que el desarrollo del “**Proyecto**” no provocará la erosión de los suelos, debido a que se realizarán acciones de reforestación y conservación de suelos. Por lo anterior al establecer una cubierta forestal se evitará el arrastre del suelo por acciones del viento, lluvia u otras acciones propias del proyecto.

De igual manera y con base en los razonamientos y consideraciones arriba expresados, esta autoridad administrativa considera que se encuentra acreditada la segunda de las hipótesis normativas establecidas por el artículo 93 párrafo primero, de la LGDFS en cuanto a que con éstos ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del “**Proyecto**”, se mitigará la erosión de los suelos en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.

III. Por lo que corresponde a la obligación de demostrar que el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal:

La precipitación pluvial, según los datos reportados para la zona donde se ubica el predio, nos indica lluvias de 1200 mm precipitación anual, de los cuales una proporción se infiltra en el terreno. En este sentido, si bien es cierto que ocasionarán impactos adversos, también lo es que se establecerán acciones tendientes a disminuirlos, como lo es para preservar la captación de agua que la calidad del agua no se vea comprometida.

Valores de infiltración con y sin proyecto

Valor promedio de infiltración actual (sin proyecto)	0.6563 m/año/m²
Infiltración estimada con las obras propuestas	0.6573 m/año/m²

A continuación, se describen alguna de las acciones que se llevaran a cabo:





DFMARNAT/6743/2018

- Se realizará la reforestación de al menos 0.466 ha en compensación al CUSF, lo que permitirá asegurar la captación de 0.001 m/año/m² adicionales al interior del ANP federal. La anterior cifra, si bien parece poco significativa, podrá ser incrementada si se realizan obras de conservación de suelos y agua en la superficie de compensación.
- Considerando los datos climáticos, la cantidad de lluvia es alrededor de 899.6 mm anuales en eventos cortos, por lo que en caso de presencia de lluvias los trabajos bajarán su ritmo a fin de permitir el libre paso del agua y su absorción por parte del suelo.
- Parte de la superficie total del proyecto es de 11, 661.53 de los cuales 5,039.63 m², equivalente al 47.50% de la superficie del proyecto) corresponderá a áreas verdes, lo que seguirá favoreciendo la infiltración del agua en el sitio.
- Si se encuentra basura, aunque no sea propia de la obra, se recogerá y se colocarán en botes establecidos o adaptados en los almacenes del proyecto, con la finalidad de no contaminar el agua que se llegara a presentar.
- Para evitar la defecación al aire libre y la posible contaminación de suelo y por consiguiente del AGUA, se contará con sanitarios portátiles distribuidos estratégicamente en el sitio del proyecto.

Lo anterior garantiza que no se compromete la calidad del agua, así como la capacidad de captación. Basado en estos principios y desde estos puntos de vista, se justifica la autorización y ejecución de este proyecto, por lo que se considera que el proyecto es **técnicamente factible**.

Por lo anterior con base en las condiciones arriba expuestas, esta autoridad administrativa estima que se encuentra acreditada la tercera de las hipótesis normativas que establece el artículo 93 de la LGDFS, en cuanto a que ha quedado técnicamente demostrado que con el desarrollo del "**Proyecto**" se mitigará el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.

2. Que Por lo que corresponde a la opinión del Consejo Estatal Forestal, ésta fue favorable al "**Proyecto**", quedando asentado en la minuta de la Décima Sesión Ordinaria 2018, del Comité de Fomento a la Producción Forestal del Consejo Estatal Forestal del Estado de México, celebrada el día 31 de octubre de 2018, bajo el siguiente acuerdo.

Acuerdo No. 013/10/2018. Se acuerda por unanimidad de votos, emitir opinión favorable para que la SEMARNAT expida la autorización del Documento Técnico Unificado para el cambio de uso del suelo del proyecto Forus Interlomas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, promovido por la empresa PROSEBI Interlomas S.A. de C.V.

3. Que con fecha 05 de noviembre de 2018, personal de esta Delegación Federal realizó la visita técnica al sitio donde se pretende desarrollar el "**Proyecto**", con la finalidad de verificar las condiciones ambientales actuales del lugar, de conformidad con el artículo 122 fracción IV en relación con el "ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan", y en la cual se hacen las siguientes observaciones:





- La vegetación en el área del proyecto es característica de Bosque de encino.
- Se observa que el área del proyecto se encuentra dentro de una zona con mucha presión antropogénica.
- No se observaron indicios de incendio forestal.
- No se observó presencia de fauna sin embargo no se descarta su existencia.

