



Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

Bitácora: 32/MP-0035/12/24

C.P. 32ZA2024HD039

Guadalupe, Zac., 30 de mayo de 2025

**Juan Fernando Ortiz Loyo**

**Representante legal de ELE CASAS S.A. de C.V.**

Una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P) correspondiente al proyecto denominado **Embovedado Fraccionamiento Venecia (proyecto)**, promovido por la empresa **ELE CASAS S.A. de C.V. (Promovente)**, con pretendida ubicación en el municipio de Zacatecas, en el Estado de Zacatecas.

### RESULTANDO

- I. Que el 18 de diciembre de 2024, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (ECC) de esta Oficina de Representación en Zacatecas de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), el escrito a través del cual el **Promovente** ingresó la **MIA-P** del **proyecto** para su análisis y resolución, mismo que quedó registrado con la clave 32ZA2024HD039.
- II. Que el 18 de diciembre de 2024, mediante el oficio número ORE152-200/1634/2024, de la misma fecha, esta Oficina de Representación hizo del conocimiento del **Promovente**, que debería publicar en un plazo máximo de 5 (cinco días) hábiles, contados a partir de la fecha de ingreso de la **MIA-P** del **proyecto** en esta Unidad Administrativa, un extracto del proyecto en un periódico de amplia circulación en el estado de Zacatecas, y debía remitir la página del periódico donde se hubiera publicado el citado extracto para integrarlo al expediente técnico administrativo correspondiente.
- III. Que el día 09 de enero de 2025, la SEMARNAT publicó a través de la Publicación número DGIRA/01/25 de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal [www.semarnat.gob.mx](http://www.semarnat.gob.mx), en el listado de los proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental en el período del 06 al 08 de enero de 2025 (incluyendo extemporáneos), dentro de los cuales se incluyó el proyecto.
- IV. Que el 08 de enero de 2024, el **Promovente**, mediante escrito libre de misma fecha, en cumplimiento del párrafo tercero, fracción I del artículo 34 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), presentó la publicación del extracto del proyecto en la página A6 del periódico *El Diario NTR*, de su edición del día 08 de enero de

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 1 de 38



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

2025, dentro del plazo establecido para tal efecto. Dicha publicación se integró al expediente administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 fracción II del REIA.

- V. Que esta Oficina de Representación de la **SEMARNAT** en el estado de Zacatecas con base en lo establecido en los artículos 34, párrafo primero y 35, párrafo primero de la **LGEEPA** y 21 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental (**REIA**), integró el expediente respectivo, mismo que puso a disposición del público, en el Espacio de Contacto Ciudadano ubicado en: calle Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro Guadalupe, Zacatecas. C.P. 98600.
- VI. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 24 del **REIA** y 53 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), esta Oficina de Representación solicitó mediante el oficio ORE152-200/0123/2025 de fecha 04 de febrero de 2025, a la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua (Conagua), emitiera su opinión sobre el proyecto. El oficio fue notificado a la Conagua el día 04 de febrero de 2025.
- VII. Que el día 13 de febrero de 2025, se recibió el oficio B00.932.04.-083/0802 de fecha 11 de febrero de 2025, mediante el cual la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua, emitió su opinión respecto al **proyecto**. Dicho oficio se integró al expediente administrativo de conformidad con lo establecido en el artículo 26 fracción II del **REIA**, y será tomado en cuenta para la presente resolución.
- VIII. Que derivado del análisis y la evaluación a la **MIA-P** del **proyecto**, esta Oficina de Representación solicitó al **Promoviente** la presentación de información adicional que ampliara y aclarara el contenido de la misma a través del oficio número ORE152-203/0238/2025 de fecha 25 de febrero de 2025 comunicándole que el **PEIA** quedaba suspendido en tanto no se contara con la información solicitada, y estableciéndole un plazo de sesenta días hábiles, contados a partir de la recepción del oficio, para presentarla. El oficio ORE152-203/0284/2025, se notificó al **Promoviente** el día 25 de febrero de 2025.
- IX. Que mediante escrito libre, recibido en el ECC de esta Oficina de Representación el día 21 de marzo de 2025, el **Promoviente** presentó la información solicitada y mencionada en el Resultando VIII del presente oficio, para continuar con el Procedimiento de Evaluación de la **MIA-P**. Dicha información se integró al expediente administrativo, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 fracción I del **REIA**.

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 2 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

### CONSIDERANDO

1. Que esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Zacatecas, es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos: 18, 26 y 32 bis fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 3, 4, 5 fracciones II, VI, X, XI y XXII, 28 primer párrafo, fracción I y X; 30 primer párrafo, 34 primer párrafo y 35 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA); 2º, 3, 4 fracciones I y VII, 5 inciso A) fracción IX, inciso R) fracción I, 9, 23, 38 primer párrafo, 44, 45 fracción II y 46 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA); 2, 3 fracción V; 13, 16 fracción X de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; 3º inciso A, fracción VIII inciso a), 41 y 42, fracción XIX y XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 marzo de 2025.
2. Que por la descripción, características y ubicación de las actividades que integran el **proyecto**, éstas son de competencia Federal en materia de evaluación de impacto ambiental, por tratarse de obras y actividades para la construcción de un embovedado en el cauce y zona federal de un cuerpo de agua nacional.
3. Que el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA) es el mecanismo previsto por la LGEEPA, mediante el cual, la autoridad establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o que puedan rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente, con el objetivo de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre los ecosistemas. Para cumplir con este fin, el **Promoviente** presentó una Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (**MIA-P**), para solicitar la autorización del proyecto, modalidad que se considera procedente, por ubicarse en la hipótesis del artículo 11 último párrafo del REIA, ya que las características del **proyecto** no encuadran en ninguno de los supuestos de las tres fracciones del citado precepto, por lo que le es aplicable únicamente lo dispuesto por su último párrafo.
4. Que una vez integrado el expediente del **proyecto**, éste fue puesto a disposición del público de acuerdo a lo indicado en el resultando V del presente oficio, con el fin de garantizar 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**. Al momento de elaborar la presente resolución esta Oficina de Representación no ha recibido solicitudes de consulta pública,

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 3 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat



**Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas**  
**Oficio No. ORE152-200/0612/2025**

reunión pública de información, observaciones o manifestación alguna por parte de algún miembro u organismo no gubernamental de la comunidad referente al proyecto.

5. Que esta Unidad Administrativa en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 35 de la LGEEPA, una vez presentada la **MIA-P**, inició el procedimiento de evaluación, para lo cual revisó que la solicitud se ajustara a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las normas oficiales mexicanas aplicables; por lo que una vez integrado el expediente respectivo, esta Oficina de Representación se debe sujetar a lo que establecen los ordenamientos antes invocados, así como a los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; así mismo, se deberán evaluar los posibles efectos de las obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Por lo que, esta Oficina de Representación procede a dar inicio a la evaluación de la MIA-P del proyecto, tal y como lo dispone el artículo de mérito y en términos de lo que establece el REIA para tales efectos, obteniendo los siguientes resultados:

**Descripción del proyecto.**

6. Que la fracción II del Artículo 12 del **REIA**, impone la obligación de incluir en la **MIA-P** sometida a evaluación, una descripción del **proyecto** y una vez analizada la información que integra la **MIA-P** y la información adicional, y de acuerdo con lo manifestado por el **Promovente**, el **proyecto** consiste en la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento de un embovedado en el cauce del arroyo El Jaral, en una superficie total de afectación de zona federal de **10,770.24 m<sup>2</sup> (1.07 ha)** en dos secciones, la superficie del embovedado será de **1,730 m<sup>2</sup>**, de la cual no requiere de la remoción de vegetación, ubicado en el municipio de Zacatecas, Zacatecas.

Las características del embovedado, son las siguientes:

Polígono	Longitud total (m)	Longitud de obra en polígono de fraccionamiento (m)	Claro de puente (ancho m)	Ancho de losa (m)	H de losa (m)	Superficie de afectación por embovedado (m <sup>2</sup> )	Superficie de afectación de zona federal (m <sup>2</sup> )
Embovedado Venecia sección 1	420	298	3.6	6.6	0.3	1,072.80	7,763.60
Embovedado Venecia sección 2	460	212	3.1	6.6	0.3	657.20	3,006.65
<b>Total</b>						<b>1,730</b>	<b>10,770.24</b>

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



8



**Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas**  
**Oficio No. ORE152-200/0612/2025**

Embovedado Venecia sección 1	Características
Longitud	298.0 m
Ancho	2 m
Alto	1.50 m
Superficie de afectación de zona federal	7,763.60 m <sup>2</sup>
Gasto de diseño	7.3 m <sup>3</sup> /s
Periodo de retorno	1000 años
Material de construcción	A base de concreto

Embovedado Venecia sección 2	Características
Longitud	212.0 m
Ancho	2 m
Alto	1.50 m
Superficie de afectación de zona federal	3,006.65 m <sup>2</sup>
Gasto de diseño	3.3 m <sup>3</sup> /s
Periodo de retorno	1000 años
Material de construcción	A base de concreto

La función del embovedado será conducir las aguas pluviales que fluyan por el arroyo El Jaral delimitado a partir de su punto de descarga, hasta su desembocadura en el arroyo El Jaral, dejando libre y limpio el acceso del arroyo al embovedado, así como su salida.

La etapa de preparación del sitio comprende en realizar trabajos de limpieza de maleza y nivelación de acceso, antes de iniciar cada actividad se contará con la colocación de señalización para protección. Posteriormente, se llevará a cabo la elaboración y vertido del concreto para la plantilla de cimentación, estableciendo así el soporte fundamental construcción de los muros y la estructura principal.

Se llevará a cabo la instalación de los elementos estructurales verticales, utilizando los materiales y técnicas específicas requeridas en el diseño previamente establecido, así mismo se realizarán labores de albañilería, colocación de refuerzos y ajustes necesarios para garantizar la solidez y estabilidad de los muros.

