

Opinión Técnica de Modificación Parcial

Expediente: EXP.01.2025

Clave: OT-MOD-IMPLAN-MOR-EXP01-2025

Promovente: [REDACTED]

Resumen

Opinión Técnica que emite el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) de Morelia en atención a la solicitud promovida por las [REDACTED] en la que se resuelve la procedencia condicionada de la modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041, en relación con el cambio de uso de suelo primario y secundario predominante del predio rústico denominado **La Cueva** en la tenencia de Tacícuaro, perteneciente al Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo.

CONTENIDO

1. Antecedentes.....	2
2. Competencia.....	2
3. Sobre el área y criterios de análisis definidos.....	3
4. Condiciones de regulación del uso del suelo del predio.....	5
5. Análisis sobre la procedencia y factibilidad del cambio de uso de suelo pretendido.....	10
6. Conclusión.....	38

Morelia, Michoacán de Ocampo, junio de 2025

1. Antecedentes

01. La presente Opinión Técnica se emite en atención a la solicitud realizada por las [REDACTED] [REDACTED] mediante oficio ingresado a la oficialía de partes de este Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) de Morelia el 24 de febrero del año 2025, en los términos siguientes:

(...) "En atención al oficio OF-AREA-ETJ-PMDU-IMPLAN-MOR-EXP11-2024 Definición del área y criterios de análisis para la elaboración del Estudio Técnico Justificativo (ETJ) relativo al predio de interés, emitido por ese Instituto a su digno cargo con fecha de 22 de noviembre del año 2024, adjunto al presente el Estudio Técnico Justificativo, encaminado a solicitar la modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia 202-2041 referente a un cambio de uso de suelo para el desarrollo de proyecto de equipamiento Plataforma Logística en el predio rústico denominado LA CUEVA ubicado en la tenencia de TACÍCUARO de este municipio de Morelia, Michoacán, propiedad de las que suscriben."(sic)

02. Quedó debidamente acreditada la personalidad de [REDACTED] [REDACTED] quienes se identifican con las copias certificadas de las Credenciales para Votar [REDACTED] emitidas por el Instituto Nacional Electoral respectivamente, emitida ante la fe del Notario Público [REDACTED] con residencia y ejercicio en Morelia, Michoacán de Ocampo.
03. Se acredita el carácter de apoderados legales de las promoventes, a los, y la [REDACTED] [REDACTED] mediante la copia simple del poder general para pleitos y cobranzas que les confieren ante la fe del Notario Público [REDACTED] con residencia y ejercicio en Morelia, Michoacán de Ocampo.
04. Se acredita la propiedad del predio materia de la presente por parte de las [REDACTED] [REDACTED] mediante la copia simple de la escritura pública número 5925, volumen 178, ante la fe del Notario Público [REDACTED] con residencia y ejercicio en Morelia, Michoacán de Ocampo, instrumento legal que contiene el contrato de compra venta de acciones y derechos de copropiedad del inmueble en cuestión.

2. Competencia

05. El Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) de Morelia tiene la competencia de [REDACTED] atender la solicitud en comento, y emitir esta Opinión Técnica con fundamento en el Artículo 1º, la fracción X del Artículo 5º de su Acuerdo de Creación publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado (POE) de Michoacán de Ocampo en enero del 2014; los Artículos 1º, 2º, 4º, y la fracción IV del Artículo 5º, y la fracción X [REDACTED]

del Artículo 6º de su Reglamento Interno publicado en el POE de Michoacán de Ocampo el 17 de noviembre de 2021; la fracción V del Artículo 10, y los artículos 96, 98 y 99 del Reglamento de Instrumentación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, publicado en el POE de Michoacán de Ocampo el 27 de octubre de 2023; y, y, el numeral 2 del inciso F del segundo párrafo de la fracción III del Artículo 63 de la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo para el ejercicio fiscal 2025..

3. Sobre el área y criterios de análisis definidos.

06. En el mes de noviembre de 2024, la [REDACTED] ingresó a la oficina de partes de este IMPLAN de Morelia, un escrito en el que señaló lo siguiente:

[REDACTED] Por mi propio derecho y en cuanto propietaria del predio denominado fraccionamiento villa San Nicolás de la O., el cual se encuentra ubicado en la localidad de Tacúcuaro, municipio de Morelia, ubicado en la salida Morelia-Quiroga, kilómetro 12.5. Colindando con el fraccionamiento Villa Magna y enfrente de la Maestranza, a 652 m lineales, entrando por Villa magna en la calle Villa de Oztumatlán. Coordinadas 19.674139, -101.3287264, con una superficie de 145, 638 m2, cuyo uso anteriormente tenía habitacional H-4, posteriormente con la actual modificación del plan, obtuvo otro uso distinto.

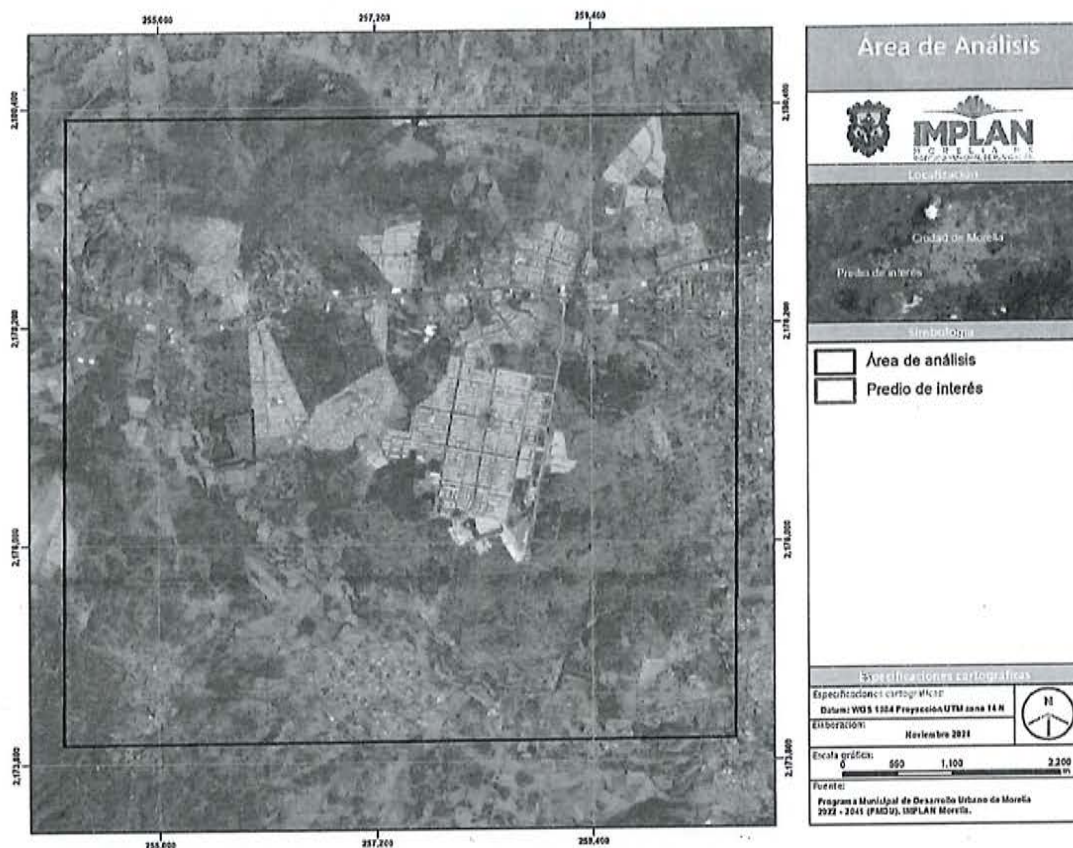
Por lo anterior, solicito atentamente, conforme al artículo 105 del reglamento municipal de desarrollo, el dictamen previo de cambio de uso "primario y secundario como equipamiento", del predio referido y cumpliendo con todos los criterios solicitados anexo al presenta la documentación que acredita mi propiedad y el proyecto de desarrollo urbano pretendido" (sic)

Es el caso que, mediante el oficio OF-AREA-ETJ-PMDU-IMPLAN-MOR-EXP11-2024, este Instituto informó a la solicitante, el área y criterios de análisis a considerar en la elaboración del Estudio Técnico Justificativo (ETJ) con fundamento en el Artículo 105 del Reglamento de Instrumentación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, Michoacán de Ocampo. Cabe señalar que dicho estudio es uno de los requisitos para integrar el expediente dentro del procedimiento de una posible modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041, en términos de la fracción VII del Artículo 103 del Reglamento referido.

07. En el oficio señalado en el punto anterior, se estableció que, una vez definido y ubicado el polígono del predio de interés con base en el cuadro de coordenadas UTM que proporcionó el promovente en su momento, el ámbito natural y ambiental del predio de interés se encuentra dentro de la zona funcional de recarga de la microcuenca de Río Grande; y, que atendiendo a la funcionalidad urbana, ambiental y natural del predio, debía considerar para elaborar el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) el área de análisis con las coordenadas UTM que se muestran en la tabla siguiente.

Vértices	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	254052.1571	2180289.3160
2	260894.2958	2180289.3160
3	260846.6707	2174018.6785
4	254020.4070	2173986.9284

Esta información se presenta en el siguiente mapa para mejor apreciación.



08. Con fundamento en la fracción IV del Artículo 106 del Reglamento de Instrumentación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, Michoacán de Ocampo, se le señaló, mediante el oficio número OF-AREA-ETJ-PMDU-IMPLAN-MOR-EXP11-2024, que debería integrar a su ETJ, por lo menos, los elementos siguientes:

A. Elementos físicos, biológicos y ambientales:

1) Elementos físicos:

- a. Geología.
- b. Topografía.

- c. Tipo de suelo.
 - d. Estado de conservación del suelo y su afectación con el cambio pretendido.
 - e. Hidrología superficial y subterránea y su afectación con el cambio pretendido.
- 2) Bilógicos:
- a. Vegetación.
 - b. Tipo y características de la vegetación y su afectación con el cambio pretendido.
 - c. Caracterización de la fauna y su afectación con el cambio pretendido.
 - d. Determinación, y en su caso, ubicación de la existencia o inexistencia de tierras frágiles.
- 3) Servicios ambientales en riesgo por el cambio de uso de suelo pretendido.
- 4) Medidas para disminuir los efectos negativos del cambio de uso del suelo pretendido con base en los resultados obtenidos en los puntos anteriores.
- B. En el ámbito social, y en materia de impacto urbano y vial:
- 5) Justificación social del cambio de uso de suelo pretendido.
 - 6) Los contenidos del Estudio de impacto urbano y vial establecidos en las fracciones V, VI y VII del Artículo 35 del Reglamento de Instrumentación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, Michoacán de Ocampo.
- C. Aplicación de los principios de la Zonificación Municipal establecidos en el Artículo 16 del Reglamento de Instrumentación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, Michoacán de Ocampo.

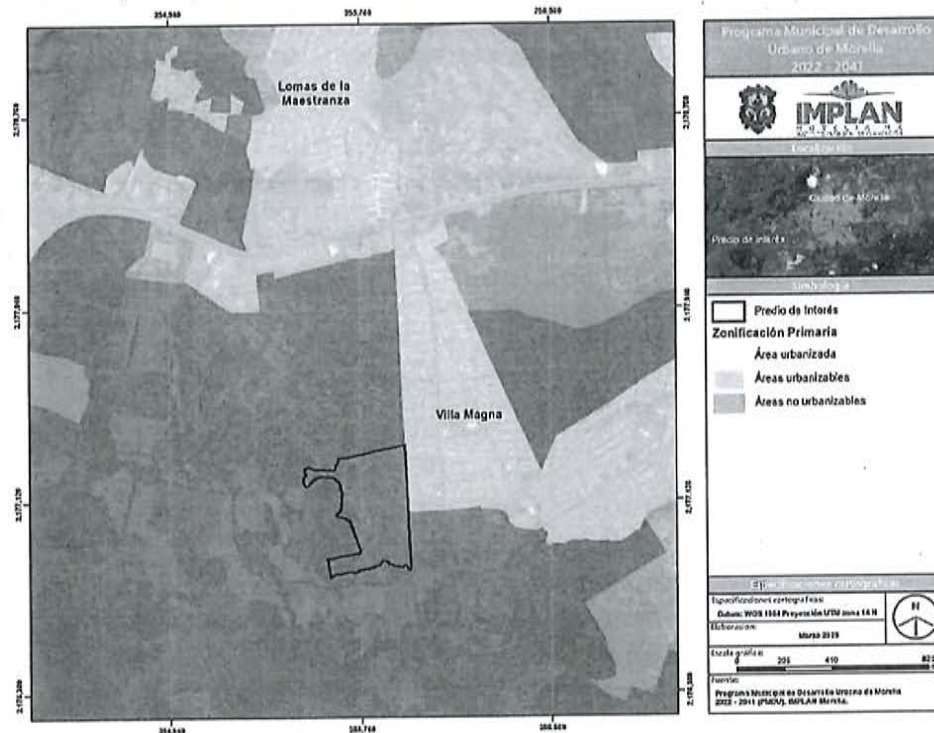
4. Condiciones de regulación del uso del suelo del predio

En este apartado se presentan los elementos de regulación del predio, así como las consideraciones jurídicas generales de aprovechamiento pretendido del mismo.

