



*RECIBO  
COPIA  
DORA RUCIO  
13 FEB 04  
AVANZA*

21203/RESOL/ 068 /04

**"2004. AÑO DEL GENERAL VICENTE VILLADA PEREA"**

Tlalnepantla, Estado de México a 3 de febrero del 2004

**BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.  
PASAJE INTERLOMAS No. 16, PISO 3,  
COLONIA SAN FERNANDO LA HERRADURA,  
MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN,  
ESTADO DE MÉXICO, C.P. 52760**



Se hace referencia al proyecto denominado "La Vista Segunda Sección", que plantea la lotificación y dotación de infraestructura para la construcción de 4,000 viviendas, a desarrollarse en un predio con superficie de 260.41 Has, ubicado en Avenida Jorge Jiménez Cantú s/n, y colindante con la Presa Madín, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, el cual se presentó ante esta Dirección General, el día 8 de diciembre del presente año, para solicitar autorización en materia de impacto ambiental, a través de una Manifestación de Impacto Ambiental y,

**CONSIDERANDO:**

- I. Que el predio del proyecto, de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atizapán de Zaragoza, tiene asignado un uso de suelo de Habitacional, entre otros.
- II. Que de acuerdo con el oficio No. 206B100000/FAC/192/2003, de fecha 1º de octubre del 2003, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México, existe la factibilidad de dotación de agua potable para las 4,000 viviendas a realizar en el proyecto en cuestión, mediante la Segunda Línea del Macrocircuito del Sistema Cutzamala, asimismo, en dicho oficio se establece que para las aguas pluviales y residuales se deberán realizar sistemas separados, las aguas pluviales infiltrarlas al subsuelo, mediante pozos de absorción y para las aguas residuales se deberá construir una planta de tratamiento y reutilizar las aguas tratadas dentro de las instalaciones del proyecto.
- III. Que la empresa BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V., acredita la posesión del terreno a través de las escrituras números 239,200, 9,227, 9,226, 5,693, 9,229, 9,225, 9,308 y 9,218 21078, todas celebradas ante los Notarios Públicos Asociados 10 y 87 del Distrito Federal.
- IV. Que el predio presenta barrancas y/o zonas de escurrimientos, con profundidad y pendientes variables, en las cuales se concentra la vegetación natural del predio, arboladas en un 80% de su superficie con especies principalmente de encinos, las cuales se encuentran en buen estado fitosanitario.
- V. Topográficamente el predio es tributario de la Presa Madín y la cual delimita la zona sur y sureste del mismo.

*M/163103*

*Robt original de febrero y plano anexo.  
9/02/04  
F. de los Libros de...*



21203/RESOL/ 068 /04

- VI. Que por sus condiciones ambientales dentro del predio del proyecto, existen comunidades relevantes de encinos y tepozanes, que en conjunción con las características geomorfológicas de las barrancas, forman corredores biológicos importantes para la zona.
- VII. Que de acuerdo a la información presentada, en la zona se identificaron 4 especies de fauna, 2 mamíferos (*Cryotis parva* y *Leptonycteris nivalis*), una ave (*Turdus migratorius*) y un reptil (*Crotalus* sp), con estatus de protección especial, de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001 **y en donde sólo se identifico la presencia de la especie *Crotalus* sp, dentro de los límites del predio.**
- VIII. Que por la peligrosidad que puede representar la especie identificada y por las características del proyecto no puede haber compatibilidad entre ambas.
- IX. Que el proyecto denominado "La Vista Segunda Sección", consiste en las obras de urbanización (redes de agua potable y de drenaje, electrificación y pavimentación) y lotificación de 117 lotes, en 25 manzanas, para la construcción de 4,000 viviendas, en un predio con una superficie de 260.41 hectáreas.
- X. Que el proyecto conservará las barrancas y escurrimientos de las mismas, presentes en el predio, como áreas verdes.
- XI. Que la superficie destinada como área verde por el proyecto, será de 500,463.129 m<sup>2</sup> (el 19.22% de la superficie total del predio), y a la que se le adicionaran 126,730.12 m<sup>2</sup> (el 4.86%) como áreas de donación, **mismas que de acuerdo al proyecto serán destinadas también como área verde.**
- XII. Que el sitio del proyecto no forma parte de alguna Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal.