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



3



**Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas**  
**Oficio No. ORE152-200/0612/2025**

Se procederá a la construcción de la losa, que conformará la parte superior de la estructura, se realizará el vertido del concreto y el armado de refuerzos según las especificaciones técnicas. Posteriormente, una vez completada la construcción, se llevará a cabo una exhaustiva limpieza del sitio para remover escombros, residuos y asegurar un entorno limpio y ordenado.

Menciona el **Promovente** que debido a las características específicas de este **proyecto**, tanto en términos de su diseño constructivo como de la topografía del terreno, se ha determinado que el mismo posee cualidades auto limpiantes, esto se deriva de la disposición de las avenidas y de la pendiente natural del terreno, lo que permite que, por su propia naturaleza, se auto limpie de manera eficiente.

Menciona el **Promovente** que no se descargarán aguas residuales al arroyo, solo se desarrollará la construcción del embovedado adaptándose al cauce, diseñando la obra con las características geomorfológicas, la velocidad del flujo de agua, la pendiente y la capacidad de transporte de sedimentos del arroyo.

a) Ubicación: El **proyecto** se localiza en el cauce del arroyo El Jaral, afluente del arroyo Cieneguitas en el municipio de Zacatecas, específicamente en las siguientes coordenadas:

**Embovedado Venecia sección 1**

Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	748512.41	2517861.39	17	748394.8	2517780.21
2	748501.65	2517847.51	18	748407.4	2517797.99
3	748488.88	2517829.36	19	748420.47	2517816.18
4	748470.49	2517816.15	20	748438.71	2517830.02
5	748453.41	2517807.42	21	748456.03	2517837.55
6	748442.27	2517794.84	22	748469.58	2517848.03
7	748430.61	2517781.42	23	748479.94	2517862.61
8	748422.2	2517764.53	24	748492.44	2517879.23
9	748414.57	2517747.05	25	748505.2	2517894.93
10	748400.07	2517732.74	26	748517.27	2517909.96
11	748398.72	2517712.67	27	748527.99	2517921.04

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



*[Handwritten signature and stamp]*



### Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

12	748390.84	2517693.04	28	748551.04	2517909.19
13	748366.33	2517651.42	29	748550.38	2517907.99
14	748377.05	2517725.57	30	748540.12	2517893.81
15	748387.7	2517738.24	31	748528.28	2517874.62
16	748388.77	2517758.56			

### Embovedado Venecia sección 2

Punto	X	Y	Punto	X	Y
1	748846.36	2517687.66	13	748801.29	2517733.44
2	748862.95	2517671.73	14	748794.82	2517753.46
3	748873.08	2517654.23	15	748784.68	2517770.64
4	748892.17	2517643.92	16	748769.38	2517786.11
5	748905.27	2517630.39	17	748762.56	2517800.03
6	748901.58	2517613.87	18	748785.91	2517787.08
7	748883.05	2517633	19	748794.46	2517778.19
8	748863.82	2517644.58	20	748806.38	2517758.96
9	748850.54	2517662.64	21	748813.54	2517737.87
10	748836.95	2517677.09	22	748821.19	2517718.22
11	748819.43	2517691.21	23	748830.57	2517701.24
12	748809.13	2517712.75			

b) Vida útil del proyecto: El **Promoviente** manifiesta en el numeral I.1.3 Tiempo de Vida útil del proyecto de la **MIA-P**, que el proyecto está planteado para desarrollarse y construirse en un periodo máximo de **tres años**, que es el tiempo que se considera para la construcción de las obras y el uso del cauce durante la etapa de construcción, mientras que la estimación del uso de la obra es de más de **50 años**.

La información de las etapas del **proyecto**, se describen en el capítulo II de la MIA-P y en la información adicional

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.





## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

### Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación sobre uso de suelo.

7. Que de conformidad con lo dispuesto con el segundo párrafo del artículo 35 de la **LGEEPA** y lo establecido en la fracción III del Artículo 12 del **REIA**, el **Promoviente** debe incluir en la **MIA-P**, el desarrollo de la vinculación de las obras y actividades que se considera en el **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso, con la regulación del uso del suelo, entendiéndose por esta vinculación la relación jurídica obligatoria entre las actividades que integran el **proyecto** y los instrumentos jurídicos aplicables que permitan a esta Oficina de Representación, determinar la viabilidad jurídica en materia de impacto ambiental y la total congruencia del **proyecto** con dichas disposiciones jurídicas, normativas y administrativas. Considerando que el **proyecto** se localiza en el municipio de **Zacatecas** en el estado de Zacatecas, y una vez revisado el contenido del capítulo III de la **MIA-P**, el **Promoviente** manifestó que le son aplicables los siguientes instrumentos normativos al proyecto:

Ordenamiento jurídico	Vinculación con el proyecto
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).	El <b>Promoviente</b> menciona que el cumplimiento del proyecto " <b>Embovedado Venecia</b> " se ha verificado la ubicación, observando que no recae sobre algún área natural protegida, siendo un bien de la nación El arroyo El Jaral y de acuerdo con la naturaleza y localización del proyecto, se ubica en el Artículo 28 fracción I y X.
Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental. (REIA)	Artículo 5, inciso A) fracción IX e inciso R) fracción I, 9, 12 y 51 fracción II. El <b>Promoviente</b> manifiesta que para la construcción del embovedado en el arroyo El Jaral, el <b>proyecto</b> tiene ocupación de la zona federal, por lo que se solicita autorización en materia de impacto ambiental a la SEMARNAT.
Ley de Aguas Nacionales y su reglamento	Artículos 2, 3 fracción XLVII, 85. La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales será el responsable de emitir la autorización en materia de Impacto Ambiental por el proyecto, ya que el trazo del proyecto tiene ocupación de la Zona Federal del arroyo "El Jaral", donde se proyecta la construcción del embovedado

I. De acuerdo con lo señalado en la **MIA-P** y al análisis de esta Oficina de Representación para el desarrollo del **proyecto** le son aplicables las siguientes Normas Oficiales Mexicanas

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



8



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

Norma Oficial Mexicana	Especificación de la NOM	Aplicación al proyecto
NOM-041-SEMARNAT-2006. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que utilizan gasolina como combustible.	Especificaciones de los límites máximos permisibles de emisiones provenientes del escape de vehículos en circulación en el país, que usan gasolina como combustible.	El <b>Promoverte</b> mantendrá un mantenimiento periódico del equipo fuera de los límites del predio para mantenerlos en condiciones óptimas de funcionamiento y así no rebasar los límites máximos permisibles establecidos.
NOM-042-SEMARNAT-2023. Establece los niveles máximos permisibles de emisión de hidrocarburos totales o no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno y partículas provenientes del escape de los vehículos automotores nuevos cuyo peso bruto vehicular no exceda los 3,857 kilogramos, que usan gasolina, gas licuado de petróleo, gas natural y diésel, así como de las emisiones de hidrocarburos evaporativos provenientes del sistema de combustible de dichos vehículos.	Que establece los límites permisibles de emisión de hidrocarburos totales o no metano, monóxido de carbono, óxidos de nitrógeno y partículas provenientes del escape de los vehículos.	Para el cumplimiento de los lineamientos de esta Norma Oficial Mexicana, se realizará mantenimiento periódico del equipo fuera de los límites del predio para mantenerlos en condiciones óptimas de funcionamiento y así no rebasar los límites máximos permisibles establecidos.
NOM-045-SEMARNAT-2006. Protección ambiental.- Vehículos en circulación que usan diésel como combustible.- Límites máximos permisibles de opacidad, procedimiento de prueba y características	Los límites máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel.	Para el cumplimiento de los lineamientos de esta Norma Oficial Mexicana, se realizará mantenimiento periódico del equipo fuera de los límites del predio para mantenerlos en condiciones óptimas de funcionamiento y así no rebasar los

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 9 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat



3



### Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

técnicas del equipo de medición.		límites máximos permisibles establecidos.
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.	Que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y las sujetas a protección especial y que establece las especificaciones para su protección.	Durante los muestreos realizados en el área, se encontraron especies de fauna que se encuentran identificados en esta norma como especies en alguna categoría de riesgo, es por esta razón que habrá de aplicarse un manejo adecuado a los individuos de estas especies que se puedan encontrar en el sitio, para así evitar dañarlas.
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.	Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente de los vehículos.	Se prevé que con el mantenimiento a la maquinaria y vehículos que se utilice en el proyecto, con lo que se reducirán los decibeles de los ruidos producidos por estos.

- II. Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT). Que de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de septiembre de 2012, el **proyecto** se localiza en la Región Ecológica 13.1, unidad biofísica 17 "Sierras y Valles Zacatecanos", con política ambiental de Aprovechamiento Sustentable, Protección y Restauración; Nivel de atención prioritaria Baja, Rectores del desarrollo Agricultura, Coadyuvantes del desarrollo Ganadería - Minería, Asociados del desarrollo social - minería.
- III. Áreas de protección y conservación de recursos. Manifiesta el **Promoviente** que el sitio del proyecto se localiza fuera de cualquier Área Natural Protegida (ANP) y no se ubica dentro de alguna Región Terrestre Prioritaria (RTP) decretada, no se encuentra dentro de alguna Región Hidrológica Prioritaria (RHP), ni en un Área de Importancia para la Conservación de las Aves (AICA); tampoco está regulado por algún programa de ordenamiento ecológico estatal o regional, lo cual fue verificado por esta Oficina de Representación.