09. Derivado de la información de localización del predio proporcionado por las promoventes, se desprende que este **se encuentra en el ámbito espacial de aplicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041**, instrumento que regula uso y aprovechamiento de dicho predio con base en el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; las Fracciones I y III de su Artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la Fracción II del Artículo 14, y el Artículo 59 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, mismo que aprobó el H. Ayuntamiento de Morelia para administrar y gestionar el desarrollo urbano y territorial del Municipio y su Centro de Población, mismo que fue publicado el día 1 de septiembre de 2023 en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del

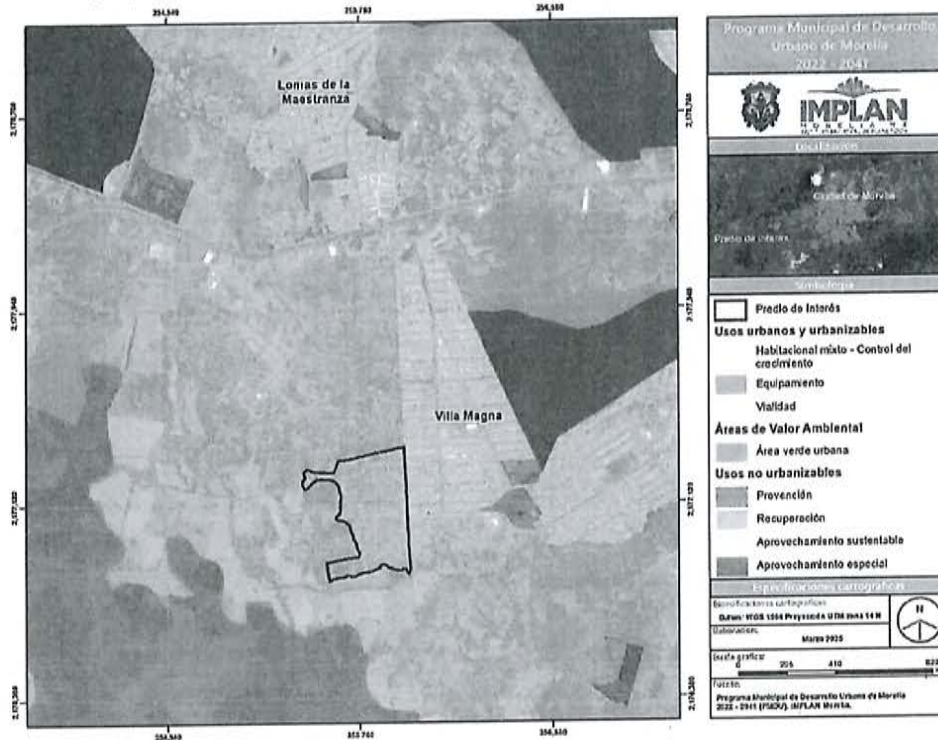
Estado de Michoacán de Ocampo, y entró en vigor el 1 de octubre del mismo año. Entre los elementos básicos del Programa en cuestión se encuentra la determinación de la zonificación (primaria y secundaria) en términos de lo establecido en la Fracción XIII, del Artículo 4º, la Fracción IV del Artículo 76 y el Artículo 143 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

10. En la zonificación primaria del PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041, el predio de interés se encuentra dentro de la zona no urbanizable en la totalidad de su superficie, que, conforme a la copia certificada del Certificado de Medición y Deslinde emitido por la Dirección de Catastro de la entonces Tesorería General del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, en el 2007 mediante oficio número A.T. 242/2007, es de 14-56-38 ha. En relación con la superficie total, si bien el Certificado en referencia estableció una superficie certificada de 14-62-91 has, también estableció que 00-06-53 Has quedaban pendientes al aval de la autoridad judicial competente, asunto que, según lo señalado en el ETJ presentado por las promoventes, quedó resuelto con las "Diligencias de Jurisdicción voluntaria que, sobre rectificación de medida, colindancias y superficie, promovió la Sra. Naborina Piña Arreygue, inscritas en el Registro Público de la Propiedad Raíz en el Estado de Michoacán bajo el registro número 8, tomo 73, libro de sentencias correspondientes al distrito de Morelia". En el siguiente mapa se presenta la información descrita para mejor apreciación.



11. De manera particular, en la zonificación secundaria de dicho Programa, el predio de interés, para la totalidad de su superficie, tiene definido un uso de suelo secundario

predominante de Aprovechamiento Sustentable (AS). Esta información se presenta en el siguiente mapa para una mejor apreciación.



12. El uso secundario predominante Aprovechamiento Sustentable es definido en la fracción IV del Artículo 24 del Reglamento de Instrumentación del Programa, como un uso de suelo establecido para superficies en las que los recursos naturales pueden ser aprovechados de manera sustentable en actividades productivas y conservando sus ecosistemas a largo plazo.

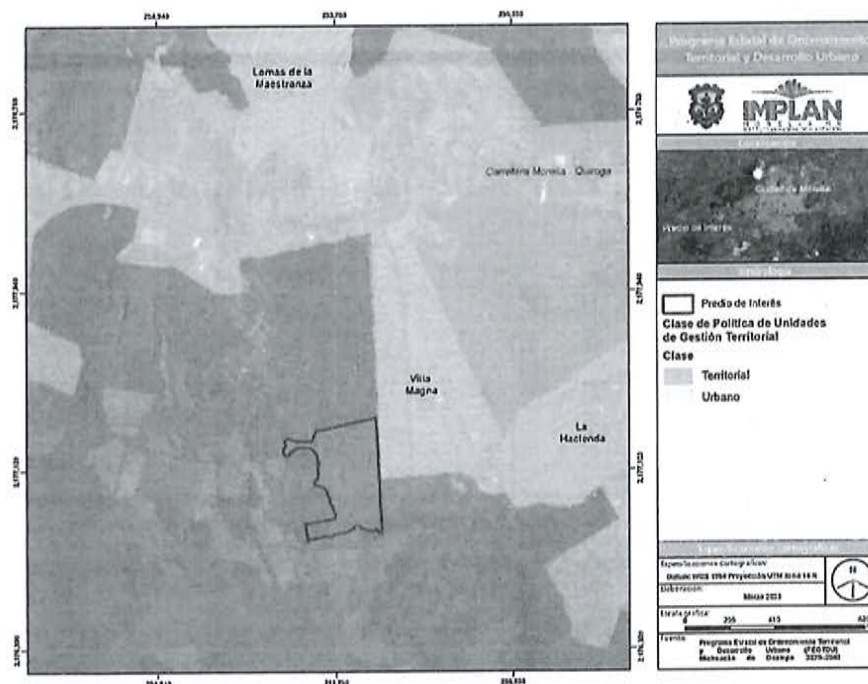
En estas áreas se permite el desarrollo de actividades silvopastoriles, aprovechamiento de la vida silvestre siempre y cuando se garantice su reproducción controlada o se mantengan o incrementen las poblaciones de las especies y el hábitat del que dependen, sustentándose en los planes correspondientes autorizados, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables; integra también áreas con uso agrícola o pecuario de baja intensidad, que cuenten con aptitud para ese fin y que esas actividades se realicen de manera cotidiana, como la pesquería artesanal, agroforestería y silvopastoril, siendo compatibles con las acciones de conservación del área, y que contribuyan al control de la erosión y evitar la degradación de los suelos.

Con base en lo anterior es posible señalar que, para la consecución de los objetivos del Programa en comento, el predio se encuentra, de manera preponderante en una zona que contempla como principio estratégico el contemplar un aprovechamiento sustentable de los recursos en actividades agrícolas, pecuarias o silvopastoriles.

13. Publicado el 15 de abril del año en curso en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, entró en vigor el 15 de mayo de este mismo año, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Michoacán de Ocampo 2025-2040 (PEOTDU). Atendiendo a la clasificación de políticas que derivan de la imagen objetivo del Programa en comento, el predio de interés se encuentra contenido en la política territorial del mismo. El Programa define que las zonas destinadas a esta política:

(...) "se incluyeron las zonas con funciones productivas en cualquiera de sus modalidades, salvo el sector de servicios e industrial dada la escala de trabajo. Son aquellas que complementan las actividades económicas de los asentamientos humanos urbanos o rurales, ya que son utilizadas para actividades de desarrollo del sector primario que tienen que ver con la producción agrícola, ganadera, pecuaria y forestal, así como actividades relacionadas al sector secundario de actividades industriales y de extracción, las cuales están sujetas a los análisis de factibilidad territorial y ambiental para su ubicación, de acuerdo a las normas, reglamentaciones y autorizaciones en los tres órdenes de gobierno. En este mismo rubro se incluyeron zonas con potencial para aprovechamiento turístico, que por su potencial de belleza escénica-paisajístico y características de baja vulnerabilidad ecológica o ambiental, permiten instalar infraestructura, equipamiento y desarrollo inmobiliario hotelero y residencial (permitido en los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a escala como los metropolitanos, municipales, centros de población o planes parciales). Se presenta el siguiente mapa para una mejor apreciación de la información descrita." (sic)(PEOTDU, pág. 545)

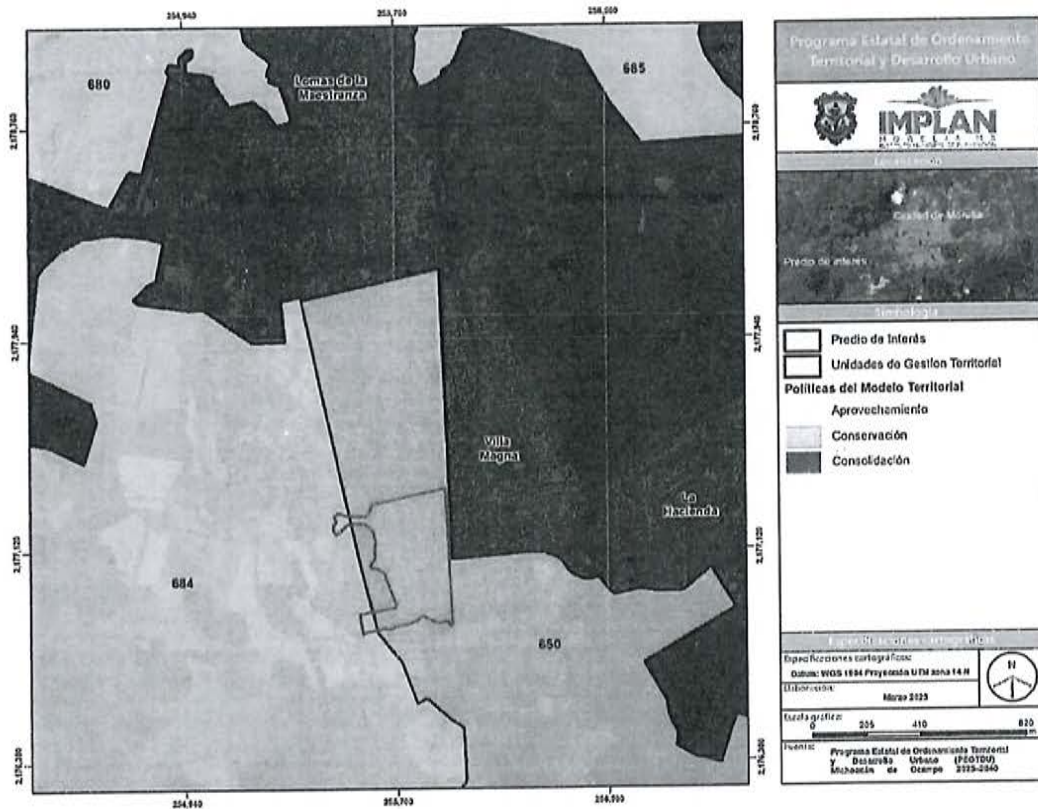
Esta información se presenta en el siguiente mapa para una mejor apreciación.



Ahora bien, el predio materia de la presente se encuentra contenido en el 94.91% de su superficie total, aproximadamente 137,844.80 m², en la Unidad de Gestión Territorial 650; y, aproximadamente 7,399.05m², que representa el 5.09% de su superficie total, en la Unidad 684, ambas del Modelo de Ordenamiento Territorial establecido por el instrumento en comento. La UGT 650 se define con una política de Conservación, y la 684 con una política de Aprovechamiento. Por lo representativo en relación a la superficie total del predio de interés, cabe señalar que la política de Conservación es descrita en los términos siguientes:

"Esta política se orienta a la conservación del Patrimonio Natural y Cultural, tiene por objeto mantener y recuperar el equilibrio ecológico en zonas del sistema natural y forestal, que brindan bienes y servicios ambientales fundamentales para el funcionamiento ecosistémico, así como zonas agrícolas, ganaderas, ecoturísticas, pecuarias o de otros sectores productivos de aprovechamiento sustentable y, que consideren la promoción y desarrollo de equipamientos e infraestructuras regionales, que faciliten la movilidad y conectividad entre los centros urbanos y rurales. Asimismo, considera la preservación de las edificaciones, sitios, monumentos, patrimonio cultural o arquitectónico, áreas verdes, jardines y parques, que protegen y restauran las condiciones ambientales de los centros de población." (sic)(PEOTDU, Pág. 553)

Esta información se presenta en el siguiente mapa para una mejor apreciación.



Dentro de las estrategias de susceptible aplicación a las UGT 650 y 684 se encuentra la estrategia 48, con clave EUrRu05 relativa al Equipamiento digno en salud, educación, recreación y deporte, misma que entre sus acciones señala el construir equipamiento de salud, educación, deportiva y recreativa en los municipios de las regiones que registran déficit, reduciendo las distancias para el acceso y favorecer entornos seguros e inclusivos. Con el numeral 1.2.2 y 2.4.4. se señalan acciones para establecer la acción de incrementar la dotación, cobertura y acceso a equipamiento urbano estratégico en sus distintas escalas –salud, educación, abasto, recreación y seguridad– para reducir las brechas de desigualdad y la exclusión social. (PEOTDU, Pág. 641)

5. Análisis sobre la procedencia y factibilidad del cambio de uso de suelo pretendido.

Atendiendo a los criterios definidos para la elaboración del ETJ mediante el oficio OF-AREA-ETJ-PMDU-IMPLAN-MOR-EXP11-2024, a continuación, se presenta el análisis de los mismos con base en los datos e información proporcionados por la promovente, así como con la que cuenta este Instituto en el Sistema de Información Geográfica y Estadística de Morelia (SIGEM).

Cabe referir que el ETJ presentado por la promovente, establece de manera textual que el mismo se solicita *“una modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia 2022-2041 referente al cambio de uso de suelo para el desarrollo del proyecto de equipamiento Plataforma Logística en el predio denominado La Cueva en la tenencia de TACÍCUARO del municipio de Morelia, Michoacán”*(sic), elaborado por [REDACTED] en febrero de 2025, y cuyas responsables técnicas son la [REDACTED]

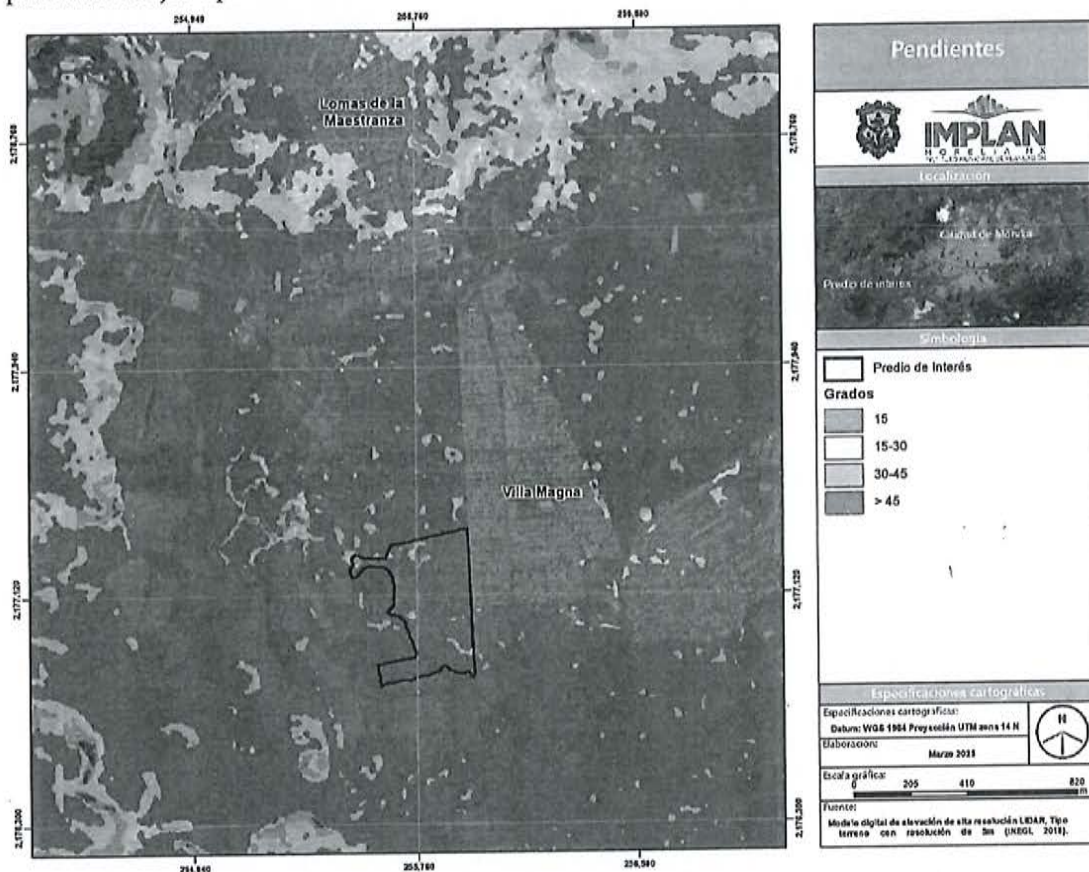
5.2. Elementos físicos y ambientales

14. Para el predio de interés, conforme lo explicado en el ETJ presentado por las promoventes, en el área de análisis se encuentran dos unidades litológicas constituidas por Basalto y Brecha volcánica básica:

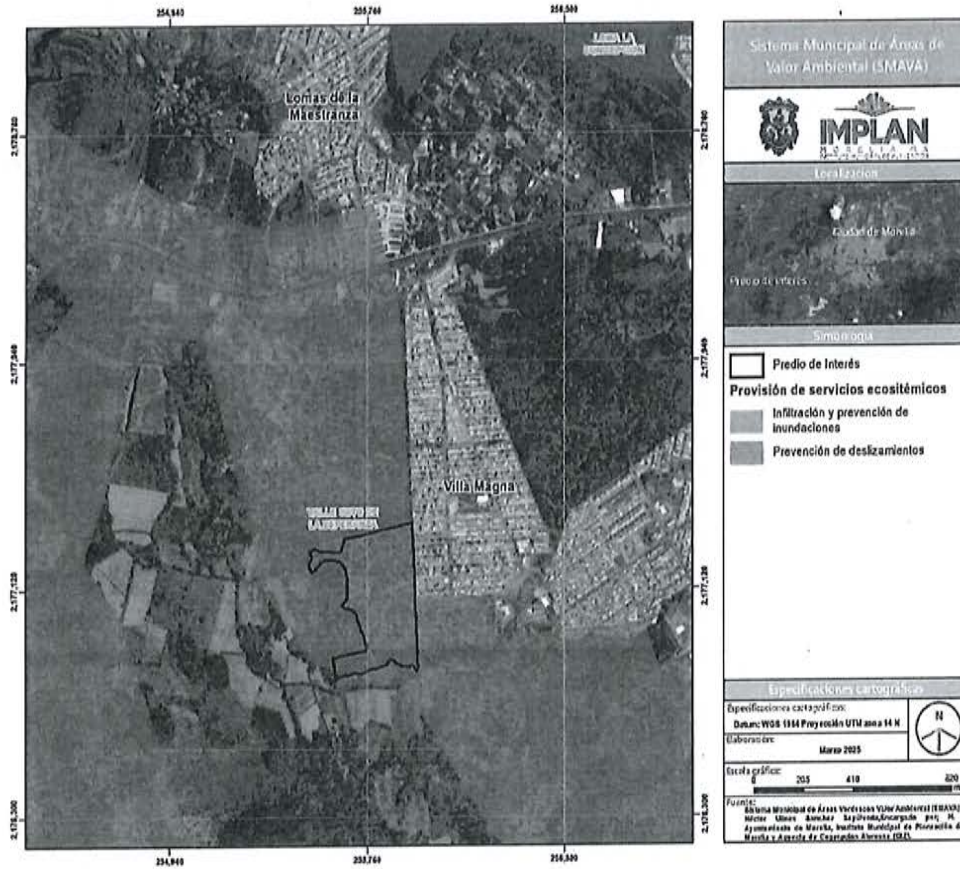
- Basaltos del Plioceno-Cuaternario (Tpl-Q(B)). Esta unidad forma parte de los eventos lávicos básicos del Cuaternario. Se encuentra dispuesto en mesas y coladas que han originado malpaís. Ocasionalmente se encuentra mezclado con brechas volcánicas de la misma composición. Dado que forma parte de los últimos eventos volcánicos que han sucedido en esta área, sobreyace a todas las unidades anteriores al Cuaternario.
- Brecha volcánica básica (Q(Bvb)). Está constituida principalmente por lapilli y bloques de composición básica, su color varía de gris oscuro a rojo que intemperiza a pardo. Se presenta en forma masiva o seudoestratificada, se encuentra semicompacta y posee un fracturamiento escaso.

En resumen, los Basaltos presentes en el predio de interés corresponden a rocas volcánicas (ígneas) derivadas del magma que se enfría y se solidifica en la superficie terrestre (extrusivas) que consisten de plagioclasa cálcica.

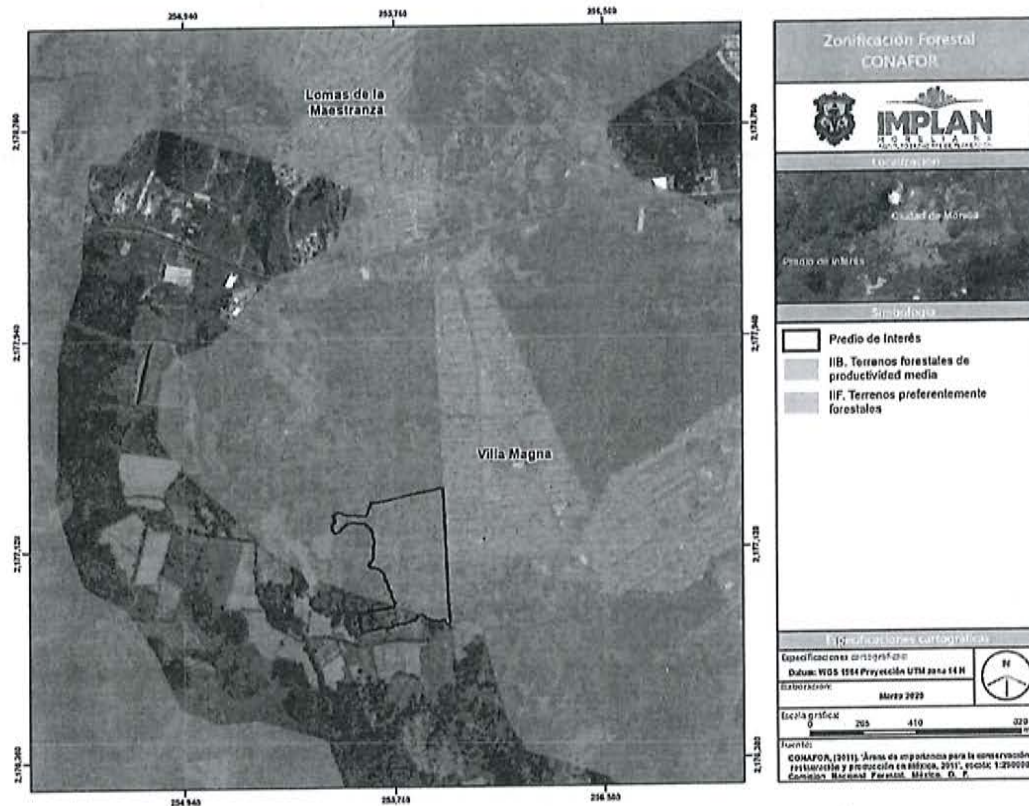
15. En relación con los criterios de aptitud urbana considerados en este Programa, se encuentra en una zona con pendientes topográficas de 15 % (en el ETJ refiere pendientes hasta 10%), mismas que le dan un carácter condicionado para la urbanización (pendientes topográficas estimadas con base en el Modelos Digitales de Elevación de Alta Resolución LiDAR, con resolución de 5 metros). Conforme a la información que se señala en el ETJ de la promovente, estas pendientes, tienen como característica que, de presentarse el aprovechamiento pretendido, existe una dificultad para las redes de servicio, vialidades y construcción. Esta información se presenta en el siguiente mapa para una mejor apreciación.



16. El predio se encuentra en una zona que es parte del Sistema Municipal de Áreas de Valor Ambiental (SMAVA), identificada con la provisión de servicios ecosistémicos relativos a la infiltración y prevención de inundaciones.



17. Conforme a la zonificación forestal, instrumento técnico de la Comisión Nacional Forestal (CONAFOR) mediante el cual se identifican, agrupan y ordenan los terrenos forestales por sus funciones y subfunciones biológicas, ambientales, socioeconómicas, recreativas protectoras y restauradoras, con fines de manejo y con el objeto de propiciar una mejor administración y contribuir al desarrollo forestal sustentable, esta zona se encuentra en la clasificación de Terrenos adecuados para realizar forestaciones. Se presenta el siguiente mapa para una mejor apreciación de la información señalada en este punto resolutivo.



Así mismo, durante la visita de campo se pudieron identificar árboles como encinos y cazahuate, igualmente el propio ETJ señala existencia del papelillo (*Bursera fagaroides*), el árbol conocido como parotilla (*Albizia occidentalis*) y el zapote blanco (*Casimiroa edulis*).

18. El predio de interés se localiza en las inmediaciones de una de las zonas con mayor subsidencia documentada en la ciudad de Morelia, fenómeno que fue analizado durante la elaboración del Atlas de Riesgos de Morelia 2023. El siguiente mapa, con datos de subsidencia 2019–2020, muestra claramente que el sitio se sitúa en la zona de transición entre áreas con subsidencia baja (<5 mm/año) y áreas urbanizadas con subsidencia severa (>30 mm/año), lo cual tiene implicaciones directas para la planeación, diseño e implantación del proyecto. El fenómeno de subsidencia está directamente relacionado con:

- El acomodo de los materiales volcánicos (lavas y brechas fracturadas) del subsuelo.
- El incremento del peso estructural derivado de urbanización reciente (como lo demuestran los fraccionamientos Villa Magna, La Hacienda y Villas del Pedregal), que ha intensificado la compactación del suelo.
- La pérdida de infiltración y modificación del balance hídrico natural.



19. En relación con la Valoración de las Medidas de Mitigación Propuestas en el ETJ. El Estudio Técnico Justificativo incluye a partir de la página 68 el apartado IV.1.4, en el cual se detallan las medidas para prevenir o mitigar los efectos negativos del cambio de uso de suelo propuesto. El procedimiento seguido por las promoventes se basa en:

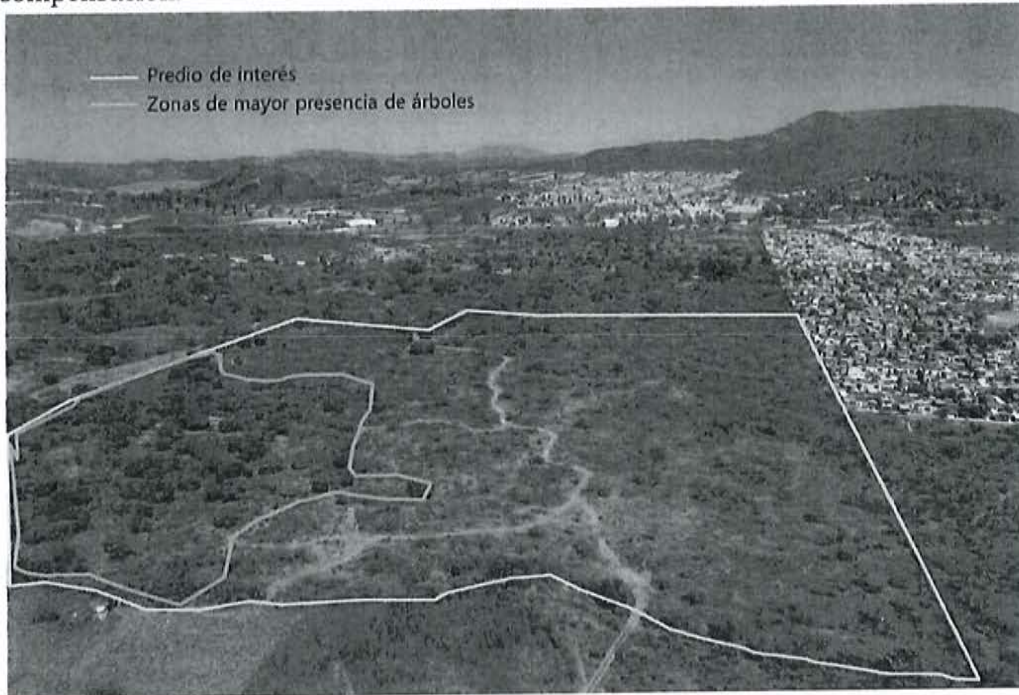
- La identificación de actividades del proyecto según sus etapas (preparación, construcción y operación).
- La identificación de los efectos negativos sobre los factores ambientales del sitio.
- La asignación de una importancia relativa del impacto siguiendo la metodología de Vicente Conesa Fernández-Vitora (2003), ampliamente aceptada en evaluaciones de impacto ambiental en México.
- La formulación de un conjunto de 18 medidas de mitigación, clasificadas por factor ambiental.

Si bien el enfoque metodológico es técnicamente aceptable y está respaldado por bibliografía especializada, se identifican las siguientes observaciones que se toman en cuenta para la emisión de la opinión técnica:

- **Ausencia de medidas frente al riesgo por subsidencia.** A pesar de la proximidad inmediata del predio a zonas con subsidencia superior a 30 mm/año, el ETJ no incorpora ninguna medida de mitigación frente a este fenómeno, o algún otro fenómeno de riesgo. Se recomienda, la realización de un estudio geotécnico detallado que evalúe

riesgos de subsidencia inducida por urbanización y construcciones masivas, así como incorporar **soluciones de ingeniería resiliente** para cimentaciones.

- **Contradicciones en el diagnóstico de vegetación.** El ETJ clasifica la vegetación como "secundaria arbustiva", sin embargo, en el anexo EVIDENCIA FOTOGRÁFICA INVENTARIO DE VEGETACIÓN se mencionan especies arbóreas como *Bursera fagaroides*, *Albizia occidentalis*, y *Casimiroa edulis*. Esto mismo se pudo observar durante la visita de campo realizada por el equipo técnico del IMPLA, en la que se identificaron encinos y cazuahates en el predio. Esto evidencia que el componente arbóreo está subestimado, lo que sugiere una revisión de las medidas de revegetación y compensación.