Por lo anterior y con fundamento en los artículos 32 Bis fracciones I, III y VII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 4.17, 4.18 y 4.21 del Código Administrativo del Estado de México y 25 del Reglamento del Libro Cuarto del citado Código; 12 fracción VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Ecología, se

#### RESUELVE:

**PRIMERO.** Se otorga la presente autorización de manera condicionada a la empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, para llevar a cabo el proyecto denominado "La Vista Segunda Sección", y consistente en las obras de urbanización (redes de agua potable y de drenaje, electrificación y pavimentación) y lotificación de 117 lotes, en 25 manzanas, para la construcción de 4,000 viviendas, en un predio con una superficie de 260.41 hectáreas.



21203/RESOL/ 068 /04

- SEGUNDO.** El proyecto de lotificación y dotación de infraestructura para la construcción de las pretendidas 4,000 viviendas, se deberá abocar a la superficie no restringida por esta, y en el predio con superficie total de 260.7 has, ubicado en Avenida Jorge Jiménez Cantú s/n, y colindante con la Presa Madín, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
- TERCERO.** La presente se emite por un período de 12 meses contados a partir de la fecha de recepción de la presente resolución, prorrogable a juicio de esta Secretaría, previa solicitud por escrito, y previo cumplimiento de los términos y condicionantes establecidos en la presente resolución.
- CUARTO.** La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá elaborar y presentar ante la SEMARNAT un programa de Protección para el manejo y conservación de la fauna presente en el predio y sus inmediaciones.
- QUINTO.** En tanto la empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, no presente a esta Dirección General Copia del oficio de respuesta, **favorable**, del programa señalado en el punto anterior, no podrá dar inicio a las obras de preparación y construcción del proyecto.
- SEXTO.** **Queda prohibida la construcción e instalación de cualquier obra dentro de la zona definida en el proyecto como "área verde" y señalada en el plano anexo a la presente, por lo que ésta no será válida sin el plano de referencia (plano: AREAS VERDES POLIGONALES Y CUADROS DE CONSTRUCCIÓN, clave: PAV-01).**
- SEPTIMO.** La presente resolución deberá sujetarse a lo dispuesto en la presente resolución y conforme a las siguientes

**CONDICIONANTES:**

1. La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá presentar a esta dirección general en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la recepción de la presente resolución, copia de la Licencia Estatal de Uso de Suelo, emitida por la autoridad competente y en la que se autorice el número de viviendas solicitadas,.
2. La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá respetar los derechos de vía y restricciones que afecten al predio.
3. El proyecto de lotificación deberá abocarse a las zonas fuera de las definidas como áreas verdes que marca el plano: AREAS VERDES POLIGONALES Y CUADROS DE CONSTRUCCIÓN, clave: PAV-01.



21203/RESOL/ 068 /04

4. La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá de presentar a esta Dirección General, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la recepción de la presente, copia del dictamen de protección civil para el desarrollo del proyecto, el cual deberá ser emitido por la Dirección General de Protección Civil del Gobierno del Estado de México.
5. La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá de presentar a esta Dirección General, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la recepción de la presente, copia del inventario de individuos arbóreos que se verán afectados por las obras de urbanización y lotificación que plantea el proyecto.
6. Previo al inicio de las obras del proyecto, **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá llevar a cabo la protección de las inmediaciones de la presa, laderas de las barrancas y/o escurrimientos presentes en las zonas a desarrollar y de las zonas arboladas existentes en las mismas, por lo que en un plazo no mayor de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la presente, deberá presentar a esta Dirección, la memoria descriptiva de las obras o actividades que se llevarán a cabo para dar cumplimiento a lo anterior.
7. Queda estrictamente prohibida la caza, colecta, captura, venta o cualquier tipo de afectación a la flora y fauna del sitio, por lo que **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, será responsable de que esta condicionante sea aplicada a los trabajadores y visitantes a las áreas de trabajo del proyecto.
8. La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá de presentar a esta Dirección General, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la recepción de la presente, copia del inventario de individuos arbóreos que resultará afectada por las obras de urbanización y lotificación del proyecto.
9. **Queda estrictamente prohibido el derribo de árboles**, por lo que sólo se autoriza el trasplante de los mismos, en cumplimiento a lo anterior la empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá de presentar a esta Dirección General, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la recepción de la presente, el programa de recuperación y trasplante de las especies por afectar, el cual deberá de incluir un calendario de trabajo y las técnicas específicas a emplear.
10. Las áreas verdes de los lotes privativos, deberán ubicarse preferentemente en colindancia con las propias del proyecto integral, a fin de incrementar superficialmente dichas áreas y que éstas puedan servir de corredores biológicos.
11. La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.** deberá establecer mediante un reglamento interior de construcción, que la ubicación de construcciones se ubiquen preferentemente en los claros deforestados, se establezca la protección, conservación y mejoramiento de las zonas inmediatas a las áreas verdes del proyecto, por lo que se deberá buscar que los proyecto a desarrollar conserven las condiciones ambientales presentes en cada lote, por lo que en un plazo no mayor de 30 días hábiles, contados a