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



*[Handwritten signature and notes]*



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

IV. El **Promovente** hace referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Zacatecas-Guadalupe 2016-2040, cuyo objetivo general es promover y mejorar la calidad de las viviendas y obtener un desarrollo urbano eficaz que dé certidumbre a los sectores público, social y privado, que favorezca una estructura urbana más equitativa y eficiente, que promueva la redensificación, consolidación y compactación de la ciudad, así como la imagen urbana de la misma y la protección de su patrimonio cultural: histórico, visual, arqueológico y natural. La previsión de áreas verdes integradas al tejido urbano, que cuenten con espacios públicos accesibles para todos los sectores de la población, así como una mezcla adecuada de usos del suelo compatibles, la generación y operación eficiente del sistema de transporte público, privilegiando la movilidad no motorizada y una adecuada dotación de suelo, infraestructura, equipamientos y servicios urbanos. Asegurar que los nuevos conjuntos habitacionales se integren al paisaje natural, y al paisaje urbano de Zacatecas - Guadalupe.

El **Promovente** vincula el **proyecto** con las estrategias 1, 2, 3 y 4, y las líneas de acción: 1.1, 1.2, 1.3 y 1.4; de la 2.1 a la 2.4; 3.2 y 3.3; 4.1 a la 4.6, manifestando que este proyecto tiene total concordancia con las estrategias que presenta el programa de desarrollo urbano de Zacatecas Guadalupe 2016- 2040 en materia de vivienda al coadyuvar con las líneas de acción establecidas en el mismo.

Por los argumentos expuestos, esta Oficina de Representación concluye que, las observaciones indicadas en el presente oficio son vertidas sin perjuicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los estados y los municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73, fracción XXIX-G, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como lo señalado en el artículo 115 de dicho ordenamiento, en el cual se establecen las facultades que le son conferidas a los municipios, entre ellas la regulación del uso del suelo, así como lo establecido en el artículo 8, fracción II, de la LGEEPA en el que se señala su atribución en la aplicación de los instrumentos de Política ambiental previstos en las leyes locales en la materia, preservación y restauración del equilibrio ecológico, y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los estados.

Lo anterior debido a que la presente resolución no obliga ni es vinculante en forma alguna para que cualquier instancia municipal, estatal o federal emita su fallo correspondiente en materia de su competencia. En virtud de que la resolución sólo se refiere a los aspectos ambientales de las obras y actividades que se describen en el Término PRIMERO y por ningún motivo, la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



13



**Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas**  
**Oficio No. ORE152-200/0612/2025**

reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, por lo que, quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales y municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, de conformidad con lo establecido en los artículos 35 de la LGEEPA y 49 de su REIA.

**Descripción del Sistema Ambiental (SA) y señalamiento de la problemática ambiental detectada en el área de influencia (AI) del proyecto.**

- 8. Que la fracción IV del Artículo 12 del **REIA**, señala que el **Promovente** debe incluir en la **MIA-P** una descripción del Sistema Ambiental (**SA**), así como señalar la problemática ambiental detectada en el Área de Influencia (**AI**) del **proyecto**. Es decir, en primera instancia, delimitar e identificar el **SA** y **AI** del **proyecto** así como realizar una descripción de los mismos, con el fin de valorar la incidencia que tendrá el proyecto, entendida como el alcance de los impactos ambientales generables y las modificaciones que estos traerán a los patrones de comportamiento del o los ecosistemas del que forma parte.

Para dar cumplimiento a este punto el **Promovente** manifiesta que la delimitación del Sistema Ambiental (**SA**) se realizó tomando en cuenta la hidrología y los aspectos bióticos de la zona del **proyecto**, los asentamientos humanos cercanos al **proyecto**, la topografía y los caminos existentes, dando como resultado un polígono de **4,154.3168 ha**.

En lo que respecta al Área de Influencia (**AI**), el **Promovente** manifiesta que se definió en una superficie de **99.2979 ha**, considerando la dirección del flujo y dinámica hidráulica del cauce tomando como una zona de amortiguamiento la vegetación de ribera que existe en los márgenes del cauce del arroyo y la topografía poco pronunciada. Bajo esta premisa se generó un buffer alrededor del banco y zonas de aprovechamiento, que luego fue afinado y suavizado en función de las curvas de nivel mediante geoprocetos para obtener la afectación a las derivaciones del cauce para la construcción del embovedado.

Las características bióticas y abióticas, se describen a continuación:

Aspectos Abióticos

- a) **Clima**. El **Promovente** manifiesta que considerando la información obtenida de los servidores de INEGI mediante el uso específico de los datos Climáticos a Escalas 1:250 000 y 1:1 000 000, para la cuenca se presenta una delimitación de las unidades climáticas en un polígono referente a la clave climatológica BS1kw que corresponde a una unidad de clima seco cuya característica principal es que la evaporación excede a la precipitación, la temperatura media anual presenta variaciones entre 12°C y 18°C, temperatura del mes

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



8



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

más frío entre -3°C y 18°C. La precipitación tiene un orden de lluvias de verano, su porcentaje de lluvia invernal se encuentra entre 5% y 10.2% del total anual.

La información extraída correspondiente a la Estación climatológica Zacatecas muestra una temperatura máxima promedio de 22°C, la temperatura media normal promedio corresponde a 15.6°C. La precipitación responde al rango de los 515.42 mm.

b) **Geología y geomorfología.** Provincia fisiográfica. El **Promovente** manifiesta que de acuerdo a la clasificación fisiográfica de Erwin Raisz (1959), modificada por Ordóñez (1964), la fisiografía de la microcuenca se ubica en el 100% de su delimitación dentro de la Provincia Sierra Madre Occidental y en la Subprovincia Sierras y Valles Zacatecanos cubriendo el 100 del área de influencia.

El AI y AP se ubican sobre una unidad de lomerío y meseta en proporciones del 50%. Manifiesta que el contexto geológico lo constituye una secuencia de estratigrafía del periodo Terciario (40.2%) Cuaternario (39.8%), Cretácico (3.9%), Neógeno (2.1%), Triácico (8.4%) y Paleógeno (0.6%) el cual es de tipo sedimentaria: ígnea extrusiva.

El **Promovente** manifiesta que en el área del **proyecto** y en la cuenca hidrológica donde se realizará el embovedado no existen fallas o fracturas que se hayan ocasionado con el paso del tiempo.

**Sismología.** El **SA** se ubica en la zona clasificada como "A" o asísmica donde no se tienen registros históricos de sismos, no se han reportado sismos en los últimos 80 años y no se esperan aceleraciones del suelo mayores a un 10% de la aceleración de la gravedad a causa de temblores.

c) **Suelos.** El **Promovente** manifiesta que para el análisis edafológico del área se realizó una compilación de la información cartográfica del tema en el Conjunto de datos de Perfiles de suelos señalando que existe una clara dominancia de suelo Phaeozem.

Para la interpretación de la información hizo uso de la guía de cartografía del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)

Edafológica	Grupo de suelo	Área de Influencia
LPeuli+LVcrien+LPmonhk/2	Leptosol	100%

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 13 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat



28



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

Erosión del suelo. El **Promoviente** manifiesta que los suelos de textura media como los presentes en la zona del **proyecto**, son comúnmente llamados francos, equilibrados en el contenido de arena, arcilla y limo. Estos suelos presentan estructura gravosa, con gravas entre 2 mm hasta 60 mm de diámetro, distribuidos en más del 40% del polígono de suelo. Media (2): Menos del 35% de arcilla y menos del 65% de arena.

- d) **Hidrología:** Manifiesta el **Promoviente** que con base a los datos de la cartografía de INEGI, se tiene la siguiente información: Región Hidrológica No. 37 El Salado, en la cuenca Fresnillo-Yesca; el sitio del **proyecto** se ubica sobre una corriente conocida como Arroyo El Jaral.

El **proyecto** se ubica sobre un cauce de mediana importancia, por lo que para su análisis se obtuvo los índices morfo métricos e información del caudal que será intervenido para el aprovechamiento de los recursos geológicos.

Indices morfo métricos:

Propiedad	Valor
Elevación máxima	2617 m
Elevación media	2333 m
Elevación mínima	2050 m
Longitud	81706 m
Pendiente media	0.6939 %
Tiempo de concentración	794.87 (min)

En el área de estudio la corriente superficial de mayor importancia está representada por el cauce del **arroyo El Jaral** que corre del sureste al Noroeste. Este arroyo es de carácter intermitente y representa un afluente que drena la parte Suroeste del área.

El área del proyecto se encuentra dentro del acuífero Calera con clave de identificación de acuífero 3225 sin disponibilidad de agua subterránea de acuerdo con el Diario Oficial de la Federación publicado en fecha 17/09/2020 con categoría de sobreexplotado.

### Aspectos Bióticos

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 14 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

3



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

e) **Vegetación.** El **Promovente** manifiesta que los resultados del inventario para el área del sistema ambiental se desarrolló un programa que integra 30 sitios de muestreo de 1000 m<sup>2</sup> distribuidos al azar y de manera dirigida a las áreas observadas mediante imágenes satelitales, y que ofrecieran un panorama amplio y claro de las condiciones vegetativas que se desarrollan en el área del sistema ambiental, dentro de este programa, 4 de los sitios de muestreo se encuentran ubicados en el Área de Influencia Indirecta, en el área del **proyecto** no se realizaron sitios de muestreo ya que no presenta vegetación.

Manifiesta el **Promovente** que no se encontraron ejemplares pertenecientes al estrato arbóreo ni arbustivo dentro del área propuesta para la construcción del embovedado **AP**.

Especies identificadas en el Sistema Ambiental.

