CASA SEREÑI

MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

RESUMEN EJECUTIVO

La presente Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (**MIA-P**) se elabora con el propósito de evaluar los impactos ambientales que pudieran generarse por la ejecución del proyecto denominado "**CASA SEREÑI**", el cual consiste en la preparación del sitio (demolición casa existente), construcción y operación de una casa habitación de uso unifamiliar, a desarrollarse en el Lote 12, Manzana M, del fraccionamiento Club Santiago, ubicado en el municipio de Manzanillo, estado de Colima.

PROMOVENTE: ALEJANDRO SEREÑI RUVALCABA

DICIEMBRE DEL 2025

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Nombre del proyecto

CASA SEREÑI

Ubicación del proyecto

Lote 12, Manzana M, Club Santiago, municipio de Manzanillo, estado de Colima.

NOMBRE DEL PROMOVENTE

Alejandro Sereñi Ruvalcaba

Naturaleza del proyecto

En general, la Bahía de Santiago ha sido una zona de alta afluencia turística desde hace varias décadas, lo que ha propiciado un desarrollo urbano continuo y heterogéneo. Como resultado de este proceso, en el área se presenta una mezcla de edificaciones con más de 50 años de antigüedad, así como construcciones modernas orientadas principalmente a actividades turísticas y de servicios, tales como hoteles, departamentos, villas residenciales y restaurantes.

Dentro de esta dinámica de desarrollo, en la zona de **Club Santiago**, específicamente sobre la **calle Camarón**, se localiza el **Lote 12, Manzana M**, el cual cuenta con la **Concesión DGZF-247/07** correspondiente a **Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y Terrenos Ganados al Mar (TGM)**.

En dicho lote se encuentra **una casa habitación de un nivel**, construida **con anterioridad al año 1988**, misma que se emplaza parcialmente en **propiedad privada, y a su vez parcialmente en Terrenos Ganados al Mar**, de conformidad con la **delimitación oficial vigente** de la ZOFEMAT y los TGM.

Considerando la antigüedad de la edificación existente y su avanzado deterioro estructural, se **tiene proyectada la demolición de la casa habitación actual**. En su lugar, se contempla la construcción de una nueva vivienda unifamiliar, la cual incorporará criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y un diseño arquitectónico acorde con el entorno urbano y paisajístico de la Bahía de Santiago. El proyecto no modificará el uso de suelo autorizado, manteniéndose compatible con la **zonificación H-2 establecida en el PMOTDU** de Manzanillo.

Es importante señalar que las actividades de demolición y construcción se realizarán exclusivamente dentro de los límites del predio, hasta el muro de contención ubicado en dirección a la calle Camarón, por lo que no se prevé la ejecución de obras, actividades ni intervenciones en la zona de playa, ni afectaciones directas a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) fuera del ámbito concesionado. En consecuencia, el proyecto no

contempla modificaciones al perfil natural de la playa ni alteraciones a los procesos costeros.



Casa habitación ubicada en el L12-M calle Camarón, Club Santiago, en Manzanillo, Colima.