4. Que mediante escrito ingresado en esta Delegación Federal el 12 de noviembre de 2018, la "Promovente" presentó el comprobante del depósito realizado al Fondo Forestal Mexicano por la Cantidad de **\$57,736.49 (cincuenta y siete mil setecientos treinta y seis Pesos 49/100 m.n.)**, por concepto de compensación ambiental.

Que esta Delegación Federal, es competente para analizar, integrar, evaluar y resolver la solicitud de autorización del "Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal Modalidad A" del "Proyecto", de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32 Bis, fracciones I y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2 fracción XXX, 38, 39 y 40 fracciones IX inciso c), XXIX y XXXI del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; 68 fracción I, 69 fracción I, 93, 94, 95, 96, 97 y 98 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; 120, 121, 122, 123, 123 BIS, 124, 126 y 127 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, 4, 5, fracciones II, X y XI, 15 fracciones I, IV y XII, 28 primer párrafo, fracción VII, 30 párrafos primero y segundo y 34, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 4 fracciones I y VII, 5 Inciso O), 9 primer párrafo, 12, 17, 21, 22, 24, 37, 38, 44, 45, 47, 51, 52, 53 y 57 primero y segundo párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en relación con el "ACUERDO por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre de 2010, esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones determina que el desarrollo del "Proyecto" en cuestión **ES PROCEDENTE**; por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZAR por EXCEPCIÓN el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales y la Manifestación de Impacto Ambiental DE MANERA CONDICIONADA**, sujeto a los siguientes:

TÉRMINOS

PRIMERO. - Se da por atendida la solicitud de mérito y **SE AUTORIZA** el "Trámite Unificado de Cambio de Uso de Suelo Forestal, modalidad A" en una superficie de **0.660 Has.**, para el desarrollo del proyecto denominado "**Forus Interlomas**", Municipio de Huixquilucan, Estado de México, promovido por la sociedad denominada: "PROMOSEBI INTERLOMAS, S.A. DE C.V.", a través de su Representante Legal el **C. Alfredo Sefami Mizraje**, el cual consiste en realizar Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales, para la construcción de un conjunto habitacional que comprende la construcción de 3 torres de departamentos, además contará con vialidad interna y diversas áreas de esparcimiento y recreación en su compuesto tales como: Áreas Verdes, Alberca y Salón de eventos., conforme a lo señalado en el Considerando **V** del presente oficio resolutivo.

SEGUNDO.- El presente oficio resolutivo para el "Proyecto", tendrá una vigencia de **50 años** para llevar a cabo las actividades de Preparación, Operación y Abandono del sitio, mismas que se encuentran señaladas en





DFMARNAT/6743/2018

el **Considerando V** del presente oficio resolutivo. El plazo correrá a partir del día hábil siguiente de la recepción del presente oficio resolutivo.

La vigencia de la presente resolución podrá ser renovada a solicitud de la **"Promovente"**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los **Términos y Condicionantes** del presente oficio resolutivo, así como de las medidas de prevención y mitigación establecidas por la **"Promovente"** en el **Documento Técnico Unificado** y la información complementaria presentada, así como las solicitadas por esta Delegación Federal y que se encuentran descritas en el considerando IX presente oficio resolutivo.

Para lo anterior, deberá solicitar por escrito a esta **Delegación Federal** la aprobación de su solicitud, 30 días previos a la fecha de su vencimiento.

Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse del documento oficial emitido por la Delegación de la **PROFEPA** en el Estado de México, a través del cual, dicha instancia haga constar la forma como la **"Promovente"** ha dado cumplimiento a los **Términos y Condicionantes** establecidos en el presente oficio resolutivo; en caso contrario, no procederá dicha gestión.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza otra actividad que no esté señalada en el **TÉRMINO PRIMERO** del presente oficio resolutivo.