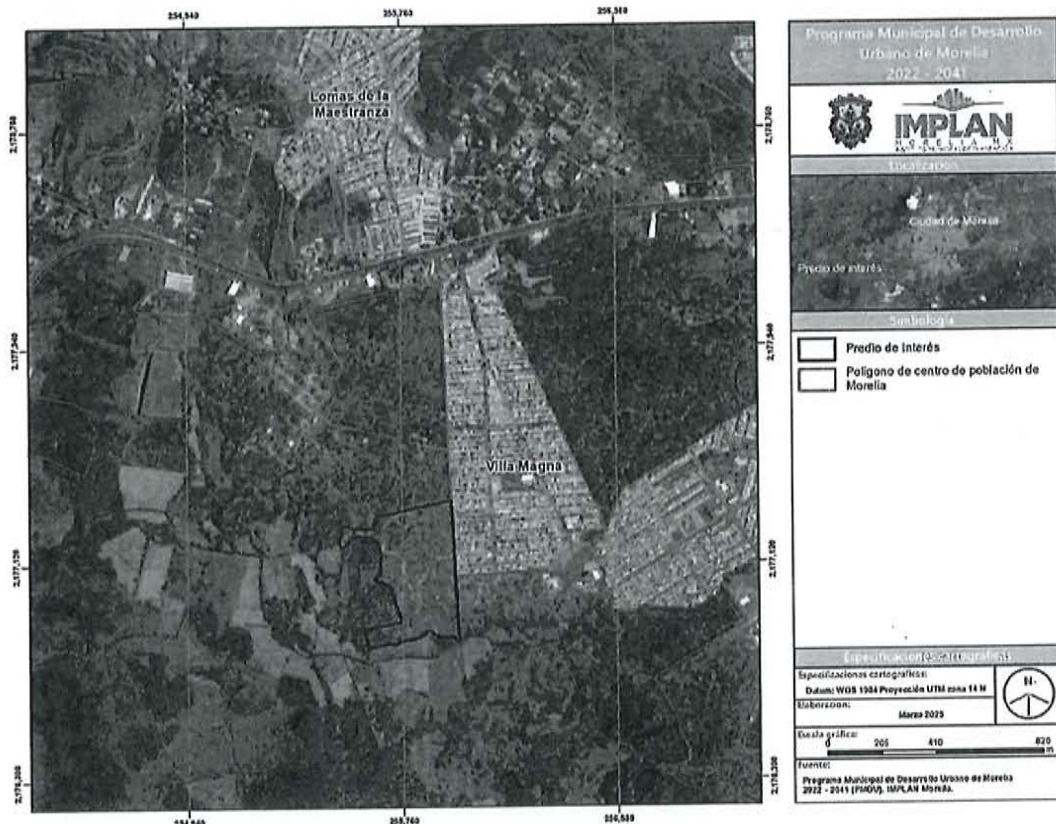


- **Valoración baja de ciertos efectos potencialmente relevantes.** Algunos impactos clasificados como "irrelevantes" podrían, en la práctica, tener consecuencias más importantes si no se previenen adecuadamente. Tales como: disminución de la calidad del agua superficial o del suelo por residuos de construcción puede ser crítica si no se maneja con protocolos claros. Se requiere que estos efectos se monitoreen con mayor rigor, independientemente de su calificación inicial.
- **Medidas de compensación ambiental poco desarrolladas.** El ETJ menciona la compensación en "áreas forestales cercanas" (como el cerro El Águila), pero no establece superficie, localización, ni mecanismo de ejecución. Será necesario identificar predios específicos y superficies específicas para la compensación, así como garantizar el mantenimiento de las áreas compensadas por al menos 3 años.

20. En resumen, las medidas de mitigación propuestas en el ETJ constituyen un marco adecuado y técnicamente válido para atender los impactos derivados del cambio de uso de suelo planteado. Sin embargo, para garantizar que la modificación parcial no incremente la vulnerabilidad ambiental del área, y que el desarrollo de infraestructura logística se realice atendiendo lineamientos de conservación ambiental, es indispensable incorporar al proyecto las recomendaciones señaladas en los puntos anteriores. Esto permitirá alinear el proyecto con los principios de desarrollo urbano sostenible establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia 2022-2041, asegurando que el crecimiento territorial se lleve a cabo bajo criterios técnicos sólidos y de mitigación efectiva.

5.3. Criterios sociales y urbanos

21. El predio de interés es colindante con el conjunto habitacional denominado oficialmente Villa Magna, específicamente en la parte el sur de su lindero poniente. Atendiendo al polígono que el PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041 define para el Centro de Población, es posible señalar que el predio de interés se encuentra fuera de los límites de dicho Centro. Se presenta el siguiente mapa para una mejor apreciación de la información descrita.



22. Por tal razón, y como ha sido referido, en la zonificación primaria del PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041, el predio de interés se encuentra dentro de la zona no urbanizable en la totalidad de su superficie; y, en la zonificación secundaria, tiene definido un uso de suelo secundario predominante de Aprovechamiento Sustentable (AS), uso de suelo vinculado con el aprovechamiento sustentable de su superficie en actividades productivas, conservando sus ecosistemas a largo plazo. Ahora bien, el área urbana con la que colinda el predio, superficie que se encuentra en lógica y coherencia con la imagen objetivo del Programa, tiene definido una política vinculada al desarrollo urbano ordenado, específicamente con la estrategia de una gestión urbana sostenible. Dicha política integral de control del crecimiento, refiere a acciones urbanísticas mediante las cuales se ordenan y regulan las zonas para la expansión física de la ciudad, determinando las reservas y áreas de control (inciso "e)" de la fracción I del Artículo 18 del Reglamento de Instrumentación del Programa.

Con base en lo anterior, el uso secundario predominante vinculado a al área en comentario es el de Control del Crecimiento, mismo en el que se tiene el objetivo principal, el controlar los bordes de crecimiento de la zona urbana. Lo anterior es importante resaltarlo, toda vez que el predio se encuentra colindante con el Centro de Población, en un área que tiene como objetivo central el controlar su expansión.

23. Entre los antecedentes de gestión sobre posible aprovechamiento del predio, las promoventes presentan la copia simple de la "*LICENCIA CONDICIONADA con USO del SUELO HABITACIONAL, para un Conjunto habitacional tipo interés social con densidad media hasta 300 hab/ha bajo régimen de propiedad privada y en condominio con Coeficiente de urbanización de 0.5 en el predio rústico situado en el punto denominado La Cueva, Tenencia de Tacícuaró, Municipio de Morelia, Michoacán, el cual tiene una extensión superficial de 14-56-38 Has.*"(sic) emitida por las entonces Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a través del oficio número SDUMA-DDU-US-6573/10 dentro del expediente 668/10.

La Licencia de uso de suelo referida señala que, el predio de interés tenía determinado un uso de suelo "Habitacional Densidad Media (hasta 300 han/ha) y Coeficiente de Urbanización de 0.5 en zona de peligro de inundación por lo que el uso pretendido es de compatibilidad condicionada", lo anterior conforme al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010. Atendiendo a la información proporcionada por la promovente se desprende que la pretensión e interés en su momento contemplaba la construcción y operación de un conjunto mixto habitacional denominado "Villas San Nicolás de O.", en el que se contemplaba la construcción de 810 viviendas y 57 locales comerciales. Se presenta la siguiente figura para una mejor apreciación de la información descrita.

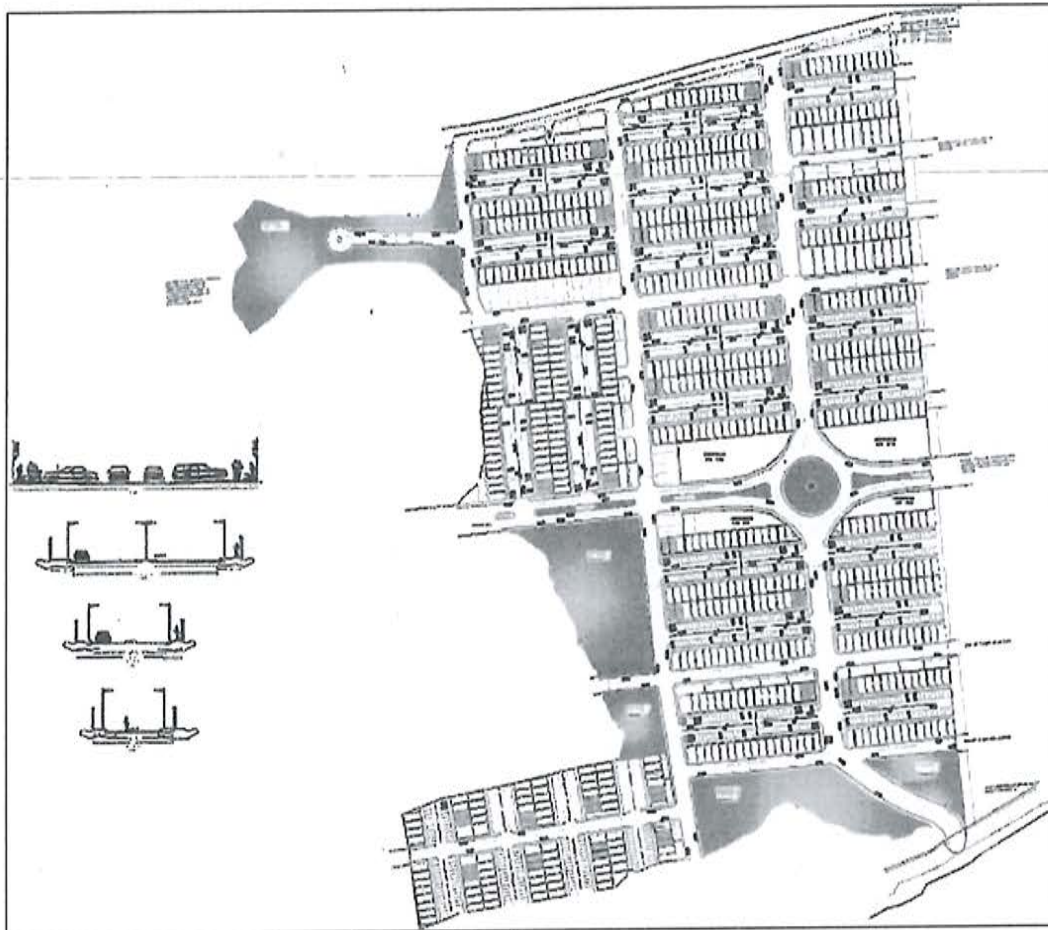


Figura. Lotificación y vialidad del proyecto del Conjunto Habitacional "Villas de San Nicolás O."

Fuente: Presentada por la promotora como parte de la documentación para la elaboración de la presente.

24. Además de la Licencia de uso de suelo condicionada referida en el punto anterior, la promotora presenta la siguiente documentación que da cuenta de las gestiones realizadas en su momento para concreción del conjunto habitacional mencionado:
- Copia simple de la factibilidad positiva de servicio de energía eléctrica emitida el 21 de agosto de 2007 por la División Centro Occidente Zona Morelia de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) mediante oficio número PAC-877/2007.
 - Factibilidad del servicio de agua potable condicionada a la presentación de su fuente de abastecimiento, emitida el 26 de septiembre de 2007 por el Organismo Operador de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (OOAPAS) de Morelia, mediante el oficio No. OOAPAS.S.D.D./0432/2007.
 - Oficio referente al deslinde de zona federal en colindancia con el predio denominado "La Cueva", en el que, la Dirección Local Michoacán de la Comisión Nacional del Agua, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante oficio número

BOO.915.E.55.SATO/TEC.-0271, emitido el 15 de octubre de 2007, informa lo siguiente que:(...) *“en la visita practicada se observó que el citado predio colinda al sureste con el cauce natural del arroyo sin nombre por el que escurre de manera natural el agua proveniente de las precipitaciones pluviales, que se presentan en la parte alta de los cerros denominados El Águila, Volcán, El Melón y Los Caballos; este arroyo es afluente indirecto del Río Grande de Morelia, declarado Propiedad Nacional con el número 384 de fecha 10 de noviembre de 1923, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 18 de diciembre del mismo año. Por tal razón cumple con las características que señala el Artículo 27, Párrafo Quinto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para ser considerado Propiedad Nacional. El arroyo sin nombre tiene un ancho promedio de 3.70 m, por tal razón y con fundamento en el Artículo 3º, fracción XLVII, de Ley de Aguas Nacionales, le corresponden fajas de zona federal de 5.00 m de ancho en ambas márgenes, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias”*, por lo que solicita que en cualquier trámite que se realice respecto al predio materia de la presente, se respeten y dejen a salvo los derechos que corresponden a la Federación.

- d. Copia simple del oficio con número SUMA-DCDA_DPA-156/2010 relativo a la autorización en materia de impacto ambiental del proyecto para la construcción y operación del conjunto mixto habitacional en comento, emitida el 19 de noviembre de 2010 por la entonces Dirección de Contención del Deterioro Ambiental de la Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo.
- e. Reporte técnico con Número de Control AER_RT#170_07 emitido por la entonces dirección de Protección Civil municipal emitido mediante oficio Número 686/07 del 6 de diciembre de 2007. Es de resaltar que, en el Reporte en cuestión se refiere que, para desarrollo del proyecto pretendido en su momento, se debían considerar algunos aspectos técnicos para que este no fuese detonante de riesgos para el mismo, para los asentamientos humanos colindante, así como para la degradación del ecosistema en el que se encuentra, de entre las que destacan las siguientes:
 - i. En relación al suministro de agua potable, alcantarillado sanitario, pluvial y planta de tratamiento, elaborar y presentar evidencia documental de los estudios que demuestren que dichas obras no impactarían negativamente en su entorno antropogénico y natural.
 - ii. Sobre el ingreso y salida vehicular al pretendido desarrollo habitacional, se señala que no se explica debidamente, asunto que resulta necesario, toda vez que: *“si este se desarrolla sin tener que hacerlo por medio de las vialidades del conjunto habitacional vecino (Villa Magna), no hay evidencia documental de los trámites para tal efecto. Y si esto se lleva a cabo a través del conjunto habitacional mencionado anteriormente, se eleva notablemente las condiciones de riesgo vial. Lo anterior sin tomar en cuenta los ingresos y salidas de los*

vehículos externos, tales como: gas, recolección de basura, ambulancia, bomberos, etc.:” (sic)

- f. Oficio con número SUMA-DCDA-124/2011 relativo al Dictamen sobre el Plan de Manejo de Residuos Sólidos emitido el 16 de febrero de 2011 mediante el cual, la entonces Dirección de Contención del Deterioro Ambiental de la Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, una vez analizada la información referente al Plan de Manejo Mixto de Residuos Sólidos y Registro como Generador de Residuos de Manejo Especial, resolvió que la [REDACTED] [REDACTED], promovente del conjunto mixto habitacional “Villas de San Nicolás O.” quedaba inscrita como generador de residuos de manejo especial con el número SUMA/DCDA/GRS/0010/2011.
25. Es importante señalar que, atendiendo al Artículo 347 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo la licencia de uso de suelo, tendrá la vigencia del programa de desarrollo urbano del cual derivó. El 1 de septiembre de 2023 fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041; y, en el Artículo Segundo Transitorio del acuerdo por el que el Cabildo de Morelia aprobó el Programa en comento se estableció que con la entrada en vigor de este, se abrogaban, entre otros instrumentos de planeación urbana, *el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2010, así como de sus adecuaciones del año 2012. Teniendo en cuenta que el 1 de octubre de 2023 entró en vigor el PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041, es posible señalar que, la Licencia de uso condicionada SDUMA-DDU-US-6573/10 dentro del expediente 668/10 no es vigente desde tal fecha. Al respecto, el Artículo 102 del Código en comento establece que A partir de la fecha en que entre en vigor el Programa, las autoridades municipales sólo podrán expedir constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia, relativas a la utilización de las áreas y predios que resulten comprendidos, si las solicitudes están de acuerdo con el programa respectivo; las que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas.*
26. Como ha sido referido, predio de interés tiene definido en el Programa, el uso secundario predominante de Aprovechamiento Sustentable, y se encuentra colindante y vinculado a un área con uso Habitación Mixto en Zona de Control del Crecimiento, mismo en el que se tiene el objetivo principal, controlar los bordes de crecimiento de la zona urbana. Así, el predio se encuentra colindante con el Centro de Población, en un área que tiene como objetivo central el controlar su expansión urbana. La lógica en la definición y asignación de los usos secundarios predominantes responde a la imagen objetivo del Programa, que entre sus componentes define impulsar al 2041 un patrón de crecimiento urbano compacto, diverso y con servicios de calidad. Se trata

de una visión socialmente concertada por una ciudad compacta y densa, bajo una agenda de recuperación y/o renovación urbana, que generan una reconversión económica en las localidades rurales y en la ciudad, en barrios emblemáticos o en espacios vacantes. Para el asunto materia de la presente, resulta importante referir que en el Programa y su Reglamento de Instrumentación se encuentran los incentivos en materia de regulación del suelo, para reducir la continuidad de los patrones desconectados de su ocupación y uso, que deriven en la fragmentación del patrón de urbanización, y abonen a un crecimiento difuso.