Familia	Género	Especie	Nombre común
Anacardiaceae	Schinus	<i>Schinus molle</i>	Pirul
Asparagaceae	Agave	<i>Agave applanata</i>	Maguey
Asparagaceae	Agave	<i>Agave flexispina</i>	Maguey araña
Asteraceae	Ageratina	<i>Ageratina brevipes</i>	
Asteraceae	Ageratina	<i>Ageratina calaminthifolia</i>	
Asteraceae	Ageratina	<i>Ageratina espinosarum</i>	Estrellita
Asteraceae	Ageratina	<i>Ageratina scorodonioides</i>	Amargoso
Asteraceae	Baccharis	<i>Baccharis pteronioides</i>	Caratacua
Asteraceae	Baccharis	<i>Baccharis salicifolia</i>	Jara
Asteraceae	Brickellia	<i>Brickellia secundiflora</i>	Jara blanca
Asteraceae	Brickellia	<i>Brickellia veronicifolia</i>	Peisto
Asteraceae	Gymnosperma	<i>Gymnosperma glutinosum</i>	Tatalencho
Asteraceae	Montanoa	<i>Montanoa leucantha</i>	Talacao
Asteraceae	Perymenium	<i>Perymenium mendezii</i>	
Asteraceae	Stevia	<i>Stevia lucida</i>	Hierba de la araña

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.





**Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas**  
**Oficio No. ORE152-200/0612/2025**

Asteraceae	Trixis	<i>Trixis angustifolia</i>	Hierba del aire
Cactaceae	Coryphanta	<i>Coryphantha delicata</i>	Biznaga partida (Pr)
Cactaceae	Cylindropuntia	<i>Cylindropuntia imbricata</i>	Cardenche
Cactaceae	Mammillaria	<i>Mammillaria jaliscana</i>	Biznaga de jalisco
Cactaceae	Mammillaria	<i>Mammillaria uncinata</i>	Biznaga ganchuda
Cactaceae	Opuntia	<i>Opuntia engelmannii</i>	Nopal cuijo
Cactaceae	Opuntia	<i>Opuntia hyptiacantha</i>	Nopal cascaron
Cactaceae	Opuntia	<i>Opuntia joconostle</i>	Nopal xoconostle
Cactaceae	Opuntia	<i>Opuntia lasiacantha</i>	Nopal de espinas lacias
Cactaceae	Opuntia	<i>Opuntia leucotricha</i>	Nopal duraznillo
Cactaceae	Opuntia	<i>Opuntia rastrera</i>	Nopal rastrero
Cactaceae	Opuntia	<i>Opuntia robusta</i>	Nopal camueso
Cactaceae	Opuntia	<i>Opuntia sp</i>	Nopal
Cactaceae	Opuntia	<i>Opuntia streptacantha</i>	Nopal cardón
Cactaceae	Stenocactus	<i>Stenocactus heteracanthus</i>	Biznaga
Crassulaceae	Echeveria	<i>Echeveria paniculata</i>	Siempreverde
Ericaceae	Arctostaphylos	<i>Arctostaphylos pungens</i>	Pingüica
Euphorbiaceae	Jatropha	<i>Jatropha dioica</i>	Sangre de drago
Fabaceae	Acacia	<i>Acacia schaffneri</i>	Huizache
Fabaceae	Dalea	<i>Dalea bicolor</i>	Engordacabra
Fabaceae	Dalea	<i>Dalea capitata</i>	Engordacabra amarilla
Fabaceae	Dalea	<i>Dalea lutea</i>	Engordacabra amarilla
Fabaceae	Eysenhardtia	<i>Eysenhardtia polystachya</i>	Palo azul
Fabaceae	Mimosa	<i>Mimosa aculeaticarpa</i>	Gatuño

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



3



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

Fabaceae	Painteria	<i>Painteria leptophylla</i>	
Fabaceae	Prosopis	<i>Prosopis laevigata</i>	Mezquite
Lamiaceae	Salvia	<i>Salvia lycioides</i>	
Lamiaceae	Salvia	<i>Salvia microphylla</i>	Mirto chico
Rhamnaceae	Adolphia	<i>Adolphia infesta</i>	Abrojo
Rubiaceae	Bouvardia	<i>Bouvardia ternifolia</i>	Trompetilla
Sapindaceae	Dodonea	<i>Dodonaea viscosa</i>	Cuerno de cabra
Scrophulariaceae	Buddleja	<i>Buddleja scordioides</i>	Tepozan
Solanaceae	Nicotiana	<i>Nicotiana glauca</i>	Gigante
Acanthaceae	Dyschoriste	<i>Dyschoriste decumbens</i>	Flor de muerto
Asteraceae	Dyssodia	<i>Dyssodia pinnata</i>	Rosilla
Asteraceae	Heterosperma	<i>Heterosperma pinnatum</i>	Aceitilla
Asteraceae	Machaeranthera	<i>Machaeranthera pinnatifida</i>	Arnica
Asteraceae	Sanvitalia	<i>Sanvitalia procumbens</i>	Ojo de gallo
Asteraceae	Tagetes	<i>Tagetes lunulata</i>	Cinco llagas
Asteraceae	Viguiera	<i>Viguiera linearis</i>	Romerillo
Brassicaceae	Brassica	<i>Brassica nigra</i>	Mostaza negra
Caryophyllaceae	Paronychia	<i>Paronychia mexicana</i>	
Cistaceae	Helianthemum	<i>Helianthemum argenteum</i>	
Cistaceae	Helianthemum	<i>Helianthemum glomeratum</i>	Cenicillo amarillo
Convolvulaceae	Dichondra	<i>Dichondra argentea</i>	Oreja de ratón
Convolvulaceae	Evolvulus	<i>Evolvulus alsinoides</i>	Ojo de vibora
Fabaceae	Calliandra	<i>Calliandra humilis</i>	
Fabaceae	Colagania	<i>Cologania sp</i>	
Krameriaceae	Krameria	<i>Krameria pauciflora</i>	Abrojo rojo

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



3



**Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas**  
**Oficio No. ORE152-200/0612/2025**

Lamiaceae	Salvia	<i>Salvia axillaris</i>	
Malvaceae	Sida	<i>Sida abutifolia</i>	Hierba del buen día
Malvaceae	Sphaeralcea	<i>Sphaeralcea angustifolia</i>	
Onagraceae	Gaura	<i>Gaura coccinea</i>	Hierba del golpe
Plantaginaceae	Penstemon	<i>Penstemon sp.</i>	Bartramia
Plantaginaceae	Plantago	<i>Plantago nivea</i>	Hierba del pastor
Poaceae	Bothriochloa	<i>Bothriochloa barbinodis</i>	Cola de caballo
Poaceae	Bouteloua	<i>Aristida divaricata</i>	Tres barbas
Poaceae	Bouteloua	<i>Bouteloua curtispindula</i>	Zacate
Poaceae	Bouteloua	<i>Bouteloua dactyloides</i>	Zacate búfalo
Poaceae	Bouteloua	<i>Bouteloua gracilis</i>	Zacate navajita
Poaceae	Bouteloua	<i>Bouteloua hirsuta</i>	Zacate grama
Poaceae	Bulbostylis	<i>Bulbostylis capillaris</i>	
Poaceae	Chloris	<i>Chloris virgata</i>	Barbas de indio
Poaceae	Dasyochloa	<i>Dasyochloa pulchella</i>	Zacate borreguero
Poaceae	Lycurus	<i>Lycurus phleoides</i>	Zacate lobero
Poaceae	Melinis	<i>Melinis repens</i>	Pasto rosado
Poaceae	Microchloa	<i>Microchloa kunthii</i>	
Poaceae	Muhlenbergida	<i>Muhlenbergia rigida</i>	Gramma
Poaceae	Pennisetum	<i>Pennisetum villosum</i>	Zacate plumoso
Poaceae	Stipa	<i>Stipa eminens</i>	Zacate
Polemoniaceae	Loeselia	<i>Loeselia coerulea</i>	Campanillas
Polemoniaceae	Loeselia	<i>Loeselia mexicana</i>	Hierba de la virgen
Pteridaceae	Astrolepis	<i>Astrolepis sinuata</i>	Helecho
Scrophulariaceae	Mecardonia	<i>Mecardonia procumbens</i>	Violetilla

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

2



### Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

Selaginellaceae	Selaginella	<i>Selaginella rupincola</i>	Doradilla
Solanaceae	Solanum	<i>Solanum elaeagnifolium</i>	Trompillo

Manifiesta el **Promovente** que **no habrá remoción de la vegetación.**

f) **Fauna.** Manifiesta el **Promovente** que la identificación se realizó directamente en campo, considerando las características físicas de la especie, tales como marcas corporales, tamaño y forma que permitieron la identificación de los individuos haciendo uso de guías de campo.

En el área de Influencia Indirecta se registraron 10 especies de las que la dominancia se inclina al grupo de las Aves con 8 especies y 2 especies de mamíferos

#### Especies de fauna observada en el área de Influencia Indirecta.

Clase	Genero	Especie	Nombre común
Aves	Cathartes	<i>Cathartes aura</i>	Zopilote aura
Aves	Corvus	<i>Corvus cryptoleucus</i>	Cuervo llanero
Aves	Toxostoma	<i>Toxostoma curvirostre</i>	Cuitlacoche
Aves	Melozone	<i>Melozone fusca</i>	Rascador viejita
Aves	Columbina	<i>Columbina inca</i>	Tortolita
Aves	Haemorhous	<i>Haemorhous mexicanus</i>	Pinzón mexicano
Aves	Zenaida	<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma de ala blanca
Aves	Zenaida	<i>Zenaida macroura</i>	Paloma huilota
Mammalia	Sylvilagus	<i>Sylvilagus audubonii</i>	Conejo del desierto
Mammalia	Didelphis	<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache norteño

**Problemática ambiental.** Manifiesta el **Promovente** que la problemática ambiental detectada en el área de Influencia es el crecimiento demográfico, ocupación urbana y su infraestructura, ya que esta obra busca integrarse a esta dinámica poblacional.

Por su ubicación en los límites de la zona urbana, ésta experimenta una afectación vegetal importante, máxime cuando la superficie de las 25-00-00 hectáreas que integran el **proyecto** global del fraccionamiento Venecia, en el que se insertan las obras de embovedado.