21203/RESOL/ 068 /04

partir de la fecha de recepción de la presente se deberá presentar a esta Dependencia copia del reglamento solicitado.

12. La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá de presentar a esta Dirección General, copia del documento de delimitación de la zona federal de la Presa Madín, escurrimientos, cauces y barrancas presentes en el predio del proyecto, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la recepción de la presente.
13. La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá de presentar a esta Dirección General, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la recepción de la presente y/o previo al inicio de construcción del proyecto, copia del título de concesión de las zonas federales que atraviesan el predio y que serán ocupadas con obras del proyecto.
14. Deberá colocar señalizaciones y disponer de personal para el control de tráfico en el acceso a la obra con la finalidad de evitar alteraciones a la circulación.
15. Durante las obras de preparación y construcción del proyecto, se prohíbe el uso de fuego o defoliantes para la limpieza del terreno.
16. La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, previo al inicio de actividades en el predio, deberá de delimitar las áreas verdes y de donación del proyecto en general, dicha delimitación podrá ser con malla ciclónica, alambre de púas, setos vivos, etc., lo anterior con el fin de evitar el paso de personas ajenas al sitio, así como la propagación de residuos y contaminación a dichas zonas.
17. Durante las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto, se deberá mantener el acceso controlado a las zonas de barrancas y arboladas, presentes en el predio.
18. Queda prohibido el deposito de materiales de construcción y/o de residuos, sea de manera temporal o permanente, en las Zonas Federales, derechos de vía, laderas de las barrancas y/o escurrimientos presentes en el predio.
19. La tierra fértil que se obtenga del despalme, deberá ser almacenada en un sitio destinado para ese fin y posteriormente ser utilizada en las áreas verdes del proyecto.
20. El material que se obtenga por la excavación del terreno, producto de la conformación del nivel de desplante de vialidades, se deberá de retirar de forma directa al sitio donde la autoridad municipal lo considere conveniente, y deberá de notificar a esta Dirección del sitio para tal fin, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores al inicio de operaciones.
21. El material producto de la construcción del proyecto, no deberá ser dispuesto temporal o permanentemente en áreas aledañas al predio; su transporte deberá efectuarse en



21203/RESOL/ 068 /04

camiones debidamente cubiertos, en horarios de bajo flujo vehicular y por rutas de traslado de materiales previamente identificadas.

22. La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá solicitar al H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, la ubicación del sitio y la autorización para la disposición final del material producto de desmonte, despalme, excavación, cascajo y residuos sólidos no peligrosos, y deberá de proporcionar a esta Dirección General copia de dicha autorización en un plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir del inicio de la obra.
23. Durante las obras de construcción de vialidades, se deberá irrigar continuamente el área de trabajo y caminos de acceso al sitio con agua tratada, para evitar la dispersión de partículas a zonas aledañas.
24. Se instalará un sanitario portátil por cada 20 trabajadores o menos que se encuentren laborando en la obra; la empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá presentar a esta Dirección General copia del contrato con la empresa que prestará el servicio, en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir del inicio de las obras del proyecto.
25. El proyecto deberá considerar la construcción de drenajes separados para las aguas pluviales y para las aguas residuales.
26. Las aguas pluviales deberán ser captadas y conducidas superficialmente hasta el escurrimiento natural mas cercano.
27. Para el manejo y descarga de las aguas residuales del proyecto, se deberá considerar construir un sistema de tratamiento de aguas residuales por cada una de las manzanas resultantes, su diseño, calculo y memoria de construcción, se deberá de incluir dentro del informe previo correspondiente.
28. El agua tratada deberá ser reutilizada en el mantenimiento de las áreas verdes del proyecto, por lo que queda prohibida su descarga a los escurrimientos naturales presentes en el predio.
29. Como medida compensatoria por los árboles que no sobrevivan al trasplante, la empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá de plantar 10 árboles por cada uno afectado, mismos que deberán ubicarse dentro de los limites del predio, y los cuales deberán ser considerados de manera independiente a las medidas de compensación que establezca la autoridad municipal correspondiente y deberá asegurar la sobrevivencia de los mismos por lo menos 2 años, contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del proyecto.
30. Se deberán colocar elementos de protección en los troncos de los árboles cercanos a las zonas de trabajo.