Bajo el principio de coherencia y racionalidad, consistente en adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas estatales y nacionales, se definen estrategias generales como marco de referencia para la acción pública en materia ambiental y urbana. Estas estrategias definen las grandes rutas de atención de la legislación y reglamentación conducente, dotan de sentido y contenido a las políticas y las líneas de acción que derivan de éstas. Así, en la fracción I del Artículo 18 del Reglamento de Instrumentación, se define la estrategia general de gestión urbana sostenible, que se operacionalizan mediante la integración y consolidación del Sistema Policéntrico de Asentamientos Humanos (SPAHM). Entre las políticas integrales referidas, destaca la de control del crecimiento, misma que contiene acciones urbanísticas mediante las cuales se ordenan y regulan las zonas para la expansión física de la ciudad, determinando las reservas y áreas de control. En el Artículo 23 del Reglamento en comento, se definen los usos secundarios predominantes para el uso primario urbanizado y urbanizable, de entre los cuales destaca para el asunto materia de la presente, el definido en la fracción VII, el Habitacional Mixto en Zona de Control del Crecimiento (HM-CC), uso en el que las reglas de aprovechamiento tienen como objetivo principal es controlar los bordes de crecimiento de la zona urbana.

En este marco, el PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041 define, entre las líneas de acción de la estrategia vinculada a la gestión urbana sostenible, específicamente para el control del crecimiento, las siguientes:

- LA-GU-CC-01. Generar acciones urbanísticas para reducir la segregación espacial con visión de integrar un tejido urbano continuo.
- LA-GU-CC-04. Consolidar como una zona borde, la estructura urbana en zonas con disponibilidad de servicios y equipamiento.
- LA-GU-CC-06. Gestionar la integración de la estructura urbana y la estrategia vial con visión metropolitana.
- LA-GU-CC-08. Integrar la infraestructura y el equipamiento al sistema de transporte, tanto con la ciudad como con las áreas colindantes y que la rodean.

- LA-GU-CC-08. Integrar la infraestructura y el equipamiento al sistema de transporte, tanto con la ciudad como con las áreas colindantes y que la rodean.
- LA-GU-CC-09. Consolidar la estrategia vial a través de las calles completas y la red de infraestructura a favor de la conectividad en y entre los asentamientos humanos, así como para la accesibilidad al equipamiento urbano.
- LA-GU-CC-10. Dotar el equipamiento urbano de acuerdo con los requerimientos poblacionales y la estrategia de densificación; recuperar y mejorar el existente.
- LA-GU-CC-11. Adaptar los límites del crecimiento urbano a la capacidad de la infraestructura instalada, las fuentes de abastecimiento de la misma y las necesidades estimadas de suelo urbano, dentro del escenario de población planteado.

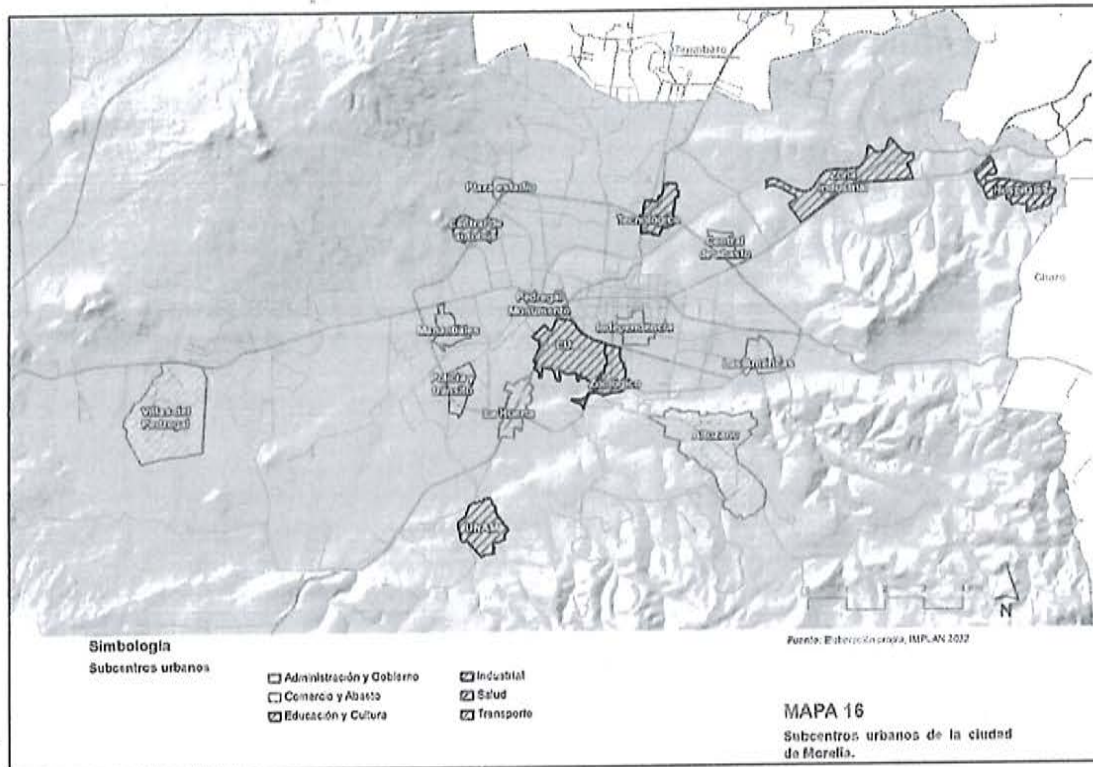
Las líneas anteriores se deben vincular con los criterios transversales de la Estrategia de Gestión Urbana Socialmente Inclusiva y Equitativa en el impulso de las actividades económicas, tales como:

- En materia de inclusión social:
 - CR-SOC-01. Incorporar elementos de infraestructura, equipamiento e inclusive organización social, que doten al espacio urbano de condiciones de seguridad para estar o transitar en cualquier hora del día.
 - CR-SOC-02. Promover que la infraestructura permita el tránsito y traslado de las personas sin importar sus condiciones físicas, género, raza, edad o modo de transporte.
 - CR-SOC-06. Impulsar que los equipamientos vinculados a los usos definidos, incrementen la vitalidad urbana para la satisfacción de necesidades de la población sin importar su condición, considerando aspectos vinculados a tópicos como el cuidado.
- Economía equitativa, competitiva y baja en carbono
 - CR-ECO-01. Vincular las iniciativas de impulso a la economía sectorial, distrital y barrial, con las estrategias de movilidad y transporte, así como de vivienda definidas en este Programa. Particularmente incentivar la reducción de desplazamientos hacia equipamientos, servicios, comercios y transporte público para que la población pueda satisfacer sus necesidades.
 - CR-ECO-02. Incentivar la reducción de la distancia entre las zonas habitacionales y las de multiplicidad de usos (zonas de mayor oferta de trabajo), disminuir la necesidad de traslados y favorecer los desplazamientos cortos.

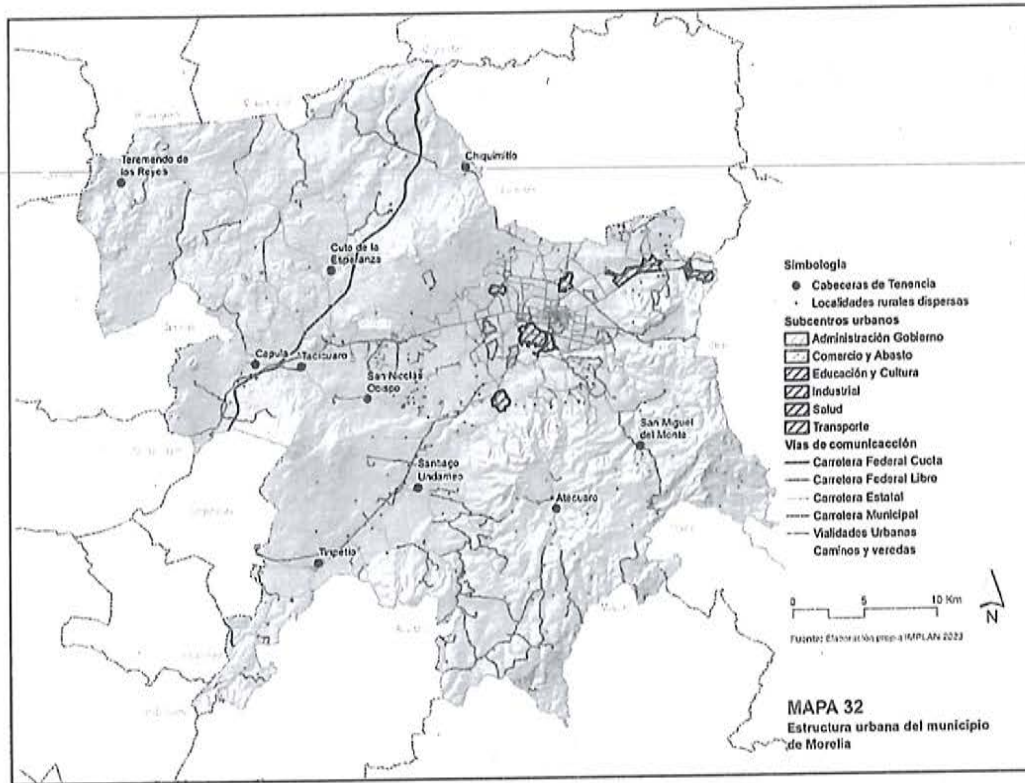
- CR-ECO-03. Integrar el análisis de los ahorros en los costos de urbanización (infraestructura, equipamiento, entre otros) para incentivar proyectos basados en un modelo bajo en carbono.

Así, en los usos específicos que pudiese definirse para el predio de interés, la compatibilidad habitacional es inviable e indeseable. Por las condiciones sociales y económicas de la zona, el equipamiento, con compatibilidad enfocada hacia usos específicos dentro del uso genérico de comercio y servicios es factible, si con este se garantiza contribuir con reducción de la desigualdad social y segregación espacial, al distribuir de forma policéntrica y equilibrada los equipamientos y servicios urbanos, incorporando la gestión de riesgos como principio transversal para su construcción y operación.

27. El entorno del predio de interés tiene una dinámica urbana determinada por la que se presenta por importantes fraccionamientos del poniente de la ciudad. El impacto de un equipamiento en la zona puede alcanzar a casi veinte mil personas, de los conjuntos habitacionales Lomas del Mayoral, Jardín de la Montaña, Huertos de Agua Azul, Lomas de la Maestranza, la colonia la Hacienda, y por supuesto con Villa Magna en sus cuatro etapas. Dependiendo de la naturaleza que pudiese tener, podría alcanzar a más de 30 mil personas al incluir a Villas del Pedregal en todas sus etapas, Villas de la Loma y San Juanito Itzícuaru, entre otras. Tal y como se refiere en el ETJ de la promotora, en la zona se encuentran equipamientos con diferentes niveles de atención vecinal y del que identifica como subcentro urbano vinculado a Villas del Pedregal, y de distinta naturaleza; educación, cultura, recreación, deporte y servicios urbanos, entre otros, atendiendo a la clasificación de la NOM-002-SEDATU-2022.
28. Es importante señalar que, atendiendo a la ubicación espacial de equipamientos urbanos del municipio (de administración y gobierno, comercio y servicios, educativo, industrial y salud), el PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041 reconoce la emergencia de subcentros urbanos de distinta naturaleza y alcance, los cuales definen áreas estratégicas en donde predominan ciertos tipos de equipamiento y su dinámica proporciona servicios particulares a la población. Se establece que identificar estas zonas, permite potenciar con acciones e inversiones, las oportunidades y dinámicas del lugar, además de que se pueden hacer mejoras y resolver las carencias de infraestructura y equipamiento específicas que se requieran. En este sentido, el PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041 reconoce en Villas del Pedregal un subcentro urbano importante en la estructura y dinámica de la ciudad, siendo este del tipo de comercio y servicios. Se muestra la siguiente figura para una mejor apreciación de la información descrita.



29. Atendiendo a lo señalado en el punto anterior, como parte de la apuesta estratégica del PMDU para concretar la imagen objetivo definida en el corto, mediano y largo plazo, se apuesta por impulsar una estructura urbana y funcional. En dicha estructura, los Subcentros Urbanos (SCU) son fundamentales ya que tienen el propósito de *“desconcentrar algunas funciones urbanas, buscando un modelo policéntrico de organización del territorio y redistribuirlas a la población, se determinó establecer y/o consolidar subcentros urbanos, en los cuales se busca la integración de usos (habitacional de alta densidad) y funciones urbanas (equipamiento urbano, industria, comercio y servicios), con un nivel de servicios intermedios y capacidad de atención a nivel distrital y regional.”* Es importante señalar que, en la distribución y consolidación de los subcentros, se define considerar el criterio de accesibilidad y equidad para la población, así como la disponibilidad de infraestructura, alternativas de comunicación y traslado. En este sentido, el predio de interés se encuentra en la zona de influencia del SCU de San Nicolás Obispo. Se presenta la siguiente figura para una mejor apreciación de la información descrita.