CUARTO.- 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 Delegación Federal determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- La **"Promovente"** en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **"Proyecto"**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Delegación Federal, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección del ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio resolutivo. Para lo anterior la **"Promovente"** deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **"Proyecto"** que se pretendan modificar.

SEXTO.- Es obligación de la **"Promovente"**, tramitar y obtener las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares ante otras autoridades Federales, Estatales y Municipales que sean requisito para la operación del mismo.

SEPTIMO.- 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 Documento Técnico Unificado presentado, la información complementaria, a los planos incluidos en ésta, así como a lo dispuesto en el presente oficio resolutivo y a las siguientes:





CONDICIONANTES

1. El "Proyecto" y el cambio de uso de suelo en terrenos forestales que se autoriza, se desarrollará en la superficie que se encuentra delimitada para las coordenadas UTM siguientes:

Lote 1		
Vértice	X	Y
1	469511.00	2145082.00
2	469553.94	2145059.00
3	469516.67	2145017.22
4	469482.26	2145045.09

Lote 2		
Vértice	X	Y
1	469394.18	2145102.55
2	469432.78	2145092.58
3	469442.7	2145079.24
4	469414.73	2145047.32
5	469400.06	2145055.86
6	469387.28	2145093.04

Lote 3		
Vértice	X	Y
1	469381.21	2145007.31
2	469421.92	2145020.65
3	469435.8	2144987.73
4	469391.29	2144972.63

Salón		
Vértice	X	Y
1	469470.1	2144990.53
2	469478.4	2144984.44
3	469467.88	2144968.93
4	469459.74	2144976.46

Alberca		
Vértice	X	Y
1	469503.35	2145006.54
2	469507.86	2144999.06
3	469491.31	2144987.65





4	469487.97	2144995.4
---	-----------	-----------

Vialidad		
Vértice	X	Y
1	469412.72	2144975.32
2	469420.12	2144977.45
3	469425.05	2144979.58
4	469440.22	2144972.83
5	469449.18	2144990.54
6	469447.47	2145009.13
7	469442.86	2145016.17
8	469442.42	2145024.46
9	469449.1	2145030.67
10	469457.88	2145022.78
11	469482.13	2145045.58
12	469489.58	2145038.08
13	469455.62	2145009.31
14	469457.19	2144989.55
15	469450	2144969.66
16	469449.54	2144956.18

2. Los volúmenes de las materias primas forestales a remover por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales son los siguientes:

Especie	Número de árboles	Volumen total (m³ VTA.)
<i>Quercus Crassipes</i>	5	0.107
<i>Quercus Rugosa</i>	5	0.445
<i>Arbutus xalapensis</i>	60	7.316
<i>Buddleja cordata</i>	80	6.428
<i>Fraxinus uhdei</i>	10	0.998
Total	160	15.294

3. La "Promovente" deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, protección, control, mitigación y restauración propuestas en el Documento Técnico Unificado presentado para el "Proyecto", y la información complementaria, así como de los Términos y Condicionantes establecidas en el presente oficio resolutivo. La "Promovente" será la responsable de que la calidad de la información presentada en





los reportes e informes, permita a la autoridad correspondiente evaluar y en su caso certificar el cumplimiento de las **Condicionantes**.

4. La **"Promovente"** deberá dar cabal cumplimiento a las Normas Oficiales Mexicanas enlistadas en el Considerando VIII del presente oficio resolutivo.
5. Deberá dar un adecuado manejo a los residuos con base en lo establecido en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y su Reglamento.
6. La **"Promovente"** deberá formular un **Programa de Vigilancia Ambiental (PVA)** que tenga como objetivo realizar actividades de supervisión seguimiento y control de las medidas propuestas en el Documento Técnico Unificado presentado, así como las expuestas en el presente oficio resolutivo para lo cual se deberá designar un responsable ambiental que coordine y evalúe el éxito de dichas medidas a través de indicadores, 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, dicho **PVA** deberá entregarse a esta Delegación Federal, en un plazo no mayor a tres meses, contados a partir de la recepción del presente oficio resolutivo y presentado de forma anual, dicho PVA deberá completarse con la siguiente información:
 - Indicadores para medir el éxito de las medidas instrumentadas
 - Acciones de respuesta cuando con la aplicación de las medidas no se obtengan los resultados esperados.
 - Medidas aplicadas a los impactos no previstos y de posterior aparición en la ejecución de las actividades del **"Proyecto"**.