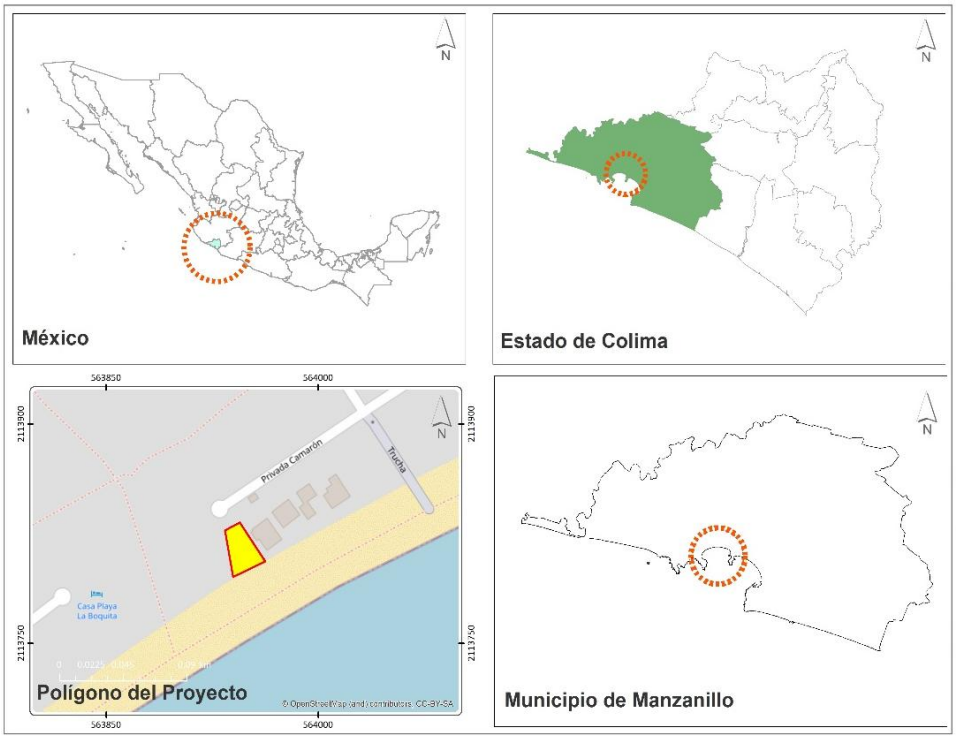
En términos de los artículos 28, fracción IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA); así como el artículo 5 inciso Q) y R) del Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA) se desarrolló la presente Manifestación de Impacto Ambiental modalidad particular (MIA-P), con el objeto de obtener la autorización correspondiente para el proyecto "**Casa Sereñi"**, que incluye la preparación del sitio (demolición casa existente), construcción y operación de una casa habitación en Club Santiago en Manzanillo, Colima.

Selección del sitio

Para la selección del sitio fue fundamental contar con la propiedad de la casa. Escritura pública de propiedad privada número 24,577, tomo CLVI, libro 2, Notaria 63, Guadalajara, Jalisco, de fecha de elaboración del día 09 del mes de abril del año 2025.

Ubicación física del proyecto

El proyecto se ubica en Lote 12, manzana M, calle Camarón, Fraccionamiento Sierra Madre, Club Santiago, en el municipio de Manzanillo, Colima.



Macrolocalización del proyecto.

Dimensiones del proyecto

El **Lote 12 Manzana M** tiene una superficie de **569.75 m²**, de los cuales **360.11 m²** forman parte de Terrenos Ganados al Mar (TGM), de acuerdo con la delimitación oficial vigente.

Aclarar, la información de documentales públicas y privadas en la presente manifestación de impacto ambiental y en su redacción, **refieren al mismo sitio y/o predio y/o lote y/o superficie u obras objeto de evaluación**, sin embargo, varían cada una en la superficie, debido a que fueron otorgadas o elaboradas según la delimitación oficial de zona federal marítimo terrestre en el año de expedición y a criterio de las autoridades o particulares que las generaron.

Por lo anterior, se presenta la siguiente tabla para facilitar la interpretación a la autoridad, anexando las documentales públicas y privadas con sus respectivas medidas y cuadros de coordenadas. **Para efectos de evaluación ambiental, la superficie considerada como válida la correspondiente a la Delimitación Oficial Vigente 2022.**

Superficies del proyecto.

Documental	Superficies (m2)
Lote 12 Manzana M (Propiedad Privada) **Levantamiento topográfico**	569.75 m²
Lote 12 Manzana M (Propiedad Privada) **Escrituras**	540.04 m²

Concesión DGZF-247/07 Prorroga 1113/2023	513.44 m2
Concesión DGZF-247/07 Delimitación Oficial Vigente 2022	**903.29 m2**

Para efectos de evaluación ambiental, la superficie considerada como válida la correspondiente a la Delimitación Oficial Vigente 2022.

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la construcción de una **vivienda unifamiliar en el Lote 12, Manzana M, Club Santiago, Manzanillo, Colima, con una superficie total de 569.75 m²**, además de 543.18 m² de área de playa (sin obras), integrados por ZOFEMAT y Terrenos Ganados al Mar (TGM), conforme a la Delimitación Oficial Vigente 2022. La ejecución se desarrollará en tres etapas —preparación del sitio (demolición), construcción y operación-.

Programa general de trabajo

Programa calendarizado de trabajo por etapas del proyecto.