30. En el marco referido se inscribe la solicitud de las promoventes materia de la presente, en la que, como se ha señalado, refieren que el cambio de uso de suelo pretendido responde al interés de construir y operar un proyecto denominado plataforma logística, del que explican lo siguiente:

“pretende desarrollar una amplia variedad de espacios disponibles de diferentes dimensiones aptos para la microindustria y grandes empresas locales, nacionales e internacionales, considerando en el mismo patios de maniobras, pensiones temporales, naves para distribución y almacenamiento, complementadas con un área comercial que dé servicio a la zona, y la instalación de infraestructura amigable con el medio ambiente como paneles solares, PTAR y un pozo de absorción para recibir la canalización de aguas pluviales.

El proyecto pretende desarrollar infraestructura AAA, conectividad, y seguridad a la zona, dotándola de una importante fuente de generación de empleos. Todo ello, en apego al marco normativo aplicable.” (sic) (Pág. 1 del ETJ)

Aunado a lo anterior, se puntualiza que: El proyecto contempla una zonificación interna con el siguiente programa arquitectónico y superficies:

“Las naves de distribución y almacenamiento, están conceptualizadas de forma modular y escalables según las necesidades de cada usuario. Tienen dimensiones de 25 metros de frente por 50 metros de fondo, y de 25 metros de frente por 40 metros de fondo. Así mismo, las vialidades están trazadas con secciones de 20 metros entre linderos y retornos con radio de 16 metros.

El proyecto se estructura a través de vialidades que dan continuidad a la estructura vial de la zona, y constituyen una distribución funcional de los espacios para su adecuada operación generando una amplia variedad y oferta de espacios disponibles de diferentes dimensiones aptos para la microindustria y grandes empresas locales, nacionales e internacionales.

La plataforma logística está proyectada con infraestructura AAA, es decir, con infraestructura de calidad, sistema contra incendios, PTAR, circuito cerrado de vigilancia, factibilidad para la dotación de agua, vialidades del ancho normativo requerido y tecnología de punta que pongan sus áreas en operación por la ubicación estratégica que le caracteriza, así como la proximidad a los subcentros urbanos y la disponibilidad de rutas de transporte.” (sic)(Pág. 4 del ETJ)

A continuación, se presentan las figuras de la planta de conjunto y de la localización del proyecto en relación con el conjunta habitacional colindante para una mejor apreciación de lo descrito.

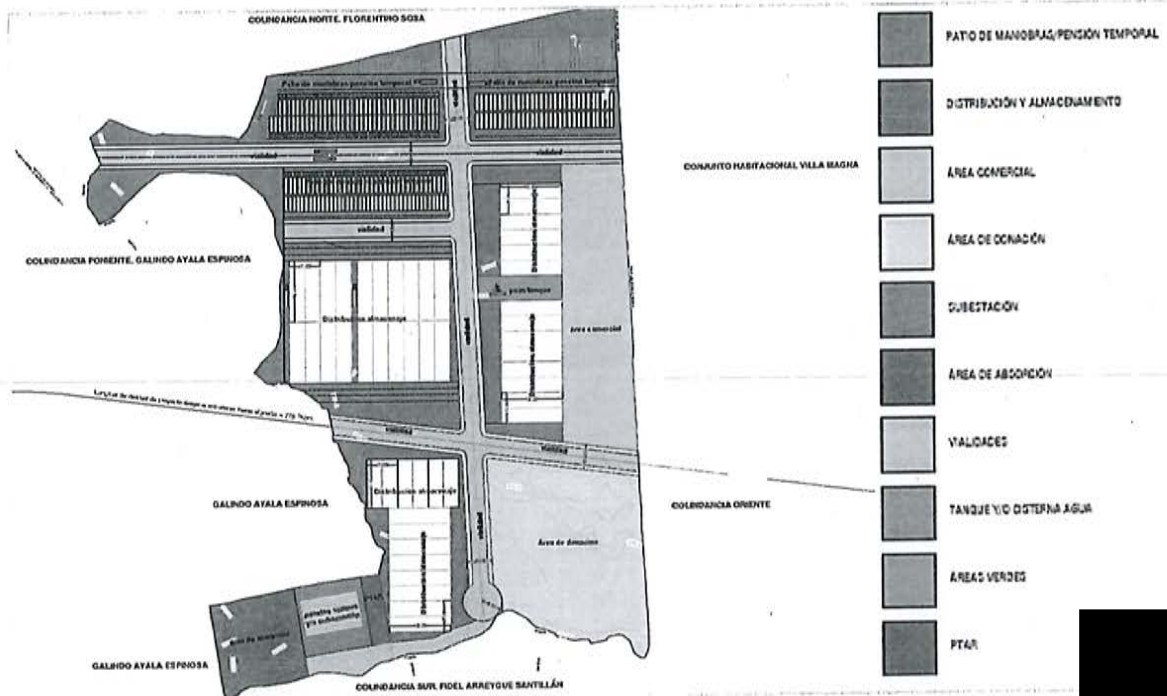


Figura. Plano de la planta de conjunto de la Plataforma Logística conforme al plano CONJ-01

Fuente: Anexo al ETJ presentado por la promovente

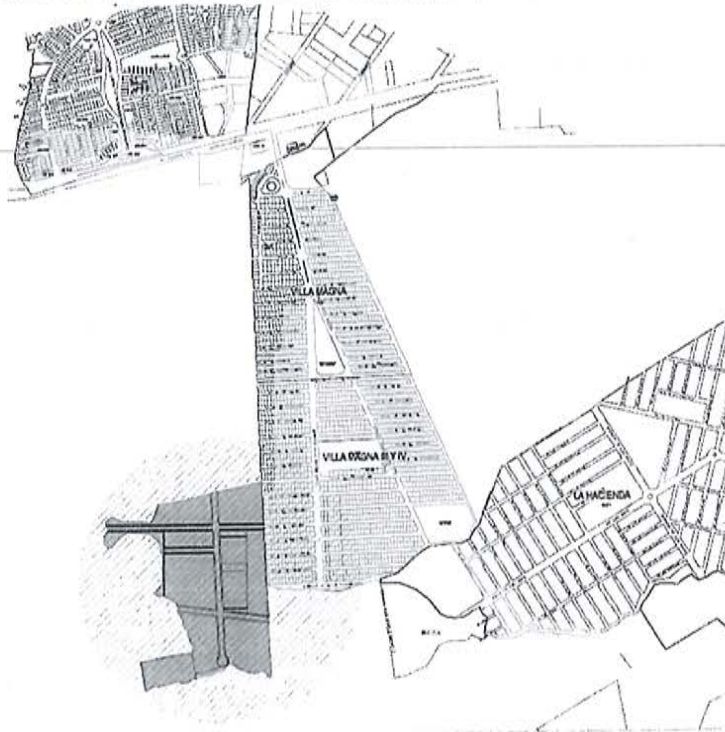


Figura. Localización de la Plataforma Logística conforme al plano de la planta de conjunto del Planta de Conjunto (CONJ-01)
Fuente: Anexo al ETJ presentado por la promovente

31. Entre los criterios de análisis que se desarrollan en el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) que presentan las promoventes, como parte del expediente del asunto referido, particularmente en materia de impacto urbano y vial, se encuentran los contenidos señalados en las fracciones V, VI y VII del Artículo 35 del Reglamento de Instrumentación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, Michoacán de Ocampo.
32. En su ETJ, las promoventes refieren que *“La infraestructura vial de la zona destaca por sus diferentes jerarquías en el sistema de movilidad. El reconocimiento a la movilidad peatonal aún no es predominantemente visible, ya que existen dificultades para atravesar las vías entre la misma sección vial” (...)(sic)(ETJ, Pág. 101)*. Con base en lo anterior, se describen las características de los posibles accesos identificados para el predio de interés en los términos siguientes:

“El predio actualmente tiene acceso por la vialidad Villa de Puruándiro, correspondiente al desarrollo habitacional Villa Magna. Se trata de una sección vial de 20 metros en dos sentidos. Adicional a esta vía, al predio se comunican otras cinco vialidades terciarias adicionales, con sección vial de 12 metros, mismas que actualmente se encuentran delimitadas por elementos físicos por tratarse de colindancias del predio.

Adicionalmente a ello, se ha identificado que a 800 metros se encuentra en proceso de urbanización el nuevo libramiento, y a 525 metros de la localidad de la Morelia, ésta última con un reconocimiento en la estrategia vial de 440 metros como vialidad rural conectora.

A manera de antecedente de ello, se cuenta con un contrato de asociación civil para la servidumbre de paso que se formalizó con la finalidad de la constitución y elaboración de un camino privado para uso exclusivo de los socios para uso exclusivo de vehículos de propulsión y combustión interna el 15 abril 1977, firmando en ese momento, 16 socios (ver anexo)." (sic)(Pág. 99 del ETJ)

Con base en lo anterior, plantean 3 posibles propuestas de acceso al predio de interés, describiéndolas en los términos siguientes:

"El proyecto de la plataforma logística contempla el mejoramiento de las vías de acceso en la zona con la finalidad de contribuir en la consolidación del subcentro urbano al que pertenece. Actualmente la propuesta 3 requiere del desarrollo del segundo cuerpo de la vialidad, la propuesta 2 está a escasos metros del nuevo libramiento, y la propuesta 1 implica la vinculación al camino rural reconocido en la estrategia vial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia 2022-2041." (sic)(Pág. 99 del ETJ)

Así, las vialidades de acceso, se presten en el ETJ mediante la figura siguiente.

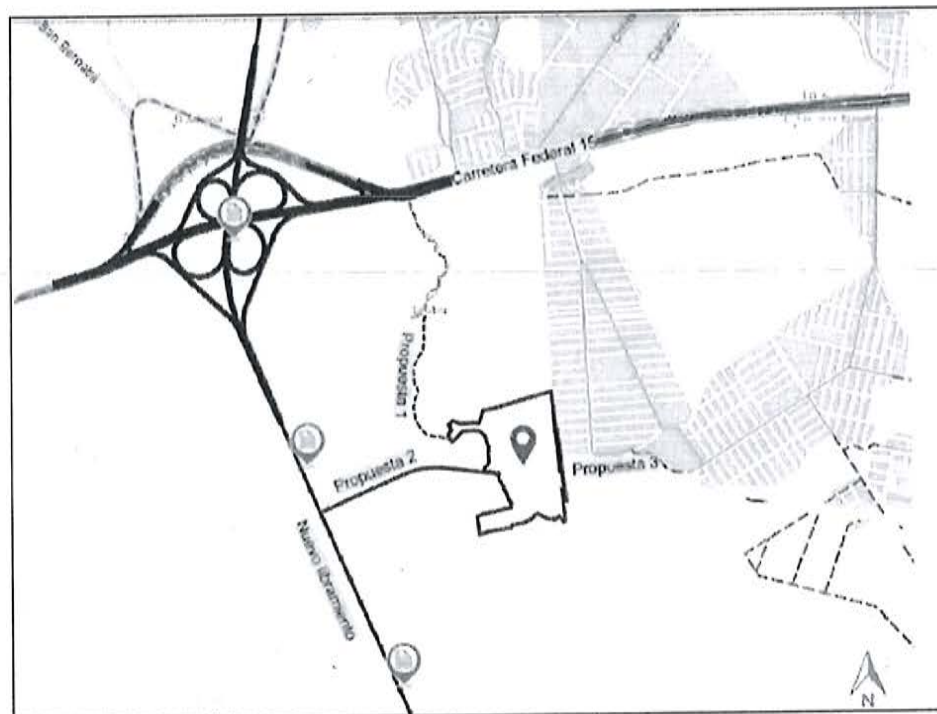


Figura. Propuesta de "vialidades de acceso" hacia el predio rústico de La Cueva, en el que se pretende desarrollar el proyecto de "Plataforma Logística"

Fuente: Figura IV.32. Vialidades de acceso propuestas para el proyecto "Plataforma logística". Pág. 100 del ETJ presentado por la promotora

Como se desprende de lo presentado, no coincide la numeración que sobre las propuestas de acceso se hacen en el ETJ se realiza en la prosa del mismo con la que se utiliza en la figura, por lo que, para la elaboración de la presente las identificaremos de la siguiente forma:

- **Propuesta 1. Acceso por la localidad rural de La Mora.** Utilizar el camino rural hasta la localidad de La Mora y de ahí continuar hasta la parte norte del predio de interés.
- **Propuesta 2. Acceso por el denominado “Primer Segmento Segundo Anillo Periférico de la Ciudad de Morelia”.** Tener una vialidad que tenga conexión con el primer segmento del denominado segundo anillo periférico de Morelia que construye el Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo.
- **Propuesta 3. Acceso por vialidades del Conjunto Habitacional y Fraccionamiento Villa Magna.** Ingreso por la Avenida Villa Magna y dar continuidad a la Av. Villa de Puruándiro.

Se presenta la siguiente figura para una mejor apreciación de la numeración señalada.