La **"Promovente"** deberá complementar el PVA que presentó en el Documento Técnico Unificado, incluyendo lo siguiente:

Las acciones de conservación y protección a la fauna silvestre de la región, que deberán incluir un estudio prospectivo sobre la presencia o ausencia de las especies de flora y fauna silvestres con alguna categoría de riesgo conforme a lo establecido en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, dicho estudio prospectivo así como, el programa en cita, deberá incluir entre otros, los siguientes aspectos:

- i. Metodologías a utilizar.
- ii. Técnicas que se aplicarán.
- iii. Calendarización de las actividades a desarrollar.
- iv. Manejo e interpretación de los resultados, incluyendo los criterios que se emplearán para determinar la eficiencia y eficacia de las distintas actividades que incluirá el programa.
- v. Análisis de los posibles impactos residuales no previstos, con el fin de determinar las medidas de mitigación o compensación adicionales que deberá realizar La **"Promovente"**.
- vi. Estimación de costos involucrados en la elaboración e instrumentación del programa, desglosando el costo de todas y cada una de las acciones que comprende, así como los costos directos e indirectos.





DFMARNAT/6743/2018

7. La "**Promovente**" deberá presentar e implementar un Reglamento Ambiental que regule las actividades del personal e incluya sanciones y medidas que asegure su cumplimiento, referido en el Documento Técnico Unificado. dicho reglamento deberá entregarse a esta Delegación Federal, en **un plazo no mayor a 30 días** hábiles, contados a partir de la recepción del presente oficio resolutivo.
8. Instalar al inicio del "**Proyecto**" por lo menos 5 letreros alusivos en puntos visibles sobre las actividades que se pretenden llevar a cabo a fin de que la población tome las precauciones pertinentes.
9. En caso de que durante la ejecución del "**Proyecto**" se identifique la presencia de fauna silvestre, ésta deberá ser reubicada o ahuyentada hacia sitios con vegetación natural o sitios de anidación fuera del sitio del "**Proyecto**".
10. Se deberá limitar la remoción de la vegetación a la estrictamente autorizada en el presente oficio resolutivo a través de la delimitación de la superficie a intervenir.
11. Previo las labores de desmonte y despalme para el desarrollo del "**Proyecto**" se deberá implementar el programa de rescate y reubicación de los individuos de las especies de fauna silvestre presentes en la zona de trabajo indicada en el Documento Técnico Unificado presentado, el cual deberá considerar las especies de lento desplazamiento, así como aquellas de interés biológico para su conservación. Asimismo, se hace de su conocimiento que quedan prohibidas las actividades de captura y/o cacería con fines de comercialización y tráfico de especies de fauna silvestres.
12. Deberá establecer el programa de rescate y reubicación de las especies de flora silvestre, que a continuación se describe:

Objetivo general

Evaluar los ejemplares que de acuerdo a sus características, pueden ser rescatados o trasplantados, en su caso que puedan ser propagados por semillas, estacas o esquejes, con una mayor probabilidad de éxito, y que ya han sido reportados en el estudio técnico justificativo.

Un aspecto relevante dentro de este programa es el rescate de especies que estén o no dentro de la norma NOM-059-SEMARNAT, para reubicarlos en las zonas aledañas del proyecto, además de otras que se considere puedan reubicarse y servir para los diferentes trabajos de jardinería y ambientación del área, estas especies son:

Especies susceptibles a rescatar

ESPECIE	NOMBRE COMÚN
<i>Quercus spp</i>	Encino
<i>Buddleia cordata</i>	Tepozán

Ubicación

Los sitios propuestos para la reubicación de especies y las que se produzcan con la semilla recolectada serán dentro del mismo predio en las áreas de conservación.

Técnicas de Rescate y trasplante.

- Selección de individuos.