	Cronograma del proyecto														
Etapa/ Mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Año 2	…	**Año 30**
Preparación del sitio	X														
Construcción	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
Operación													X	X	X
Medidas de mitigación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

- El proyecto iniciará una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes.
- La operación y las medidas de mitigación son de carácter permanente.
- No se contempla etapa de abandono del sitio.
- El cronograma es indicativo y podrá ajustarse conforme al avance de obra, sin modificar las etapas ni los impactos evaluados, se notificará a la autoridad lo conducente.

Preparación del sitio

Demolición/ retiro de infraestructura existente

Como se ha descrito anteriormente, en el predio del proyecto se tiene una casa habitación, parte de esta construcción se ubica en Terrenos Ganados al Mar (TGM) las cuales se retirarán en su totalidad para estar en condiciones de iniciar con el proyecto.



Imagen de las obras existentes (colindancia con la playa).

Etapa de construcción

El proyecto denominado **Casa Sereñi** contempla una superficie total de **569.75 m²,** destinada a la construcción de una casa habitación de dos niveles. Dadas las características físicas del predio, no será necesario realizar movimientos de tierra de gran magnitud. Únicamente se efectuarán las excavaciones requeridas para la construcción de la cimentación, reutilizando posteriormente el material resultante como relleno siempre que cumpla con las características físicas y mecánicas requeridas.



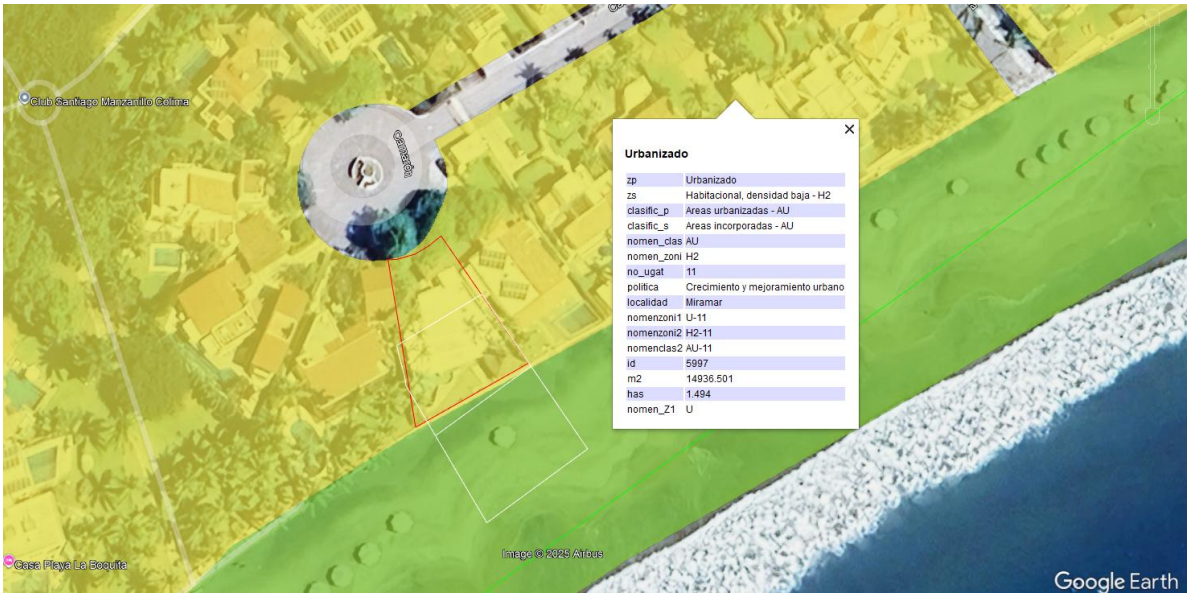
Render de la casa en la parte colindante con la playa.

VINCULACIÓN CON ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL Y REGULACIÓN DEL USO DE SUELO

Con base en las características del proyecto, en este apartado se identifican y analizan los diferentes ordenamientos jurídicos e instrumentos de planeación que ordenan la zona donde se ubica el proyecto, con el fin de sujetarse y dar cumplimiento a los lineamientos estipulados.

Considerando lo expuesto en este apartado se concluye que el desarrollo del proyecto Casa Sereñi, en el municipio de Manzanillo, Colima; NO contraviene alguna Ley, Plan o Programa de ordenamiento o Norma Oficial Mexicana. Con el presente estudio de impacto ambiental se ratifica la intención de cumplir con la normatividad ambiental aplicable.