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



3



**Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas**  
**Oficio No. ORE152-200/0612/2025**

Las porciones de uso de suelo y vegetación dificultan un buen estudio vegetal ya que las afectaciones preexistentes solo muestran vegetación en estado sucesional a secundario con una riqueza baja y coberturas vegetales menores al 20% con muestras de residuos sólidos urbanos dispersos.

En los alrededores del **proyecto** se presentan suelos desnudos debido al desmonte y despalme realizado al amparo de la autorización del fraccionamiento Venecia que implicó una superficie de 25-00-00 hectáreas. En gran parte de lo que se rodea al área del **proyecto** presenta erosión en distintos tipos, propiciado que la mayor parte o en su totalidad está rodeado de áreas urbanas.

El paisaje se encuentra fracturado por todas las áreas urbanas que se encuentra en la zona, mismas que rodean el área del proyecto, de ahí en más el sistema ambiental tiene zonas que se encuentra en un estado de conservación regulares a malas conforme se accede a la parte alta de la cuenca, sin embargo, la cuenca visual a la zona media de la cuenca experimenta afectaciones visuales por la presencia humana y los residuos que por efecto se depositan.

**Identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales y medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales.**

9. Que la fracción V del artículo 12 del REIA en análisis, dispone la obligación al **Promovente** de incluir en la **MIA-P** uno de los aspectos fundamentales del procedimiento de evaluación de impacto ambiental que es la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales que el proyecto potencialmente puede ocasionar. De acuerdo con lo anterior, a continuación, se presentan los principales impactos ambientales identificados del proyecto y las medidas propuestas por el **Promovente**, para mitigar dichos impactos:

Componente ambiental.	Impacto ambiental	Medida correctiva	Etapas
Hidrología	Disminución del volumen de infiltración. Contaminación del agua superficial Afectación al patrón de escurrimientos	El plan de manejo de las zonas vecinas que incluyó la reforestación de en los malecones adyacentes al embovedado y áreas verdes del fraccionamiento y su mantenimiento aumentará el volumen de infiltración actual.**  Se instalarán letrinas portátiles y	Preparación y construcción

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

*[Handwritten signature and notes]*



### Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

		<p>contenedores para residuos sólidos urbanos y residuos peligrosos, rotulados y al alcance de las actividades.</p> <p>Se lleva una bitácora de mantenimiento preventivo de los vehículos, con el fin de evitar derrame de aceites y grasas que puedan contaminar el agua y el suelo.</p>	
Suelo	<p>Erosión y compactación.</p> <p>Contaminación del suelo.</p>	<p>Se lleva una bitácora de mantenimiento de los vehículos, con el fin de evitar derrame de aceites y grasas que puedan contaminar el agua y el suelo.</p> <p>Se desarrollarán <b>obras para la conservación de los suelos</b> y captación de volúmenes erosionados provocados principalmente por erosión hídrica y eólica.</p>	Construcción del embovedado
Atmósfera	<p>Disminución en la calidad del aire.</p> <p>Aumento de niveles sonoros.</p>	<p>Se llevará a cabo una revisión semanal de maquinaria y vehículos para identificar problemas de combustión y/o generación de aceites excesiva, para su correspondiente mantenimiento preventivo y o correctivo.</p> <p>Cuando es necesario, se humedecen los caminos de terracería por los que se ingresa al proyecto, esta medida evita la generación de polvos, y partículas.</p> <p>Se instalarán letreros alusivos al control de la velocidad vehicular para evitar la generación de tolveneras.</p>	Preparación y construcción
Flora	Disminución de la cobertura vegetal	Se colocarán mensajes alusivos en favor de la conservación de la vegetación remanente en puntos estratégicos de la circunferencia de la zona del proyecto.	Preparación y construcción

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.





**Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas**  
**Oficio No. ORE152-200/0612/2025**

Fauna	Ahuyentamiento de la fauna silvestre	Se realizaron y realizaran <b>actividades de ahuyentamiento, rescate y reubicación de especies</b> con potencial de huida.	Preparación y construcción
Paisaje	Alteración a las cualidades estéticas del sitio y la continuidad paisajista.	El plan de manejo del fraccionamiento en general incluye la reforestación de una superficie similar y el mantenimiento de estas áreas aumentará el volumen de infiltración actual.	Preparación y construcción

\*\* Esta medida se aplicará a los componentes ambientales: hidrología, suelo, flora, fauna y paisaje.

Asimismo, el **Promovente** indicó que como parte del cumplimiento de las medidas establecidas para el proyecto se llevará a cabo un Programa de Vigilancia Ambiental, ya que es un elemento clave en el proceso de evaluación, su función básica es garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas de mitigación incluidas en el estudio, en donde se muestren los cumplimientos y la forma de darles seguimiento considerando la legislación ambiental vigente las medidas de mitigación establecidas en el presente documento y los términos y/o condicionantes que de su evaluación se deriven.

Por lo expuesto, esta Oficina de Representación determina que en la **MIA-P**, se identificaron, describieron y evaluaron los posibles impactos ambientales que podrían suscitarse en el **SA** del cual forma parte el **proyecto**, destacando el **Promovente** en su análisis, que los impactos ambientales más relevantes que se pudieran ocasionar son la posible afectación por contaminación de residuos urbanos del **Arroyo El Jaral**, a la calidad del aire, y a las especies de fauna silvestre, cumpliendo con lo establecido en el artículo 30 de la LGEEPA, así como con lo dispuesto en el artículo 12, fracciones V y VI de su REIA.

**Pronósticos ambientales, y en su caso, evaluación de alternativas.**

10. Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12 la fracción VII del REIA, el **Promovente** generó escenarios en los que se enmarcan el área sin la realización del proyecto y continuando con las condiciones actuales, con la realización del proyecto sin medidas de mitigación y con la realización del proyecto contemplando las medidas acordes con la naturaleza del proyecto. La síntesis de estos escenarios se muestra a continuación:

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



*[Handwritten signature]*



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

- a) Sin proyecto: Menciona el **Promovente** que de no desarrollar el proyecto se ubica en el área urbana y es un paso importante hacia el conocido cerro de las antenas, que es usado para senderismo y otras actividades por lo que se tiene una facilidad de alcance del sitio que genera disturbio por actividad antropogénica que a su vez es causa de dispersión de la fauna y aumento en la contaminación.

Agua y Suelo seguirían un proceso de contaminación al no tomar medidas respecto a las actividades que se realizan cerca y dentro del cauce. Lo cual provocaría un deterioro del ecosistema irreversible, que podría llevar la pérdida de la biodiversidad o niveles extremos de contaminación.

Socioeconómicamente el área del proyecto no arroja un beneficio mayor, ya que únicamente se altera el ecosistema con contaminación sin aprovechar los recursos de manera sustentable.

- b) Con proyecto sin medidas de prevención o de mitigación de los impactos ambientales:  
Manifiesta el **Promovente** que el desarrollo del proyecto inicialmente una perturbación de las condiciones actuales de la topografía debido a la nivelación y construcción que se llevaran en el cauce, sin embargo, esto sería temporal ya que cuando llegue la época de lluvias la topografía del terreno llegaría a su estado natural por el arrastre de material desde aguas arriba como normalmente se hace, de hecho aun y sin considerar medidas de prevención, el proyecto contribuye, ya que evitaría el asolvamiento en distintas zonas del área del proyecto y con esto modificaciones a los bienes nacionales como el cauce del arroyo El Jaral.

Al introducir maquinaria para la extracción de material y construcción se ahuyentaría la fauna, sin embargo, esto solo sería temporal ya que las obras no esperan tiempos prolongados para su desarrollo, añadiendo además que la fauna es sumamente escasa por la cercanía con la cabecera municipal de Zacatecas.

En materia de agua se corre el riesgo de contaminación por derrames de hidrocarburos de los vehículos y maquinaria que, al no contar con un correcto control de su estado mecánico, corre el riesgo de operar en condiciones no idóneas y con fugas de sustancias.

En materia de aire y emisiones, aun y cuando no se cuente con un programa adecuado, las emisiones solo serían las provenientes de los vehículos de transporte y maquinaria de cargado, ya que no se requiere de ninguna fuente de emisión fija de carácter federal o

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 23 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat





**Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas**  
**Oficio No. ORE152-200/0612/2025**

estatal, por la simplicidad del proyecto, por lo que podemos entender este impacto como temporal y de corto alcance.

En materia de suelo se tendría un impacto por compactación de los caminos, siendo este el único de los impactos identificados que se presentaría con seguridad, pues todos los demás impactos ambientales que podrían ocasionarse tienen un grado de incertidumbre aun y cuando no se considerarán medidas para su atenuación.

El proyecto también traerá consigo una serie de beneficios, sobre todo dentro del ámbito socioeconómico, por la generación de empleos en el entorno local, habría un incremento de ingresos públicos por conceptos de permisos, licencias y pagos de impuestos derivados de las diferentes fases del proyecto.

- c) Con proyecto y aplicación de las medidas de mitigación de impactos ambientales. Manifiesta el **Promoviente** que se prevé con el desarrollo del **proyecto** inicialmente una perturbación de las condiciones actuales de la topografía debido a la nivelación y construcción que se llevarán en el cauce, sin embargo, esto sería temporal ya que cuando llegue la época de lluvias la topografía del terreno llegaría a su estado natural por el arrastre de material desde aguas arriba como normalmente se hace, de hecho aun y sin considerar medidas de prevención, el proyecto contribuye, ya que evitaría el azolvamiento en distintas zonas del área del proyecto y con esto modificaciones a los bienes nacionales como el cauce del arroyo el jaral.

Al introducir maquinaria para la extracción de material y construcción se ahuyentaría la fauna, sin embargo, esto solo sería temporal ya que las obras no esperan tiempos prolongados para su desarrollo, añadiendo además que la fauna es sumamente escasa por la cercanía con la cabecera municipal de Zacatecas.

En materia de agua se corre el riesgo de contaminación por derrames de hidrocarburos de los vehículos y maquinaria que, al no contar con un correcto control de su estado mecánico, corre el riesgo de operar en condiciones no idóneas y con fugas de sustancias.