DFMARNAT/6743/2018

- Se señalarán los individuos mediante una banderola con pintura de color, previo al trasplante, y se hará una relación con los datos generales, los cuales servirán más adelante para integrarse en el cronograma mostrado más adelante.
- Los ejemplares extraídos se trasplanten dentro de un área similar aledaña (se anexa plano de ubicación) por corresponder al mismo ecosistema; en áreas no afectadas por el cambio de uso del suelo.
- De cada individuo a trasplantar se llevará una ficha técnica o registro el cual contendrá los datos que se muestran a continuación:
 - No. de individuo.
 - Especies (nombre común y científico).
 - Ubicación original.
 - Fecha de preparación para su trasplante.
 - Características al momento del trasplante (altura, grosor, estado fitosanitario, etc.).
 - Actividades y tipo de trasplante (riegos, sustancias aplicadas, etc.).
 - Ubicación en el vivero provisional.
 - Mantenimiento dado en el vivero.
 - Sitio definitivo de trasplante y fecha.
 - Evaluación del trasplante (semanal y después mensual).
 - Recomendaciones.
- La técnica de trasplante será con cepellón.
- No se trasplantarán individuos con problemas fitosanitarios graves, ya que la probabilidad de que sobreviva es baja.
- La magnitud de la poda previa a la reubicación será evaluada por el especialista, de acuerdo a las características al momento del trasplante y del tipo de especie.
- La empresa contratada para realizar esta actividad deberá demostrar tener experiencia en la actividad.

Técnicas del trasplante.

Riego: Se regará el individuo un día antes del trasplante para que la tierra esté húmeda lo que facilitara cavar mejor y además se favorecerá que la tierra se mantenga adherida a las raíces y finalmente que la pérdida de agua por el estrés de la planta no sea tan severa.





DFMARNAT/6743/2018

Banqueo: Se abre una zanja alrededor, y al ir aumentando su profundidad, la zanja se dirigirá hacia el centro abajo del tronco hasta que quede suelto el cepellón y se pueda extraer el árbol, esto se conoce como "banqueo". Cuando el ejemplar es de gran tamaño de planta, condiciones de raíces, entre otros aspectos. Ese se hará primero de un lado, dejando descansar el espécimen y después del otro lado. Al ir descubriendo raíces durante el cavado se procederá a podarlas, evitando desgarres en el caso de raíces gruesas. Después se aplicarán desinfectantes en las partes cortadas.

Protección: El cepellón se envuelve en un geotextil, tela de yute, o ixtle, atándose fuertemente para evitar que durante el traslado al nuevo sitio, el cepellón se rompa y queden las raíces sueltas o se dañen más de lo necesario. El amarre alrededor del cepellón deberá hacerse uniforme a fin de evitar que éste se rompa.

Traslado: Para el traslado se cuidará que en las maniobras de carga y descarga el cepellón no sufra fracturas, ya que si esto ocurre habrá daños graves en el sistema radicular fibroso, el cual es importante para la obtención de agua y nutrimentos.

Cepas: La cepa se hará varios días antes, a fin de que se airee el suelo. Será dos veces más ancha que el diámetro del cepellón y más profunda, con esto se favorecerá que las raíces crezcan con facilidad en suelo suelto y mullido. Antes del trasplante se aplicará en ella un riego de abundante.

Suelo: El suelo de las cepas se mezclará con el extraído del área de CUSTF, así como con los residuos vegetales del proyecto.

Raíces: Se deben podar las raíces dañadas o que sea muy largas; además, se desinfectarán con fungicidas para evitar el ataque de hongos que pudieran ocasionar pudrición. Para asegurar que el agua llegue a la base del cepellón cuando se riegue.

Plantación: Se introduce el individuo en la cepa procurando que el cuello no quede enterrado, si no a ras de suelo, como estaba originalmente. Si este se hunde demasiado las raíces tendrán problemas de oxigenación y no se desarrollarán adecuadamente. Si es necesario para efectos de sostener la verticalidad se colocarán tutores. También se deberá considerar la orientación que tenía. La protección del cepellón, se mantendrá al colocar la planta en la cepa, realizando de forma previa cortes para liberar las raíces y facilitar su desintegración. Se va añadiendo tierra y asentando con el pie para eliminar las bolsas de aire. Inmediatamente se debe aplicar un riego moderado y después, durante una semana no se aplicará ningún riego. Después de dos semanas se aplicarán riegos normales y si es necesario, se deberán resolver los problemas fitosanitarios que se presenten.