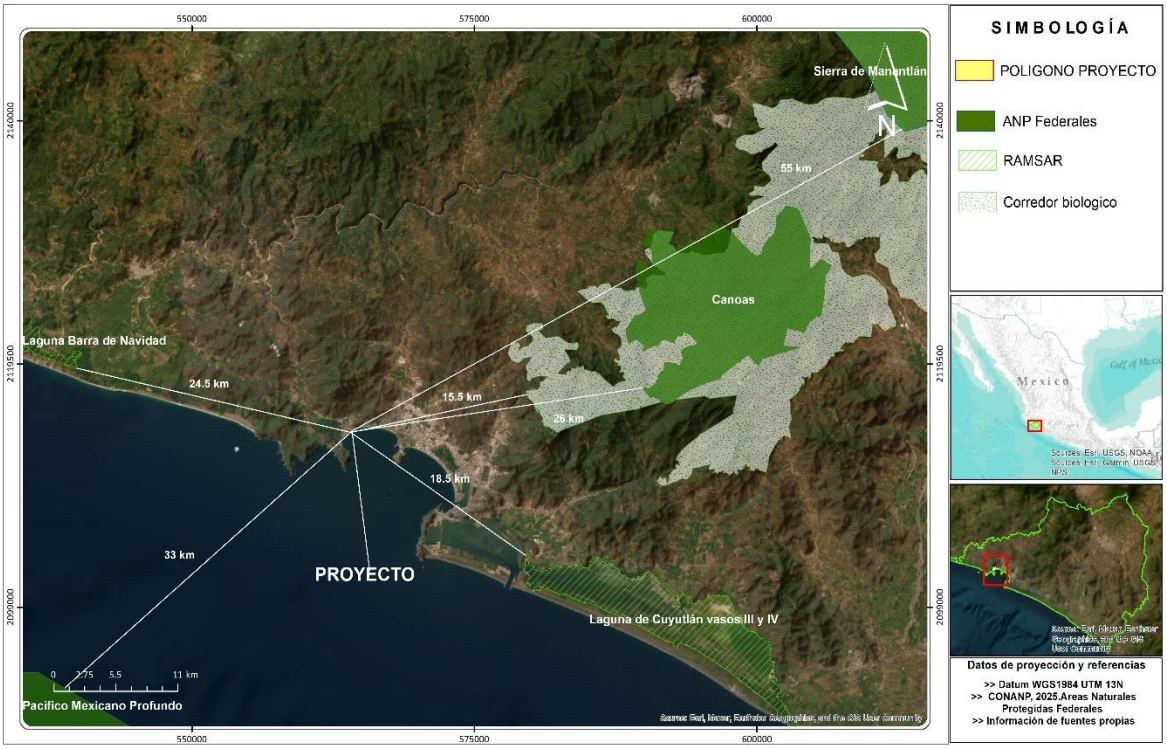
Es importante destacar que, de acuerdo con Zonificación del PMOTDU del municipio de Manzanillo, el proyecto se ubica en ÁREA URBANIZADA apta para instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población.



Zonificación de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo.

ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, SITIOS RAMSAR Y CONVENIOS

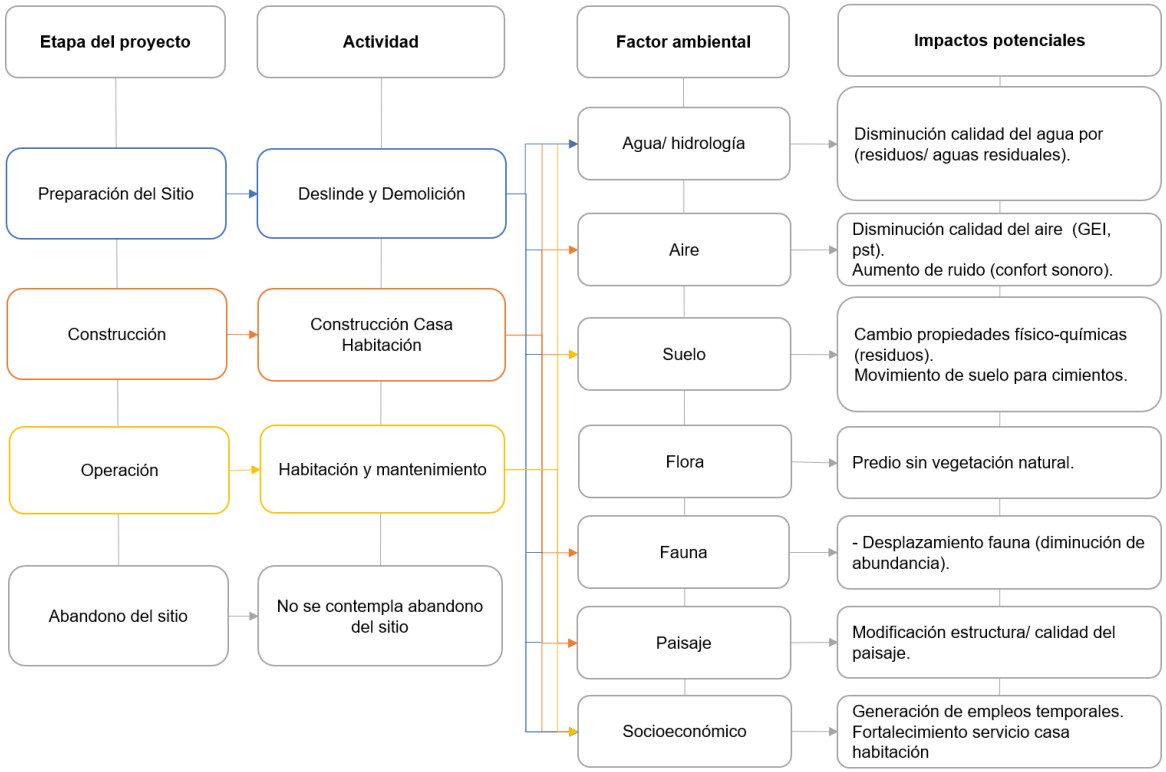
En el sitio del proyecto no se ubica ningún decreto a nivel Federal, Estatal o Municipal de algún ANP.



Mapa de ANP y Sitio Ramsar respecto al sitio del proyecto.

IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES

El proyecto consiste en la construcción de una **vivienda unifamiliar en el Lote 12, Manzana M, Club Santiago, Manzanillo, Colima, con una superficie total de 569.75 m²**, además de 543.18 m² de área de playa (sin obras), integrados por ZOFEMAT y Terrenos Ganados al Mar (TGM), conforme a la Delimitación Oficial Vigente 2022. La ejecución se desarrollará en tres etapas —preparación del sitio (demolición), construcción y operación-, incorporando criterios de sustentabilidad, manteniendo el uso de suelo autorizado y la compatibilidad con la zonificación H-2 del PMOTDU de Manzanillo. No se contempla la etapa de abandono al tratarse de una vivienda de uso permanente.



Red Gráfica Causa - Efecto.

IMPACTOS SIGNIFICATIVOS

De acuerdo con el Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en la Fracción IX del Artículo 3º, se entiende por impacto ambiental significativo:

> IX**. Impacto ambiental significativo o relevante**: aquel que resulta de la acción del hombre o de la naturaleza, que provoca alteraciones en los ecosistemas y sus recursos naturales o en la salud, obstaculizando la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, así como la continuidad de los procesos naturales.

De acuerdo con lo anterior, NO se identifican impactos que obstaculicen la existencia y desarrollo del hombre y de los demás seres vivos, o la continuidad de los procesos naturales por las actividades ejecutadas. Sin embargo, se identificaron impactos que, si requieren medidas de prevención, mitigación y/o compensación.

Seguimiento Programa de vigilancia Ambiental.