En materia de aire y emisiones, aun y cuando no se cuente con un programa adecuado, las emisiones solo serían las provenientes de los vehículos de transporte y maquinaria de cargado, ya que no se requiere de ninguna fuente de emisión fija de carácter federal o estatal, por la simplicidad del proyecto, por lo que podemos entender este impacto como temporal y de corto alcance.

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

13



*[Handwritten signature and notes]*



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

El proyecto también traerá consigo una serie de beneficios, sobre todo dentro del ámbito socioeconómico, por la generación de empleos en el entorno local, habría un incremento de ingresos públicos por conceptos de permisos, licencias y pagos de impuestos derivados de las diferentes fases del proyecto.

### Identificación de los instrumentos metodológicos y elementos técnicos que sustentan la información señalada en las fracciones anteriores.

11. Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12 fracción VIII del REIA, en la información de la MIA-P se identificaron los instrumentos metodológicos que permitieron ofrecer una descripción del área de estudio en la que se pretende insertar el proyecto y la valoración de los impactos ambientales que pudieran ser generados por su desarrollo; a la vez que fueron presentados otros componentes como: criterios de operación del proyecto, imágenes, información estatal y municipal sobre datos socioeconómicos y uso del suelo, análisis de mapas y planos existentes de la zona, que resultan elementos técnicos que sustentan gran parte de la información que conforma dicho estudio.

### Opiniones recibidas.

12. Conforme a lo referido en el Resultando VII del presente oficio resolutivo, la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua, mediante el oficio B00.932.04.-085/0783 de fecha 19 de febrero de 2024, emitió su opinión sobre el proyecto. De acuerdo con lo señalado en la opinión emitida por la Dirección Local de la CONAGUA, en donde considera: *"... que el proyecto para la construcción del embovedado y vialidad sobre el arroyo que cruza el proyecto de Portasol Condominio habitacional de Interés Social, es viable, sin embargo en caso que se resuelva de manera favorable al Promovente, se hace hincapié en que el periodo de retorno de diseño de los embovedados y/u obras hidráulicas debe ser de un mínimo de 500 años. De igual manera debe dejar libre y limpio el acceso del arroyo al embovedado, así como su salida.*

### Análisis Técnico Jurídico

13. Esta Oficina de Representación de Zacatecas en estricto cumplimiento a lo establecido en la **LGEEPA**, particularmente en el artículo 35 y en el artículo 44 del **REIA**, valoró los posibles efectos sobre los ecosistemas que las obras y/o actividades contempladas en el **proyecto** pudieran ocasionar por su realización. Asimismo, evaluó la eficacia en la identificación y evaluación de los impactos ambientales y su efecto sobre los distintos componentes ambientales, así como la congruencia y factibilidad técnica con respecto a las medidas de

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 25 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat





## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

prevención, mitigación y compensación propuestas por el **Promovente**, considerando para todo ello el **SA** donde se inserta el **proyecto**. Por lo anterior y de acuerdo con la evaluación y análisis en materia de Impacto Ambiental, esta Oficina de Representación identificó que aun y cuando existirán impactos ambientales relevantes por la realización del **proyecto**, estos serán minimizados, mitigados, prevenidos o compensados mediante la aplicación de una serie de medidas propuestas por la **Promovente**, así como las señaladas en el presente oficio.

Una vez valoradas las condiciones ambientales que prevalecen en el **SA, AI y AP** donde se desarrollará el proyecto, así como las características y naturaleza de las actividades que lo conforman, y evaluados los impactos ambientales sobre los componentes más relevantes podrían generarse por la realización del **proyecto**, esta Oficina de Representación destaca los siguientes puntos que fueron determinantes para la toma valoración del proyecto.

- I. Que de acuerdo a lo observado en el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA), el **proyecto** se ubica en una zona dominada por pastizal natural y colindante a una zona de asentamientos humanos.
- II. Que de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano de Zacatecas-Guadalupe, el **proyecto** se ubica en una zona de crecimiento urbano, observándose que la zona se encuentra inmersa en una área de crecimiento poblacional que recibe la afectación antropogénica de forma constante, por lo que los impactos de mayor relevancia que se han evaluado para el proyecto, como lo son la afectación a la cubierta vegetal y a la abundancia y riqueza de especies de fauna se observan actualmente en el predio.
- III. De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de Zacatecas - Guadalupe, el **proyecto** es compatible con los usos de suelo permitidos, para la construcción de vivienda.
- IV. Que una vez ubicadas las coordenadas proporcionadas por el **Promovente** y de acuerdo con lo manifestado, el área no se encuentra dentro de ningún Área Natural Protegida, ni en una Región Prioritaria para la conservación.
- V. Que por la ubicación y la naturaleza de las actividades que se desarrollan en las colindancias del predio, no se esperan impactos distintos a los que se extienden a lo largo del SA delimitado.
- VI. Que el **Promovente** propuso en la **MIA-P**, medidas preventivas, de mitigación, o compensación, con la finalidad de evitar o reducir al máximo los efectos negativos de

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 26 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

*[Handwritten signature and stamp]*



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

los impactos ambientales que se presentarán sobre el ambiente, las cuales esta Oficina de Representación considera viables técnica y ambientalmente de ser instrumentadas, atendiendo los criterios de las Condicionantes establecidas en el Término OCTAVO del presente oficio.

VII. Se condicionará al **Promovente**, a la adquisición de un instrumento de garantía que asegure el debido cumplimiento de las medidas propuestas en la MIA-P, así como las condicionantes establecidas en el presente oficio resolutivo.

14. Que con base en la evaluación técnica y jurídica realizada a la documentación presentada para el **proyecto** y con lo expuesto en los Considerandos de la presente resolución, no se prevén impactos ambientales que puedan causar desequilibrios ecológicos graves o rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones jurídicas referentes a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente; por lo que, esta Oficina de Representación emite el presente oficio de manera fundada y motivada, bajo los elementos jurídicos aplicables vigentes en la zona de carácter federal a los cuales debe sujetarse el **proyecto**, considerando factible su autorización, siempre y cuando el **Promovente** aplique de manera oportuna y mediata las medidas preventivas, de mitigación y compensación, señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, con el fin de controlar, mitigar o anular las posibles afectaciones de tipo ambiental que la realización del **proyecto** pudiera ocasionar.

Por lo anterior y en cumplimiento a lo señalado en el artículo 15, fracción IV de la LGEEPA, el **Promovente** estará obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños al ambiente que pueda causar la realización de las diferentes obras y/o actividades del **proyecto**, así como asumir los costos ambientales que dichas afectaciones o daños causen.

Asimismo, conforme al artículo 28 de la LGEEPA y una vez realizado el análisis y evaluación de los posibles impactos ambientales que se producirán por el desarrollo del **proyecto**, esta Oficina de Representación emite la autorización de manera condicionada estableciendo para su realización medidas adicionales de prevención y mitigación, con la finalidad de evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos en sus diferentes etapas; lo anterior, de conformidad con las facultades que están expresamente citadas en el artículo 35 fracción II de la LGEEPA y, por lo tanto, esta Oficina de Representación señala los requerimientos que el **Promovente** deberá observar para la ejecución del **proyecto**, mismos que se incluyen en el Término OCTAVO de la presente resolución

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 27 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat





## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el Artículo 8° párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en lo dispuesto en los Artículos 14 primer párrafo, 18, 26 y 32 bis fracciones I, III, XI y XXXIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, 3, 13, 16 fracción X, 35 y 57 fracción I de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; los Artículos 3, 4, 5 fracciones II, III, X, XI y XXI, 15 fracciones, I, II, IV, VI, XI y XII, 28 primer párrafo, fracciones I y X; 30, 34 y 35 párrafos: primero, segundo y cuarto fracción II y 176 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; los Artículos: 2, 3, fracciones IX, XII, XIII, XIV, XVI y XVII, 4 fracciones I, IV y VII, 5° incisos A) fracción IX y R) fracción I, 9 primer párrafo, 12, 37 primer párrafo, 38 primer párrafo, 44, 45 fracción II, 46, 47 primer párrafo, 48 y 49 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; a lo establecido en el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025, que se citan a continuación: 3° inciso A, fracción VIII inciso a), 41 y 42, fracción XIX y XXXV inciso c) del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo de 2025; y las Normas Oficiales Mexicanas señaladas en los considerandos del presente resolutivo. Esta Oficina de Representación en el ejercicio de sus atribuciones y con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto se resuelve **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA, EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, debiéndose sujetar a los siguientes:

### TÉRMINOS:

**PRIMERO.-** La presente resolución en materia de impacto ambiental, se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados a la construcción de un embovedado en el cauce del arroyo El Jaral en una superficie de **1.07 ha**, para el proyecto denominado **“Embovedado de un tramo del arroyo sin nombre afluente del arroyo el Orito, en el municipio de Zacatecas, Zacatecas”**, promovido por la empresa **Grupo Inmobiliario Zacatecas S.A. de C.V.**, a ubicarse en el municipio de Zacatecas en el estado de Zacatecas.

**Características.** El **proyecto** se desarrollará en una superficie total de afectación de zona federal de **10,770.24 m<sup>2</sup> (1.07 ha)** en dos secciones, la superficie correspondiente a las obras del embovedado será de **1,730 m<sup>2</sup>**, de la superficie total, no se requiere de la remoción de vegetación.