Mantenimiento: El mantenimiento, incluirá cercar el área, cuidar que los especímenes mantengan la verticalidad y hacer las prácticas comunes que se realizan en cualquier sitio reforestado (control de malezas, plagas y enfermedades, riegos, etc.).

Indicadores para evaluar el éxito del trasplante:

- **Sobrevivencia.** - considerando los datos climáticos, las especies trasplantadas y los cuidados a que se está obligado se estima que es posible lograr un 40 % de éxito.
- **Estado fitosanitario.** - las plantas no deberán presentar ataques de plagas o enfermedades o ataques visibles de roedores, en su caso se establecerán acciones para su control.
- **Vigor.** - Las plantas deberán presentar buen desarrollo que se verá reflejado en una apariencia general buena.





- Otros.- El área de trasplante deberá estar cercada, para protección de ganado principalmente, asimismo deberá presentar trabajos preventivos de protección contra incendios, y serán colocados letreros que indique las restricciones de acceso al área.

Reporte

Concluido en trasplante se hará un reporte describiendo los resultados. Posteriormente cada mes se realizará una inspección para evaluar la situación de cada uno, el grado de adaptación que tiene, problemas fitosanitarios o de adaptación en general. De esta forma se detectaran errores o problemas del trasplante y podrán corregirse a tiempo o evitarlos en el futuro. Finalmente, al quinto mes se hará una evaluación final del programa que incluya los resultados obtenidos y las recomendaciones a seguir, y de ser necesario se continuara un periodo más de tiempo que podrá prolongarse uno o dos meses, después de esta fecha se continuará con el mantenimiento de la forma como se hace con los programas de reforestación.

Programación de actividades:

Acciones	MESES								Años 1 a 5
	2	4	6	8	10	12	14	16	
Señalamiento de individuos									
Elaboración de ficha técnica por individuo									
Apertura de cepas									
Riego de cepas									
Banqueo									
Poda de raíces									
Extracción									
Aplicación de desinfectante en raíces									
Amarre de cepellón									
Traslado									
Trasplante a su lugar definitivo									
Riego ligero									
Cercado del sitio									
Reporte final de resultados									
Mantenimiento frecuente									

- La "**Promovente**" Deberá llevar a cabo el programa de reforestación señalado en el Documento Técnico Unificado, independiente al programa de restauración del área del "**Proyecto**".
- Únicamente se podrá despallar el suelo en las áreas donde se realizarán las obras relativas al desarrollo del "**Proyecto**". El material producto del despalle deberá ser dispuesto en sitios que no obstruyan cauces de agua y que no afecten las zonas inundables, así como la vegetación natural. Se deberá utilizar el material fértil producto del despalle en los sitios de reforestación.
- Los residuos forestales resultantes del desmonte deberán ser triturados o picados y acomodados en curvas de nivel en áreas destinadas a la reforestación y conservación de suelos, preferentemente adyacente al





área del **"Proyecto"** evitando su apilamiento y la construcción de los cauces de agua y de zonas inundables.

16. El desarrollo del **"Proyecto"** no incluye el cambio de uso del suelo en terrenos forestales para la realización de caminos, ni establecimiento de campamentos, por lo que de ser necesarios e impliquen la afectación de vegetación forestal, se deberá contar con la autorización correspondiente.
17. Deberá establecer obras y prácticas de conservación de suelos que actúen como medidas preventivas para disminuir los problemas de escorrentías y la erosión y que como consecuencia mejoren e incrementen la infiltración y la resistencia del suelo al arrastre por el agua o por el viento dentro del área de influencia del **"Proyecto"**. Los resultados del cumplimiento de la presente condicionante, se incluirán en los reportes a los que se refiere la **Condicionante 18** de este oficio resolutivo.
18. Deberá presentar a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en la Zona Metropolitana del Valle de México (PROFEPA), con copia a la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de México, informes semestrales del avance de las actividades de cambio de uso del suelo en terrenos forestales y un informe de finiquito al término de dichas actividades; estos deberán incluir los avances y resultados del cumplimiento de las **Condicionantes** de este oficio resolutivo, así como de la aplicación de las medidas de prevención y mitigación establecidas en el Documento técnico Unificado. Estos informes deberán ser avalados por el Responsable Técnico (Ing. Francisco Contreras Lira).
19. Deberá comunicar por escrito a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en la Zona Metropolitana del Valle de México (PROFEPA), con copia a la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de México, la fecha de inicio y término de los trabajos relacionados con el cambio de uso del suelo autorizado dentro de los 10 días hábiles siguientes a que esto ocurra.
20. El plazo para realizar la remoción de vegetación forestal derivado de la presente autorización de cambio de uso del suelo en terrenos forestales será de **36 meses**, a partir del día hábil siguiente de la recepción del mismo, el cual podrá ser prorrogado, siempre y cuando se solicite a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, treinta días antes de su vencimiento.