#	Acción	Sitio de aplicación	Indicador	Umbral	Verificación	Responsable	Medida de compensación	Ejecución
1	Delimitación del área del proyecto	Predio	Efectos fuera del área del predio.	Presencia o ausencia.	Diariamente durante la Preparación del sitio y Construcción.	Promovente/ Responsable de Construcción	Restauración – Limpieza del área fuera del predio.	Inmediata – 1 día
2	Manejo integral de residuos de manejo especial y sólidos urbanos	Predio	Volumen de residuos RMS y RSU con disposición final adecuada.	Evidencia fotográfica/ Manifiesto de entrega.	Cada semana	Promovente/ Responsable de Construcción	Solicitar recolección y transporte	1 semana
3	Manejo correcto de aguas residuales	Predio	Conexión a la red de drenaje municipal.	Se cuenta con la conexión a la red o no.	Inicio de cada etapa	Promovente/ Responsable de Construcción	Solicitar conexión/ Instalación de sanitario portátil.	Inmediata.
4	Playa limpia	Playa junto al predio	Residuos en playa.	Presencia o ausencia.	Diariamente durante la construcción. Semanalmente en Operación.	Promovente/ Responsable de Construcción.	Recolección de residuos. Aviso a autoridad competente.	Inmediata.
5	Protección de fauna	Predio – playa	Letreros informativos. Charla con trabajadores.	Presencia o ausencia. Se realizó o no.	Semanal	Promovente/ Responsable de Construcción.	Solicitar cumplimiento.	1 semana.

6	Protección de fauna	Predio – playa	Luminarias direccionadas.	Presencia o ausencia.	Mensual	Promovente/ Responsable de Construcción.	Solicitar cumplimiento.	1 semana.
7	Control de emisiones (gases y ruido)	Predio	Visual opacidad de humo. Reporte de exceso de ruido.	NOM- 041 SEMARNAT- 55 db NOM-081- SEMARNAT-	Diariamente durante la Construcción.	Promovente/ Responsable de Construcción.	Revisión maquinaria. Sustitución maquinaria.	Inmediata 1 día.
8	Control de emisiones (polvos)	Predio	Visual	Humectación de tierra - polvos	Diariamente durante la Construcción.	Promovente/ Responsable de Construcción.	Riego	Inmediata

CONCLUSIONES

El presente estudio de impacto ambiental tiene como objetivo evaluar las actividades asociadas a la preparación del sitio, construcción y operación de una casa habitación, a desarrollarse en un predio ubicado en el Club Santiago, municipio de Manzanillo, Colima, con la finalidad de identificar, prevenir y mitigar los impactos ambientales que pudieran generarse durante las distintas etapas del proyecto, en cumplimiento con lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental.

El proyecto se localiza en un predio urbano previamente intervenido, donde existía una edificación construida con anterioridad a 1988, por lo que no implica un cambio de uso de suelo ni la ocupación de áreas con vegetación natural. Las actividades de preparación del sitio se limitan a la demolición de infraestructura existente, mientras que la etapa de construcción corresponde exclusivamente a la edificación de una casa habitación conforme a la normatividad urbana vigente. Durante la etapa de operación, el proyecto se restringe al uso habitacional y al mantenimiento de la infraestructura, sin generar emisiones relevantes.

A partir del análisis del sistema ambiental y de la aplicación de herramientas de evaluación como la red gráfica causa–efecto y la matriz de Leopold modificada, se identificaron impactos ambientales principalmente adversos poco significativos, de carácter temporal, localizado y reversible, concentrados en las etapas de preparación del sitio y construcción. En la etapa de operación predominan impactos de carácter benéfico, asociados al uso habitacional del predio.

Si bien el proyecto se ubica en un entorno costero, este no contempla obras sobre la zona federal marítimo terrestre, cuerpos de agua ni ecosistemas naturales, desarrollándose dentro de un fraccionamiento con infraestructura y servicios existentes, lo que reduce de manera significativa la posibilidad de afectaciones ambientales relevantes.

Con la implementación de las medidas de prevención y mitigación propuestas principalmente en materia de manejo de residuos, control de emisiones de polvo y ruido, se garantiza que los impactos identificados se mantengan dentro de niveles ambientalmente aceptables, sin comprometer la calidad ambiental ni los procesos naturales del área.

En consecuencia, se concluye que el proyecto es ambientalmente viable y compatible con el entorno urbano-costero en el que se inserta, siempre y cuando se cumpla con las medidas ambientales establecidas en el presente estudio y con las condicionantes que, en su caso, emita la autoridad. El presente manifiesto ratifica la intención del promovente de desarrollar el proyecto bajo un enfoque preventivo, orientado a la protección del medio ambiente y al cumplimiento de la legislación ambiental aplicable.