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 28 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

Esta autorización comprende solo la construcción del embovedado, con las siguientes características:

Polígono	Longitud total (m)	Longitud de obra en polígono de fraccionamiento (m)	Claro de puente (ancho m)	Ancho de losa (m)	H de losa (m)	Superficie de afectación por embovedado (m <sup>2</sup> )	Superficie de afectación de zona federal (m <sup>2</sup> )
Embovedado Venecia sección 1	420	298	3.6	6.6	0.3	1,072.80	7,763.60
Embovedado Venecia sección 2	460	212	3.1	6.6	0.3	657.20	3,006.65
<b>Total</b>						<b>1,730</b>	<b>10,770.24</b>

La descripción detallada de las obras y actividades, así como las coordenadas de ubicación del **proyecto**, se describen en el Considerando 6 del presente oficio, en el capítulo II de la **MIA-P** y en la información adicional.

**SEGUNDO.-** La presente autorización tendrá una vigencia de **03 (tres) años**, para llevar a cabo las etapas de preparación del sitio y construcción y de **47 (cuarenta y siete) años**, para la operación y mantenimiento, vigencia que estará condicionada a la construcción del **proyecto**. El primer plazo comenzará a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación del presente oficio y el plazo de operación y mantenimiento iniciará al término del primero.

Ambos períodos podrán ser modificados a solicitud del **Promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación, establecidas por el **Promovente** en la **MIA-P**.

Para lo anterior, deberá solicitar por escrito ante esta Oficina de Representación la aprobación de su solicitud, conforme a lo establecido en el trámite CONAMER con número de homoclave SEMARNAT-04-008 de forma **previa** a la fecha de su vencimiento. Asimismo, dicha solicitud deberá acompañarse de la validación del cumplimiento de los Términos y Condicionantes emitida por la Oficina de Representación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) en el estado de Zacatecas, en donde indique que ha dado cumplimiento a los Términos y Condicionantes del oficio resolutivo en mención, o en su defecto, podrá presentar un avance de cumplimiento de los Términos y Condicionantes que

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

lleve hasta el momento de su solicitud, el cual deberá estar firmado bajo protesta de decir verdad.

El informe referido deberá detallar la relación pormenorizada de la forma y resultados alcanzados con el cumplimiento a los Términos y Condicionantes establecidos en la presente autorización. En caso de no presentar ninguno de los documentos anteriormente citados, no procederá dicha gestión.

**TERCERO.-** De conformidad con los Artículos 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 primer párrafo del REIA, la presente autorización se refiere única y exclusivamente a los impactos ambientales de las obras y actividades descritas en el Considerando 6 y TÉRMINO PRIMERO del presente oficio, y es independiente de las demás que se deban obtener, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras y actividades del proyecto.

**CUARTO.-** La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de actividades que no estén listadas en el Término PRIMERO del presente oficio; sin embargo, en el momento que el **Promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al proyecto, deberá hacerlo del conocimiento de esta Oficina de Representación, atendiendo lo dispuesto en el Término SEPTIMO del presente oficio.

**QUINTO.-** El **Promovente** queda sujeto a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación proceda, conforme a lo establecido en su fracción II, y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

**SEXTO.-** La presente resolución sólo se refiere a la evaluación del impacto ambiental que se prevé sobre los ecosistemas de los que forma parte el sitio del proyecto y su Área de influencia que fueron descritas en la MIA-P y su información adicional presentadas, conforme a lo señalado en el artículo 30 de la LGEEPA, por lo que la presente resolución no constituye un permiso o autorización de obras, de conformidad con lo dispuesto en el principio de concurrencia previsto en el artículo 73, fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; asimismo, es independiente de los convenios o contratos que deba celebrar con los propietarios de los terrenos que conforman la superficie del proyecto;

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 30 de 38



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

la presente resolución no reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, por lo que, quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, las autoridades federales, estatales y municipales en el ámbito de sus respectivas competencias.

**SÉPTIMO.-** El **Promovente**, en el supuesto de que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en el artículo 28 del REIA, 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 al a protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio. Para lo anterior, previo al inicio de las obras y/o actividades del proyecto que se pretendan modificar, el **Promovente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, en base al trámite CONAMER con número de homoclave (SEMARNAT-04-008).

**OCTAVO.-** De conformidad con lo establecido por la fracción II del párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del REIA, esta Oficina de Representación establece que las obras y actividades autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la **MIA-P**, su información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

### CONDICIONANTES:

- I. Con fundamento en lo establecido por el Artículo 28 de la LGEEPA y los Artículos 44 fracción III, 45 fracción II y 48 del REIA, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **Promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Oficina de Representación establece que el **Promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de control, prevención y mitigación que propuso en la documentación presentada para el desarrollo del **proyecto**, las cuales esta Oficina de Representación considera que son viables de ser instrumentadas y congruentes con el tipo de afectación que se pretende prevenir, mitigar y/o compensar; asimismo, deberá acatar lo establecido en la LGEEPA, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos legales aplicables al desarrollo del proyecto sin perjuicio de lo establecido por otra unidad administrativa (federal, estatal y/o municipal) competentes al caso, así como para aquellas medidas que esta Oficina de Representación está requiriendo sean complementadas en las presentes condicionantes:

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 31 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat





## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

II. Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones citadas, el **Promoviente** deberá incorporar en el Programa de Vigilancia Ambiental (**PVA**), presentado en la sección VII.2 de la **MIA-P**, el cual se considera viable de aplicar, los Términos y Condicionantes establecidos en la presente resolución, para lo cual deberá actualizar el **PVA** en el cual se sigan desarrollando y aplicando las actividades y los programas mencionados e incluidos en el PVA, con base en las especificaciones señaladas para los programas específicos a que se hace referencia en los párrafos subsecuentes y presentarlo en esta Oficina de Representación para su correspondiente aprobación en un plazo máximo de tres meses, contados a partir de la recepción del presente oficio, pero de manera previa a cualquier obra y/o actividad relacionada con el proyecto.

La actualización del **PVA**, deberá considerar como mínimo lo siguiente:

- a) Objetivos particulares.
- b) Metas particulares.
- c) Responsables del desarrollo, los cuales deberán ser especialistas en el tema.
- d) Descripción del o los métodos y técnicas empleados para llevar a cabo el seguimiento de la aplicación de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación propuestas y condicionadas, indicando materiales y personal requerido.
- e) Descripción específica de los indicadores ambientales de seguimiento que se usarán para determinar la eficiencia de las acciones propuestas en la **MIA-P** e información adicional del **proyecto**:
  - Indicador de Eficacia: Mide los resultados obtenidos por la aplicación de la medida propuesta correspondiente.
  - Indicadores de realización: Mide la aplicación y ejecución efectiva de las medidas propuestas
  - Indicadores de cumplimiento.
- f) Análisis, procesamiento de datos e interpretación de resultados.
- g) Medidas de urgente aplicación: En caso de que no se alcancen los objetivos y metas establecidas con base en los indicadores definidos por la propia Promoviente (indicadores de realización, cumplimiento y de eficacia).
- h) Plazos de ejecución de las acciones y medidas, presentando el cronograma de ejecución de las acciones y medidas.

Para cumplir con lo anterior, el **Promoviente** deberá incluir todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en la **MIA-P**, las cuales deberán ser incorporadas dentro de los programas señalados en la información

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 32 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

presentada o bien dentro de algunos de los PROGRAMAS ESPECÍFICOS; señalados en los párrafos posteriores, asimismo, aquellas medidas propuestas que no puedan ser integradas dentro de algún Programa Específico deberán ser desarrolladas de manera independiente, pero dentro del mismo **PVA**; cabe señalar, que la totalidad de los programas propuestos en la **MIA-P** y en la información adicional, deberán ser considerados como parte de los PROGRAMAS ESPECÍFICOS, que deberán integrarse al PVA.

**PROGRAMAS ESPECÍFICOS.** Se consideran Programas específicos, los propuestos por el Promovente en la sección VII.6 de la **MIA-P**, que se señalan a continuación:

1. Programa de vigilancia de la contaminación atmosférica.
2. Programa de Vigilancia de Protección del Suelo
3. Programa de Vigilancia de Protección flora.
4. Programa de Vigilancia de Protección de la Fauna Silvestre.
5. Programa de Vigilancia de Protección del Paisaje

**a) Programa de Vigilancia de Protección de la Fauna Silvestre.** Con el fin de conservar la biodiversidad existente en el área del proyecto, en relación a individuos de fauna silvestre de especies que estén o no catalogadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 que pudieran encontrarse, el **Promovente** deberá asignar en los diferentes frentes de trabajo a personal capacitado, que en campo rescate a los individuos de fauna presentes en el sitio que pudieran estar en riesgo por las acciones del proyecto y los reubique en áreas previamente seleccionadas bajo criterios técnicos y biológicos. Los resultados deberán registrarse en una bitácora de campo que incluya la descripción de las actividades realizadas, que deberán contener la siguiente información:

- i. Registro del número de ejemplares rescatados (por especie).
- ii. Las acciones y/o medidas de protección durante el rescate, conservación y reubicación de la fauna silvestre, indicando los métodos y técnicas a desarrollar para cada grupo o especie en particular.
- iii. Respecto a cada individuo rescatado y reubicado, deberá indicar la **especie a la que corresponde**, describir el estado de salud en el que se encontró y sus características, la técnica de manipulación empleada, la fecha y hora de encuentro y de reubicación y el estado en el que se encontraba una vez haya sido reubicado; presentar fotografías y bitácoras que evidencien lo anterior; asimismo, señalar su estatus de origen y el estatus de protección en el que se encuentren de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM-

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 33 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat





## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas

Oficio No. ORE152-200/0612/2025

059-SEMARNAT-2010, en la Lista Roja de Especies Amenazadas de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN) y en los Apéndices de la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES).

- iv. Justificar las áreas propuestas para reubicación, presentar sus georreferencias (coordenadas UTM) y mostrarlas en un plano a escala legible.
- v. Bitácoras de seguimiento que se utilizarán para las acciones de ahuyentamiento, rescate y reubicación de fauna de cada una de las especies.