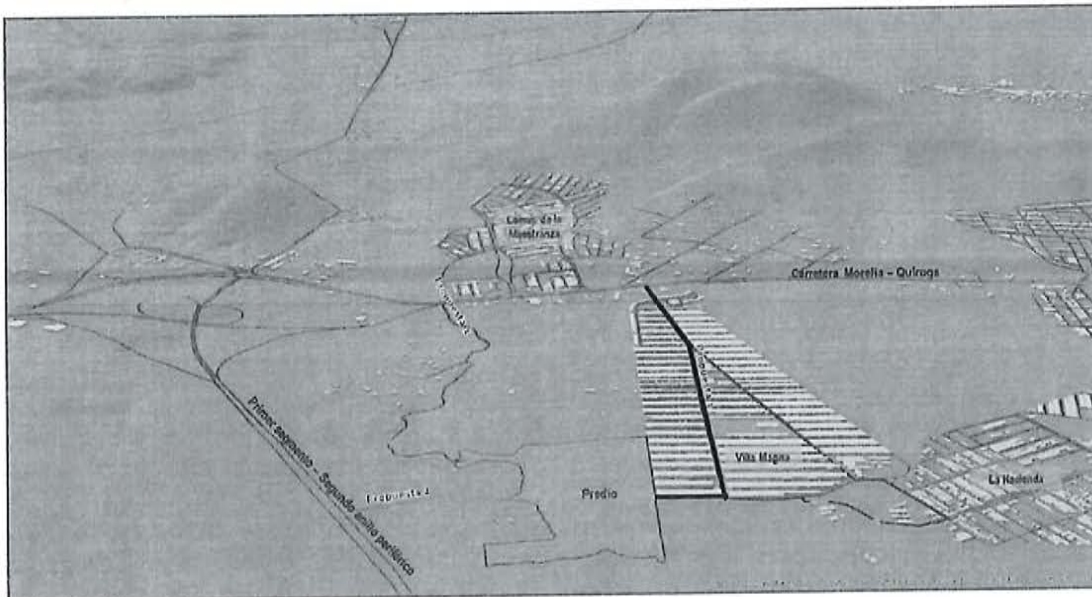


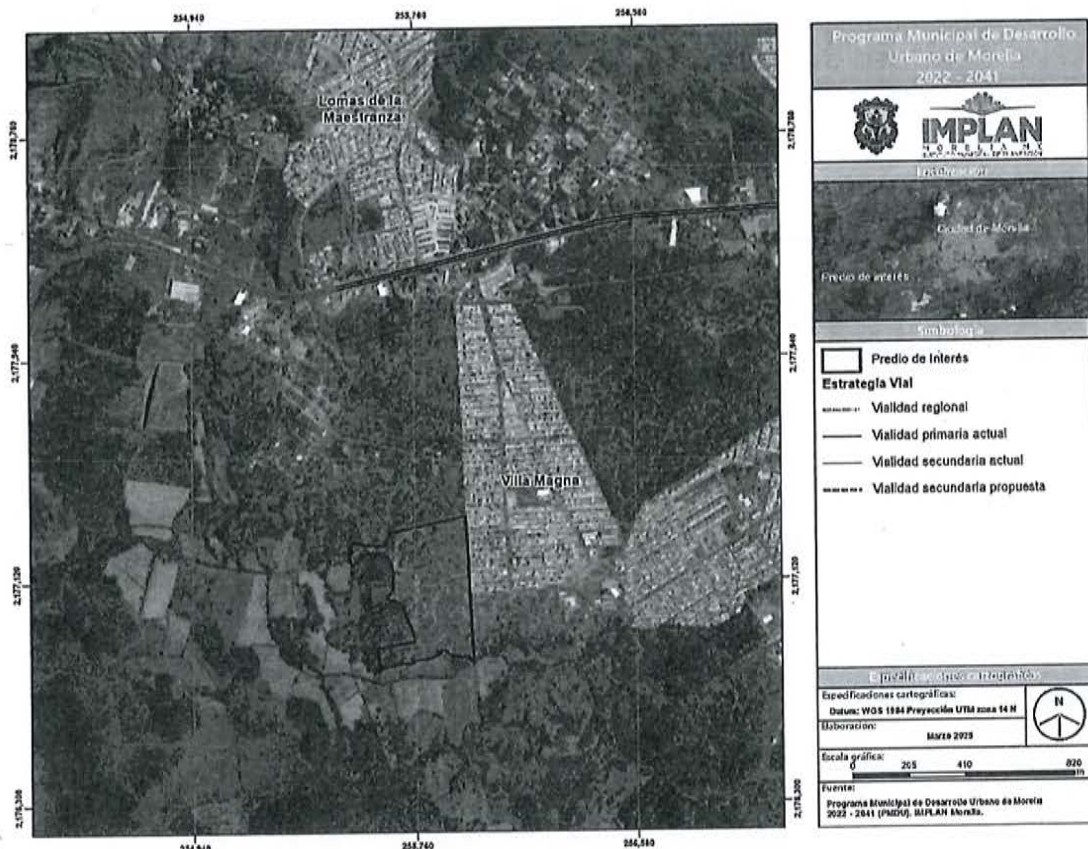
Figura. Propuestas de “vialidades de acceso” hacia el predio rústico de La Cueva, en el que se pretende desarrollar el proyecto de “Plataforma Logística”
Fuente: Elaboración IMPLAN 2025 con base en la Figura IV.32. Vialidades de acceso propuestas para el proyecto “Plataforma logística”. Pág. 100 del ETJ presentado por la promovente

33. Una vez analizada la información proporcionada, se encontraron algunas limitaciones importantes relacionadas con la accesibilidad al predio. Se sostuvieron varias reuniones

al respecto con algunos de los representantes legales de las promoventes; y, puntualmente el día 14 de abril del año en curso se solicitó, en aras de dar plena certeza jurídica a la presente opinión técnica relativa a la modificación parcial solicitada, información y/o documentación oficial de instancia competente que diera cuenta sobre la situación legal, y la viabilidad técnica de las propuestas 1 y 2 de las vialidades de acceso que propone para el predio de interés en su ETJ. A la fecha de la emisión de la presente no se contó con respuesta y/o atención a lo solicitado, por lo que se optó, para dar cumplimiento con la obligación y responsabilidad de atender la solicitud de las promoventes, analizar la información brindada por el ETJ presentado.

Con base en lo referido en el punto anterior a continuación se analizan las tres propuestas de acceso al predio materia de la presente.

34. Previamente al análisis de las propuestas de acceso vial al predio de interés cabe señalar que, la Estrategia Vial definida en el PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041 no contempla en este momento las Propuestas 1 y 2, e integra las vialidades definidas como parte de la propuesta 3, sin que estas se establezcan como un acceso al predio de interés. Se presentan los siguientes mapas para una mejor apreciación de la numeración señalada.



35. **Sobre la Propuesta 1. Acceso por la localidad rural de La Mora. Utilizar el camino rural hasta la localidad de La Mora y de ahí continuar hasta la parte norte del predio de interés.** Tal y como se establece en el ETJ presentada por las promoventes, se trata de un *“acceso por parte de la localidad de La Mora, del que se tiene documento de asociación civil para el uso del paso, tiene una sección variable, en sus tramos más anchos, llega a una sección de 10 metros, y en su tramo más corto a una sección de 2.5 a 4 metros”* (sic) (ETJ, Pág. 104). Cabe señalar que del análisis del documento al que se hace referencia, se trata de un par de páginas cuyo encabezado refiere ser un “Contrato de Asociación Civil”, con quince firmas en su segunda hoja, mismo que da cuenta de haber sido signado el 15 de abril de 1977. Este acceso no tiene certeza jurídica, técnica y financiera para poderle considerar, en este momento, como una opción viable de acceso. Se presenta la siguiente figura que da cuenta la condición de la entrada al camino rural en cuestión desde la Carretera Federal 15, así como una con la sección vial referida en el ETJ.

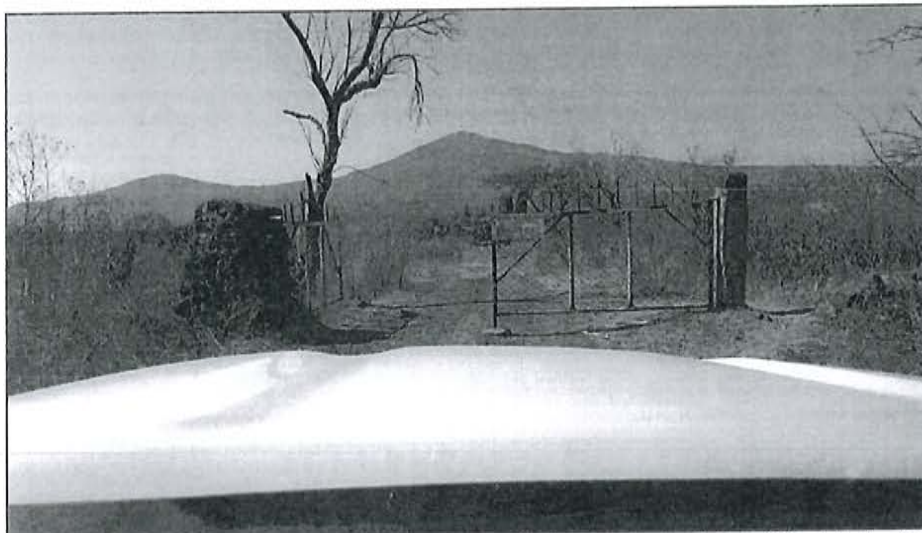


Figura. Entrada de la Carretera Federal 15 al camino rural a la localidad de La Mora.
Fuente: IMPLAN, 2025. Visita al sitio

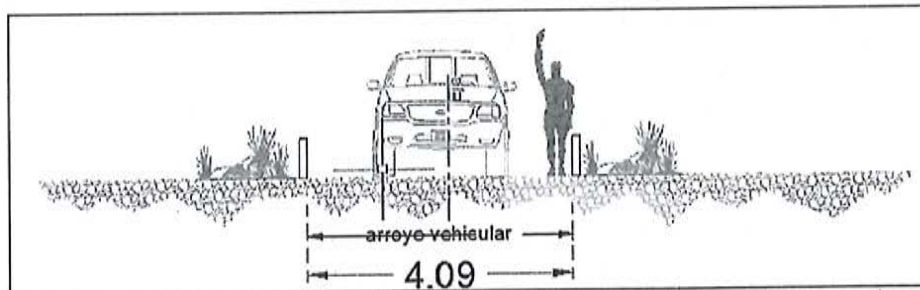


Figura. Figura IV.38. Sección vial tipo del camino rural a la localidad de La Mora.
Fuente: ETJ presentada por la promovente. Página 104

36. Propuesta 2. Acceso por el denominado "Primer Segmento Segundo Anillo Periférico de la Ciudad de Morelia". Tener una vialidad que tenga conexión con el primer segmento del denominado segundo anillo periférico de Morelia que construye el Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo. Como sea ha expuesto,

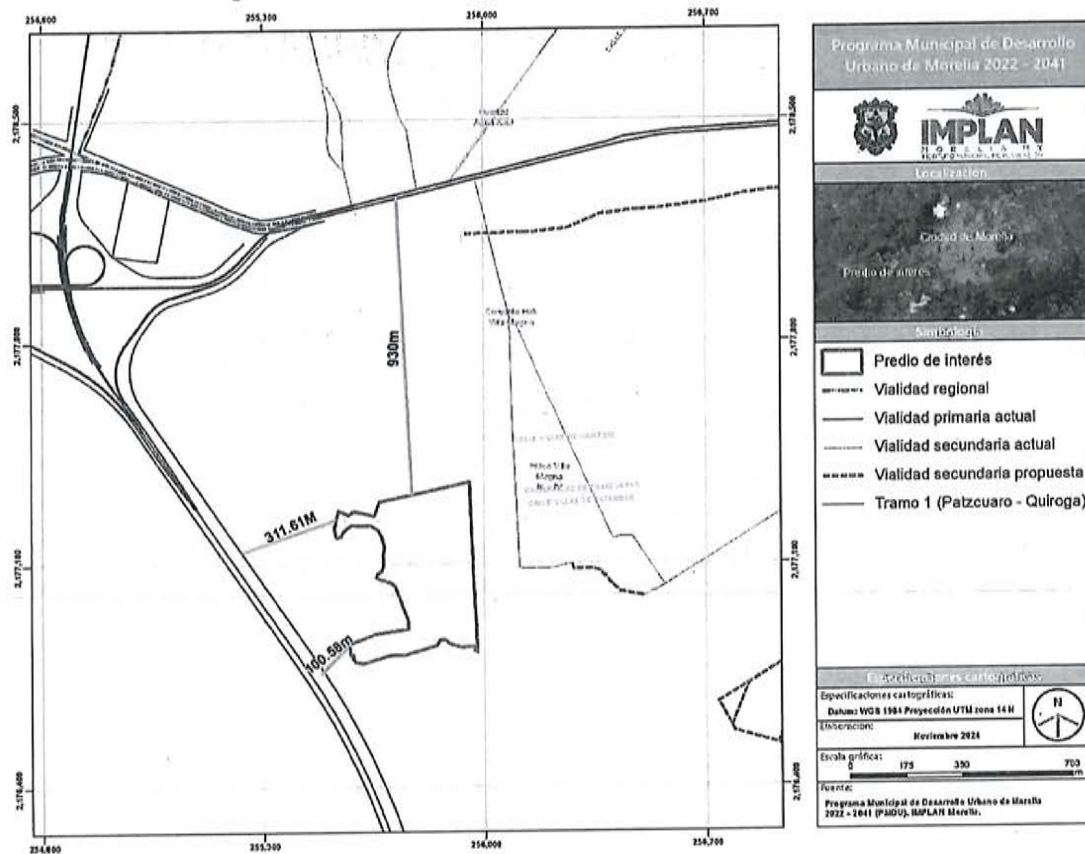
se señala como el acceso se tiene proyectado hacia la vialidad que se ha denominado en los últimos meses como "el segundo libramiento de morelia", obra pública del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo. Dentro de los proyectos estratégicos contenidos en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Michoacán de Ocampo 2025-2040 (PEOTDU), específicamente con el numeral 29, se define el "Libramiento de Morelia", estableciendo que tiene como objetivo: (...) *"el proyecto de construcción del segundo anillo periférico será un camino de altas especificaciones en el Estado de Michoacán. Dichos proyectos complementarán la oferta carretera existente en el Estado, conectando directamente la carretera federal MEX-43, MEX - 48D, MEX - 126, MEX -15 y la MEX - 14, MEX. A." (sic)(PEOTDU, Pág. 564), definiendo que tendrá como beneficios el "Mejorar las condiciones de circulación de tránsito local y de largo itinerario, beneficiando a casi un millón de habitantes; Movilización segura y eficiente de bienes y servicios, dándole salida y vinculación a autopistas (MX15, MX14 y MX43), favoreciendo la economía en la entidad; Generación de empleos para llevar a cabo la construcción de la obra; Reducción en la congestión de la zona metropolitana de la Ciudad de Morelia; y, Mejora de la movilidad y accesibilidad y atención de los habitantes de las localidades localizados en la periferia de la ciudad de Morelia y dentro de ella." (sic)(PEOTDU, Pág. 564), sin ofrecer mayor detalle sobre la misma.*

En enero del año en curso, mediante oficio IMPLAN 007/2025, este Instituto solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad de Morelia, compartiera los datos e información que den cuenta de la situación jurídica y administrativa que, dentro de la dependencia que tiene a bien dirigir, tiene la obra conocida el segundo libramiento de Morelia, cuya construcción se encuentra a cargo de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas (SCOP) del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, instancia que ha comunicado contempla siete segmentos para integrar un circuito de 87.8 kilómetros lineales de longitud aproximadamente, en aras de dar certeza jurídica a las opiniones técnicas que emite este organismo público descentralizado en el cumplimiento de sus objetivos y atribuciones.

Es el caso que, a mediante el oficio número SEDUM/0308/2025, la Secretaría en comento informó lo siguiente: *"me permito compartir con usted el trazo genérico que fue ingresado a esta Secretaría por la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, dentro del expediente correspondiente a la solicitud de Licencia de Construcción. Es importante señalar que, conforme a la información contenida en el trazo geométrico, no se establece que dicha vialidad cuente con entronques, por lo que dicho trazo debe considerarse de carácter referencial." (sic)(subrayado propio).* Con base

en lo anterior no se tiene certeza jurídica y técnica de que la vialidad en comento sea o no de carácter confinada, y, de no ser así, en que puntos contempla algún tipo de entronque o conexión.

Aunado a lo anterior, es importante resaltar que el predio materia de la presente no se encuentra colindante con la obra en cuestión, y no se presenta documentación alguna que, de certeza jurídica sobre la posibilidad de paso por los predios colindantes, ni la posibilidad de integrar la vialidad de acceso propuesta a la denominada "Primer Segmento Segundo Anillo Periférico de la Ciudad de Morelia" del "Libramiento de Morelia" en comento. En la siguiente figura se muestra la distancia aproximada en la que se encuentran los puntos más cercanos al trazo de referencia del segundo anillo referido.