21203/RESOL/ 068 /04

31. En las áreas verdes del proyecto, se deberán llevar a cabo actividades de reforestación en sus tres estratos; para el caso de los árboles, éstos deberán tener una altura promedio de un metro al momento de ser plantados, dicha forestación deberá realizarse preferentemente al comienzo de cada temporada de lluvias y **se deberá evitar la siembra de especies exóticas como el pirúl, la casuarina y el eucalipto.**
32. Queda estrictamente prohibido el uso de agroquímicos en el mantenimiento de las áreas verdes del predio; sólo se utilizarán fertilizantes o plaguicidas biodegradables de corta persistencia.
33. La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la presente, deberá presentar copia del programa de reforestación a realizar, el cual deberá contener el inventario de especies a utilizar, técnicas de sembrado, mantenimiento, diseño del sistema de riego, cronograma de trabajo, entre otros
34. En las vialidades internas, andadores peatonales y de áreas de estacionamiento se deberá colocar material adecuado que permita la infiltración de agua pluvial al subsuelo, para favorecer la recarga de mantos freáticos, deberá presentar un reporte fotográfico de la aplicación de dichos pavimentos en el desarrollo, a más tardar 30 días hábiles después de concluida la construcción del desarrollo.
35. De acuerdo con el listado de maquinaria y equipo manifestado, las cantidades de combustible y consumibles necesarios, requieren de un lugar específico de almacenamiento, el cual deberá encontrarse protegido de la intemperie y contar con un sistema provisional de control de derrames, así mismo, para las labores de suministro de combustibles se deberá utilizar un sistema que garantice que no se producirán derrames ni pérdidas de dichos combustibles y con esto contaminación del suelo.
36. Los aceites y grasas generados por la maquinaria y el equipo de apoyo (vehículos) en todas las etapas del proyecto, deberán manejarse y disponerse de acuerdo con lo que establece el reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en materia de Residuos Peligrosos.
37. Durante las etapas de preparación de sitio y construcción del proyecto, la empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, deberá instalar contenedores temporales de residuos sólidos domésticos, los cuales se distribuirán en el predio para la recuperación de dichos residuos; su disposición final se deberá realizar en el sitio que determine la autoridad municipal correspondiente, debiendo el promotor presentar ante esta Dirección General, copia de la citada autorización, en un término máximo de 30 días hábiles posteriores al inicio de los trabajos.
38. Durante la etapa de operación del proyecto, se deberán colocar recipientes o contenedores en lugares estratégicos, para el depósito y almacenamiento de residuos sólidos domésticos (no tambos) y un sitio de almacenamiento temporal de los mismos,



21203/RESOL/ 068 /04

los cuales deberán ser depositados en el sitio que determine la autoridad municipal correspondiente y deberá proporcionar a esta Dirección General un reporte fotográfico una vez instalados los citados depósitos e informar de la ubicación del sitio designado por la autoridad municipal competente para tal fin, en un plazo no mayor de 30 días hábiles posteriores a la puesta en operación de cada etapa.