**b) Programa de Control de Residuos.** Deberá presentar **previo al inicio de actividades** para validación de esta Oficina de Representación, un Programa de Control de Residuos que señale las actividades, cantidades, manejo y disposición de los residuos que se generen en las diferentes etapas del proyecto, debiendo incluir lo referente al mantenimiento de la maquinaria y vehículos, detallando el tipo de mantenimiento y temporalidad; asimismo, deberá de reportar en su caso cualquier incidente generado durante el mantenimiento y que conlleve a derrames de residuos; así como, las medidas específicas que se tienen contempladas implementar. Para el registro de los diferentes tipos de residuos, deberá generar una bitácora que incluya lo antes mencionado. El **Promovente** deberá manejar adecuadamente y llevar a disposición final en sitios autorizados los residuos que se generarán durante las diferentes etapas del **proyecto**: los residuos urbanos y de manejo especial conforme lo indique la autoridad municipal; y en el caso de los residuos peligrosos deberá realizar la disposición final mediante una empresa especializada y autorizada para tal fin.

Los resultados obtenidos de la aplicación de cada uno de los Programas específicos que conforman el **PVA**, deberán ser presentados en los informes a que se refiere el Término NOVENO del presente resolutivo, los cuales deben incluir un reporte detallado de las acciones para dar cumplimiento a todas y cada una de las medidas señaladas, así como la valoración de los resultados.

**III.** La **Promovente** deberá gestionar y obtener el *Permiso para construcción de obras en cauces y zonas federales* así como la *Concesión para ocupación de terrenos federales*, ante la Dirección Local de la CONAGUA. Asimismo, la construcción del embovedado, deberá cumplir con las especificaciones técnicas que establezca la Dirección Local de la Comisión Nacional del Agua en el Permiso para construcción o modificación de obras en zonas federales, correspondiente. De los trámites que realice ante la CONAGUA, deberá presentar copia a esta Oficina de Representación y a la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la PROFEPA.

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 34 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat



8



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

**IV.** De conformidad con lo que establecen los artículos 35, penúltimo párrafo, de la LGEEPA y 51, fracción II de su REIA, la Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones, cuando en los lugares en los que se pretenda realizar la obra o actividad existan cuerpos de agua, especies de flora y fauna silvestre o especies endémicas amenazadas, en peligro de extinción o sujetas a protección especial y cuerpos de agua; al respecto, y con base en lo indicado en los Considerandos 6 en el apartado de Obras y actividades del proyecto, el proyecto incluye obras y actividades en la zona federal de un cuerpo de agua (**arroyo El Jaral**); por lo que deberá presentar a esta Oficina de Representación la propuesta de adquisición de un instrumento de garantía debidamente justificado, para su análisis y validación de manera previa al inicio de las obras y actividades del proyecto; una vez validada, el **Promoviente** deberá implementarla.

El tipo y monto de la garantía se soportará en el Estudio Técnico Económico (ETE) que respalde los costos de la realización de las estrategias de control, mitigación y compensación ambiental, establecidas para el proyecto, incluyendo un desglose del monto por anualidad que se requiere para realizar los programas ambientales señalados en los Términos y Condicionantes del oficio resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en la MIA-P por el **Promoviente**, de las cuales las más relevantes fueron referidas en el Considerando 10 del presente oficio, especificando los conceptos a realizar, así como el monto que le corresponde a cada uno de manera individual. El ETE será revisado y en su caso avalado por esta Secretaría, de conformidad con lo establecido en el artículo 52 del REIA. Asimismo, se comunica al **Promoviente** que una vez aprobada la propuesta de garantía requerida, y de manera previa al inicio de las obras y actividades del proyecto, deberá ingresar el documento original mediante el cual se ratifique que el monto validado se encuentra asegurado por una compañía certificada para tales fines y a favor de la Tesorería de la Federación.

**V. El Promoviente no podrá realizar bajo ninguna circunstancia lo siguiente:**

- i. Actividades de compra, venta, captura, colecta, comercialización, tráfico o caza de individuos de especies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas presentes en la zona del proyecto o en sus inmediaciones, durante las diferentes etapas comprendidas en el mismo. Será responsabilidad del **Promoviente** adoptar las medidas que garanticen el cumplimiento de esta disposición; además será

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 35 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)





## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

responsable de las acciones que contrario a lo dispuesto realicen sus trabajadores o empresas contratistas.

- ii. Interrumpir o desviar cualquier cauce o flujo de escurrimientos (temporales o permanentes), drenes, arroyos, canales o cualquier otro tipo de cuerpos de agua que estén presentes en el área, sin contar con la autorización de la autoridad competente.
- iii. El vertimiento del material producto de cortes y excavaciones y/o producto de las obras y/o actividades de las distintas etapas, en zonas de escorrentías superficiales y/o sitios que sustenten vegetación forestal, así como, verter o descargar cualquier tipo de materiales, sustancias o residuos contaminantes y/o tóxicos que puedan alterar las condiciones de escorrentías.
- iv. Quedará prohibido el ingreso de fauna introducida (incluyendo fauna doméstica) al área del proyecto.
- v. Tirar basura y desechos, los residuos sólidos urbanos generados por los trabajadores, deberán ser colectados al final de la jornada en contenedores para su disposición temporal y deberá retirarlos a los sitios indicados por la autoridad correspondiente.
- vi. Usar eucaliptos (*Eucalyptus sp.*), casuarinas (*Casuarina sp.*), *Tamarix sp.*, u otras especies exóticas, incluso las de ornato en actividades de forestación.

**NOVENO.**- El **Promovente** deberá presentar informes del cumplimiento de todos y cada uno de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo, de las medidas que propuso de manera voluntaria en la MIA-P y de lo señalado en el Programa de Vigilancia Ambiental, propuesto. El informe citado deberá ser ingresado en original a la Oficina de Representación de la PROFEPA en el estado de Zacatecas con una **periodicidad semestral** durante las **etapas de preparación y de construcción** de las obras y posteriormente, los informes de cumplimiento se deberán presentar con una **periodicidad anual**. El plazo para presentar el primer informe, contará a partir del día siguiente a la recepción del presente oficio resolutivo, Asimismo, deberá remitir ante esta Oficina de Representación, copia de los informes y acuses de recibo debidamente requisitados por dicha autoridad. Para el caso del grado de cumplimiento del Término PRIMERO el **Promovente** deberá señalar el porcentaje de avance del proyecto, e incluir una representación gráfica en planos, mapas, esquemas, anexos fotográficos (describir en cada fotografía los aspectos más importantes y su ubicación con respecto al proyecto) y/o cuantas otras formas permitan ejemplificar y/o transmitir el grado de avance del proyecto.

**DÉCIMO.** El **Promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del **inicio y la conclusión del proyecto**, conforme con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del REIA. Para lo cual comunicará por escrito a esta Oficina de Representación y a la PROFEPA en el estado de

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 36 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 [www.gob.mx/semarnat](http://www.gob.mx/semarnat)



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena



## Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas Oficio No. ORE152-200/0612/2025

Zacatecas, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los quince días hábiles siguientes a que hayan dado principio, así como la fecha de terminación de dichas obras y/o actividades, dentro de los quince días hábiles posteriores a que esto ocurra. Asimismo, deberá presentar ante esta Oficina de Representación, copia del acuse de recibo debidamente requisitado por dicha autoridad.

**DÉCIMO PRIMERO.** La presente resolución a favor de el **Promovente** es personal, por lo que de conformidad en lo establecido por el Artículo 49 segundo párrafo del REIA, el cual dispone que deberá dar aviso a la Secretaría del cambio de titularidad del proyecto, en caso de que la situación ocurra y de que el **Promovente** pretenda transferir la titularidad de la resolución, deberá presentar el contrato de transferencia de ésta el cual incluya la obligación total o la obligación solidaria del cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente resolutivo, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Oficina de Representación determinará lo procedente y en su caso, acordará la transferencia.

Es conveniente señalar que, la transferencia de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado continúe con el proyecto y ratifique en nombre propio ante esta Oficina de Representación, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos al **Promovente** en el presente resolutivo.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El **Promovente** será el responsable de ejecutar las obras y acciones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos y riesgos ambientales adversos, atribuibles a la realización y operación de las obras y/o actividades autorizadas, que no hayan sido considerados en la MIA-P.

En caso de que las obras y/o actividades ocasionaran afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se ajustarán a lo previsto en el artículo 56 del REIA.

**DÉCIMO TERCERO.** La SEMARNAT, a través de la PROFEPA, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación de impacto ambiental.

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

Página 37 de 38

Aquiles Serdán No. 4, Col. Centro, C.P. 98600, Guadalupe, Zacatecas  
Tel (492) 4929239924 www.gob.mx/semarnat



2025  
Año de  
La Mujer  
Indígena

3



**Oficina de Representación en el Estado de Zacatecas**

**Oficio No. ORE152-200/0612/2025**

**DÉCIMO CUARTO.** El **Promovente** deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P** copias respectivas del expediente, de la propia manifestación de impacto ambiental, y de la presente resolución; para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

**DÉCIMO QUINTO.** Se hace del conocimiento de el **Promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, conforme a lo establecido en los artículos 176 y 179 de la LGEEPA, o podrá acudir a demandar la nulidad al Tribunal Federal de Justicia Administrativa.

**DÉCIMO SEXTO.** Notifíquese la presente resolución a la empresa **ELE CASAS S.A. de C.V.**, por medio de su representante legal, **Juan Fernando Ortiz Loyo**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

**ATENTAMENTE**

**El Titular de la Oficina de Representación en Zacatecas**




SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y RECURSOS NATURALES  
OFICINA DE REPRESENTACIÓN  
EN EL ESTADO DE ZACATECAS

**Ing. José Luis Rodríguez León**

C.c.e.p.

Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.-Presente.

Oficina de Representación de la PROFEPA en Zacatecas.

Expediente: 32ZA2024HD039

JLRL/bjgm

Embovedado Fraccionamiento Venecia  
ELE CASAS S.A. de C.V.