Desde la perspectiva del IMPLAN de Morelia, como un organismo técnico descentralizado de la administración pública municipal, el reconocimiento de esta obra con un trazo definitivo o con alguna propiedad no explicitada por la autoridad conducente, originaría perjuicios posteriores. Con la información que se tiene al momento, no es posible reconocer este proyecto más allá de lo descrito en este punto. En la siguiente fotografía se tiene una perspectiva de la distancia a la que se encuentra el predio de interés del proyecto en comento.

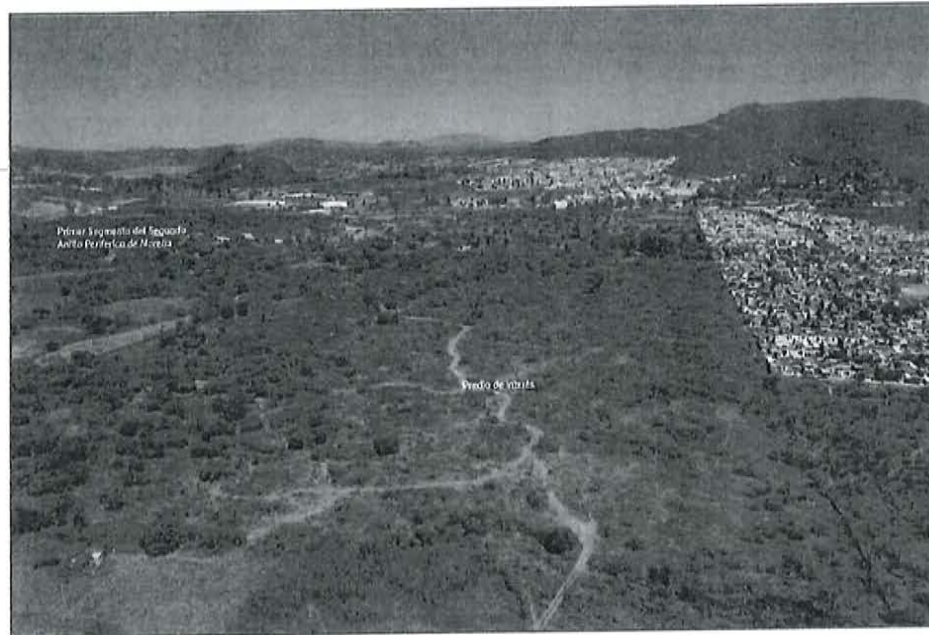


Figura. Vista del área entre el predio de interés y la obra y/o construcción del "Primer Segmento Segundo Anillo Periférico de la Ciudad de Morelia".

Fuente: IMPLAN, 2025. Visita al sitio

- 37. Propuesta 3. Acceso por vialidades del Conjunto Habitacional y Fraccionamiento Villa Magna. Ingreso por la Avenida Villa Magna y dar continuidad a la Av. Villa de Puruándiro. En el ETJ se señala, que se tendría acceso al predio, ingresando al conjunto habitacional Villa Magna por la Carretera Federal 15, por la Av. Villa Magna, misma que tiene una sección de 20 metros, la cual consta de un camellón central, y dos carriles laterales para ambos sentidos. Se refiere que está debidamente urbanizada con banquetas, y permite el estacionamiento lateral en los costados (ETJ, Pág. 102).**

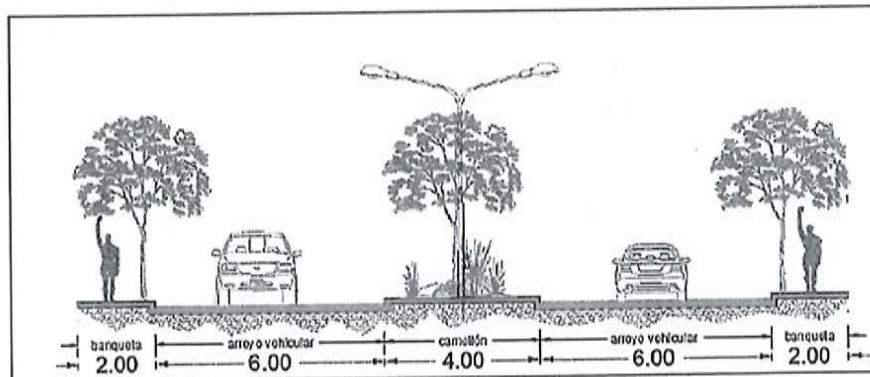


Figura. Figura IV.35. Sección vial de la Av. Villa Magna.
 Fuente: ETJ presentada por la promovente. Página 102

Se describe a continuación que, "dentro del conjunto habitacional Villa Magna, se tiene la Calle Villa de Puruándiro, dicha vialidad se encuentra en un 50% urbanizada, ya que es la vialidad colindante del conjunto, y es la que da acceso directo al predio de análisis. De igual forma, se identifica que la vialidad está proyectada en 20 metros de sección vial." (sic)(ETJ, Pág.102). Sin embargo, se presenta gráficamente como una calle con una sección vial de 18 metros.

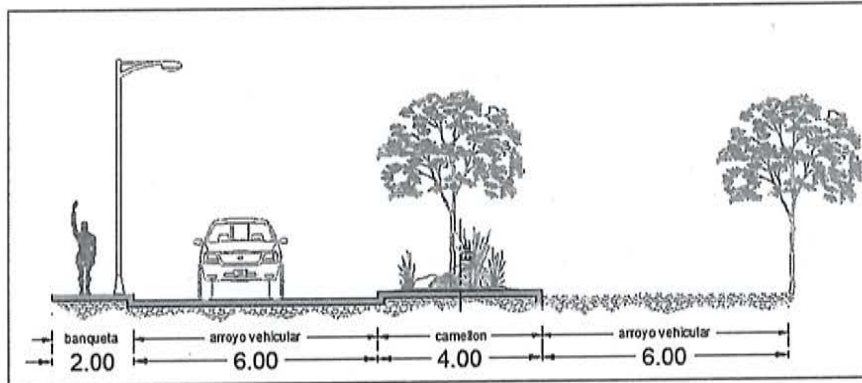


Figura. Figura IV.36. Sección vial de la vialidad Villa de Puruándiro.

Fuente: ETJ presentada por la promovente. Página 103

En la siguiente figura se muestra la condición del acceso propuesto en el ETJ.



Figura. Imagen en la que se aprecia el acceso referido en la propuesta 3

Fuente: Figura IV.10 del ETJ presentada por la promovente. Página 21.

Por último, en el ETJ se menciona que: *“Tomando como referencia las otras vialidades con las que el predio colinda y puede otorgar la continuidad vial, se identifican las Villa de Patamban, Villa de Perbán, Villa de Tancítaron, Villa de Nahuatzen, y Villa de Parácuaro, con características similares, esto es, con una sección vial de 12 metros. Todas ellas actualmente como vialidades cerradas delimitadas por barda perimetral, y colindantes al predio de análisis.”* (sic)(ETJ, Pág.103).

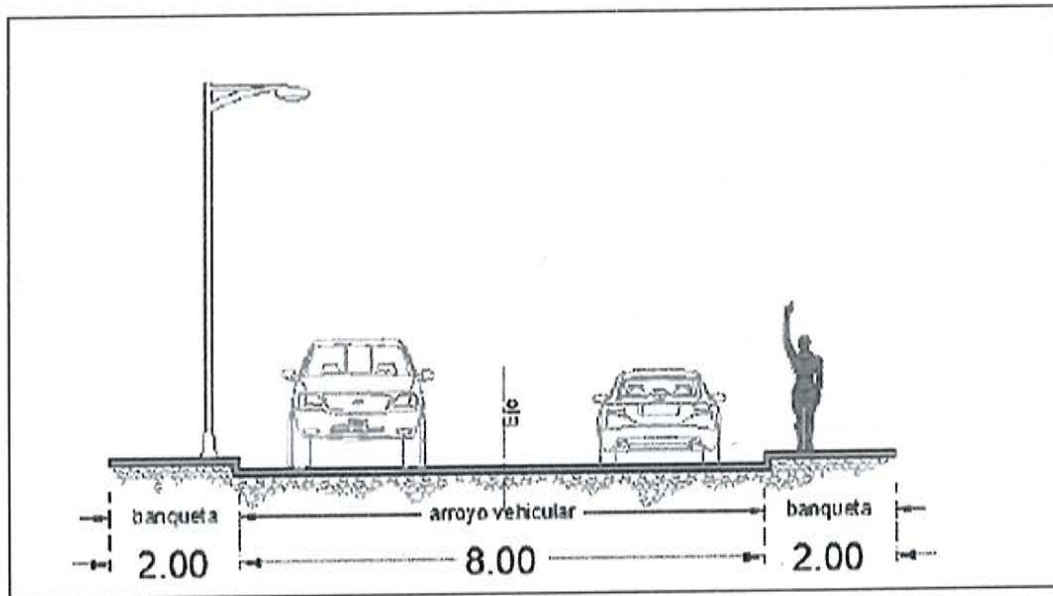


Figura. Figura IV.37. Sección vial de las calles de referencia.

Fuente: Figura referida como calle Villa de Patamban en el ETJ presentada por la promovente. Página 103

Tal y como se señala en el ETJ, las vialidades a las que hace referencia son vialidades cerradas, por lo que no es posible considerar su viabilidad y factibilidad como accesos al predio de interés. Al igual que en las propuestas anteriores. No se brindan elementos que den certeza jurídica y técnica para esta propuesta 3. En la siguiente figura se muestran dos imágenes que dan cuenta de que las vialidades materia de este punto, son cerradas y delimitadas por una barda perimetral.



Figura. Vista del área en la que se muestra que las vialidades materia de la propuesta 3, son cerradas y delimitadas por una barda perimetral.

Fuente: IMPLAN, 2025. Visita al sitio

6. Conclusión

Derivado de lo anteriormente descrito y analizado, este Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) de Morelia emite la opinión técnica de **procedencia condicionada** respecto a la modificación parcial al Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041, solicitada por las promoventes, **consistente en el cambio de uso de suelo de predio rústico denominado La Cueva en la tenencia de Tacicuaró, perteneciente al Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo, con una superficie total de 14-56-38 ha en los términos siguientes: a un uso de suelo primario urbanizable, y un uso de suelo secundario predominante de Equipamiento. Llegado el momento, en la autorización del uso específico y del proyecto de aprovechamiento y/o construcción/edificación asociada a este, las autoridades municipales competentes, deberán observar los términos y condiciones siguientes:**

- 1) Para dar plena certeza jurídica a la modificación parcial materia de la presente, previa a la obtención de la licencia de construcción, y con la validación de la autoridad municipal competente, las promoventes deberán obtener y presentar a la autoridad o autoridades en comento, lo siguiente:
 - a. La validación de la autoridad municipal competente en materia ambiental, el visto bueno y/o validación del estudio ambiental en los términos que esta le defina; o, la autorización de la manifestación de impacto ambiental correspondiente, atendiendo a la legislación y reglamentación conducente, al encontrarse conforme a la zonificación forestal de la CONAFOR en la clasificación de terrenos adecuados para realizar forestaciones.
 - b. Acreditar la certeza jurídica, técnica y financiera del acceso al predio, asegurando que la infraestructura vial propuesta sea coherente con la estrategia de movilidad sustentable, y que garantice conectividad, funcionalidad, inclusión y seguridad, especialmente ante el riesgo de depender de un acceso único.
- 2) El uso específico sobre el que verse el proyecto de aprovechamiento que pretendan construir las promoventes, deberá estar contenido en el uso genérico de equipamiento o bien de comercio y servicios, entendiéndolo con una compatibilidad condicionada a los estudios de impacto urbano y vial, ambiental y de riesgos; y, quedando una compatibilidad no permitida con usos específicos vinculados a los usos genéricos habitacional e industrial.
- 3) El uso específico definido deberá responder a estudios técnicos que le definan como adecuado y pertinente, enfocados a favorecer las condiciones sociales y económicas de las centralidades urbanas del área, tales como los conjuntos habitacionales y

fraccionamientos de la zona, así como su integración al sistema urbano multiescalar, para no convertirse en un equipamiento aislado.

- 4) El proyecto deberá delimitar áreas o zonas que faciliten una integración funcional con la mancha urbana colindante, garantizando condiciones de habitabilidad y continuidad espacial.
- 5) El proyecto deberá relacionarse de manera coherente y complementaria con las vialidades y/o corredores viales de la zona, así como con el sistema de transporte público existente.
- 6) El proyecto no deberá fomentar procesos de fragmentación ni impulsar desarrollos en áreas colindantes o periféricas no urbanizadas. Su operación deberá contribuir al fortalecimiento del tejido urbano conforme a los principios, estrategias y líneas de acción en materia de control del crecimiento urbano referidas en la presente.
- 7) El proyecto deberá contemplar que en la posible modificación del uso específico que se contemple en su aprovechamiento, no implique incentivar el crecimiento urbano disperso, pero que se pueda adaptar a las necesidades funcionales del entorno o área de influencia.
- 8) Contar con una estrategia de gestión ambiental tal que, con la validación de la autoridad municipal competente, garantice la mitigación de los efectos y/o impactos negativos de la construcción y operación del equipamiento en la funcionalidad ambiental de la zona.
- 9) Gestión integral de riesgos ambientales y geotécnicos. En virtud de la localización del predio en una zona colindante con áreas que presentan subsidencia, será obligatorio que el proyecto contemple medidas específicas de prevención y mitigación ante este fenómeno. Para ello, se deberán elaborar estudios geotécnicos detallados que evalúe la susceptibilidad del sitio a subsidencia inducida por urbanización, así como incorporar soluciones de ingeniería resiliente en el diseño estructural, particularmente en cimentaciones, vialidades y redes de servicios.
- 10) Cumplimiento obligatorio y verificable de las medidas de mitigación propuestas en el ETJ. Todas las medidas de prevención, mitigación y compensación propuestas en el Estudio Técnico Justificativo, incluidas las relativas al manejo de residuos, calidad del aire, suelo, agua, flora y fauna deberán ser implementadas en su totalidad y en los plazos establecidos. Su aplicación estará sujeta a supervisión por parte de las autoridades competentes, por lo que se deberá contar con un mecanismo de seguimiento, verificación y reporte periódico de su cumplimiento. De ser necesario, se podrá requerir la adecuación o fortalecimiento de dichas medidas en función del comportamiento ambiental del proyecto durante su desarrollo.

La presente opinión técnica no exime a la promovente de que, conforme la legislación, reglamentación y normatividad aplicable, realice los trámites y procedimientos conducentes ante las autoridades e instancias competentes en la materia, para obtener la autorización del proyecto de aprovechamiento del predio materia de la presente que responda a sus intereses.

Morelia, Michoacán de Ocampo, a 17 de junio de 2025