39. Las obras, infraestructura e instalaciones que se desarrollarán dentro del área de estudio, serán única y exclusivamente las requeridas por el desarrollo del proyecto denominado "La Vista Segunda Sección".
40. Para el desarrollo de infraestructura y viviendas en cada uno de los lotes resultantes del proyecto, se deberán presentar previamente a esta Dependencia para su evaluación y dictaminación los proyectos a desarrollar, a través de un informe previo, el cual será resuelto dictaminado de manera independiente a la presente.
41. Durante las diferentes etapas del proyecto deberá existir señalización preventiva, indicativa y restrictiva que determine la presencia de fauna peligrosa y con status de protección y la prohibición de captura y/o caza de la misma.
42. Una vez terminadas las obras de urbanización del proyecto, se deberá llevar a cabo un programa de limpieza y desazolve de escurrimientos, cañadas y ribera de la presa Madín, por lo que en un plazo no mayor de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la presente se deberá presentar copia del programa solicitado.
43. La empresa promotora deberá llevara cabo en las áreas verdes y de donación del proyecto, un programa de conservación, mejoramiento y mantenimiento de los recursos naturales presentes en dichas áreas, mismo que deberá presentar a esta Dirección General en un plazo no mayor de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la presente.
44. Deberá presentar en los 30 días hábiles posteriores a la recepción del presente documento, un programa calendarizado de actividades con el fin de dar seguimiento a los términos y condicionantes establecidos en la presente autorización; además, remitirá los reportes de cumplimiento de dichas condicionantes a esta Dirección General, en un plazo no mayor a 30 días hábiles posteriores a la ejecución de las mismas, dicho reporte deberá complementarse con un anexo fotográfico, en donde conste la implementación de las medidas de mitigación realizadas.

**OCTAVO.** Se otorga la presente autorización en materia de Impacto Ambiental sin perjuicio de que el titular tramite y, en su caso, obtenga otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos o similares que sean requisito para la realización del proyecto o cuando así se establezca en las leyes y reglamentos que correspondan aplicar a esta secretaría y/o a otras autoridades federales, estatales y/o municipales.



21203/RESOL/ 068 /04

- NOVENO.** De acuerdo a lo establecido con los artículos 4.21, 4.92 Fracción V, 4.93 Fracción IV, 4.96 Fracción IV, 4.102 y 4.105 Fracción II del Código Administrativo del Estado de México, el incumplimiento de los resolutivos y condicionantes enunciados anteriormente, la modificación del proyecto sin autorización expresa por parte de esta Secretaría o la falsedad en la información presentada, será motivo de revocación de la presente autorización en materia de Impacto Ambiental, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones dispuestas en citado Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- DECIMO.** Esta secretaría, podrá verificar en cualquier momento que el proyecto se lleve a cabo en estricto apego a los resolutivos y condicionantes de la presente autorización.
- DECIMO PRIMERO.** La presente autorización se otorga de manera personal e intransferible a la empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, únicamente para realizar lo manifestado en la documentación presentada, relativa al proyecto denominado "**La Vista Segunda Sección**".
- DECIMO SEGUNDO.** La empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, será responsable de mitigar, restaurar o compensar los impactos ambientales imputables a la realización del proyecto denominado "**La Vista Segunda Sección**".
- DECIMO TERCERO.** De acuerdo a lo establecido en el Artículo 25 del Reglamento del Libro Cuarto del Código Administrativo del Estado de México, esta Secretaría podrá evaluar nuevamente en cualquier tiempo el impacto ambiental y podrá requerir a la empresa **BOSQUES DE CHILUCA, S.A. DE C.V.**, la información adicional que fuere necesaria. En tal caso se podrá confirmar la presente autorización, modificarla, condicionarla, suspenderla o revocarla, si estuviere en riesgo el equilibrio ecológico o se pudieran producir o se produjeran alteraciones graves al ambiente.

Atentamente  
El Director General



LIC. CUAUHTEMOC ZARINANA ORDOÑEZ

21203/RESOL/ 068 /04

C.c.p. M. en C. Arlette López Trujillo.- Secretaria de Ecología.- Presente.  
C. Salvador Vázquez y Herrera.- Presidente Municipal de Atizapan de Zaragoza.- Presente.  
Lic. Araceli Etelvina Martínez García.- Procuradora de Protección al Ambiente del Estado de México.- Presente.  
Arq. Luis Demetrio Trejo Soriano.- Encargado del despacho de la Dirección de Evaluación e Impacto Ambiental.- Original de acuse.  
Archivo.- Para descargo del DEIA 2747 y M/163/03.

CZO/LDTS