OCTAVO.- La **"Promovente"** es la única **"Titular"** de los derechos y obligaciones de la presente autorización, por lo que queda bajo su más estricta responsabilidad la ejecución del **"Proyecto"**, en caso de transferir los derechos y obligaciones derivados de la misma, se deberá dar aviso a esta Delegación Federal, en los términos de la legislación vigente en la materia y para los efectos que establecen el artículo 49, segundo párrafo del REIA y el 17 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, en relación con el **"ACUERDO** por el que se expiden los lineamientos y procedimientos para solicitar en un trámite único ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales las autorizaciones en materia de impacto ambiental y en materia forestal que se indican y se asignan las atribuciones correspondientes en los servidores públicos que se señalan", adjuntando al mismo el documento en el que conste el consentimiento expreso del adquirente para recibir la Titularidad de la Autorización y responsabilizarse del Cumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma, así como los documentos legales que acrediten el derecho sobre los terrenos donde se ejecutará el **"Proyecto"**, de quien pretenda ser el nuevo **"Titular"**.

NOVENO.- Los responsables de la ejecución del Documento Técnico Unificado, serán la sociedad denominada: **"PROMOSEBI INTERLOMAS, S.A. DE C.V."**, a través de su representante legal el **C. Alfredo Sefami Mizraje**, como la **"Titular"** de la autorización y de conformidad con su designación el **Ing. Francisco Contreras Lira**, inscrito en el Registro Forestal Nacional en el **Libro México, Tipo UI, Volumen 2, Número 13**.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro





DFMARNAT/6743/2018

sobre los elementos abióticos presentes en el sitio del "Proyecto", así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas para el mismo, así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la LGEEPA.

DECIMO.- La legal procedencia de las materias primas forestales resultantes de la ejecución del Documento Técnico Unificado Autorizado, se realizará al amparo de las remisiones forestales expedidas por esta Delegación Federal, para el desarrollo o ejecución del "Proyecto", para lo cual se utilizará el siguiente Código de Identificación.

Nombre del Proyecto.	Código
"Forus Interlomas", Municipio de Huixquilucan, Estado de México.	C-15-037-FOR-001/18

DECIMO PRIMERO.- La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los **Términos y Condicionantes** establecidos en el presente oficio resolutivo, así como en los ordenamientos jurídicos aplicables.

DECIMO SEGUNDO.- La "Promovente" deberá mantener en su domicilio registrado en el Documento Técnico Unificado presentado y la información complementaria, copias respectivas del expediente que contenga los informes de cumplimiento de los **Términos y Condicionantes** del presente oficio resolutivo, del Documento Técnico Unificado, así como del propio oficio resolutivo. Lo anterior para efectos de mostrarlos a la autoridad que así lo requiera.

DÉCIMO TERCERO: en caso de presentarse alguna contingencia ambiental provocada por el desarrollo del proyecto, deberá reparar compensar y mitigar el daño ambiental que se ocasione, de conformidad con lo estipulado en la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.

**ATENTAMENTE
EL DELEGADO FEDERAL**

LIC. ENRIQUE PÉREZ GÓMEZ

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
REC. NATURALES
DEC 14 NOV 2018
DELEGACIÓN FEDERAL
EN EL ESTADO DE MÉXICO

c.c.p.- Lic. Augusto Mirafuentes Espinosa.- Director General de Gestión Forestal y de Suelos.- Ciudad de México
Lic. Juan Ramón Gamboa Méndez.- Delegado de la PROFEPA en la Zona Metropolitana del Valle de México.- Naucalpan, Méx.
Ing. Ernesto Marín Mercado.- Subdelegado de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales.- Edificio

15/MA-0242/07/18

