

## Opinión Técnica de Modificación Parcial

---

<b>Expediente:</b>	<b>EXP.05.2025</b>
<b>Clave:</b>	<b>OT-MOD-IMPLAN-MOR-EXP05-2025</b>
<b>Promovente:</b>	<b>[REDACTED]</b>

---

### Resumen

Opinión Técnica que emite el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) de Morelia en atención a la solicitud promovida por el C. Jorge Chica Martínez, en la que se resuelve la procedencia 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 urbano identificado como Lote 1, de la manzana 1, de la Zona 12, del poblado de San José del Cerrito, perteneciente al Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo, en los términos enunciados en la conclusión de esta.

---

### 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.....	8
5.1. Elementos físicos y ambientales .....	8
5.2. Criterios sociales y urbanos .....	14
6. Conclusión.....	23

*Morelia, Michoacán de Ocampo, julio de 2025*

## 1. Antecedentes

01. La presente Opinión Técnica se emite en atención a la solicitud realizada por el [REDACTED] [REDACTED] mediante oficio ingresado a la oficialía de partes de este Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) de Morelia el 18 de junio del año 2025, en los términos siguientes:

*(...) "solicito la modificación parcial de Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia 2022-2041 mediante oficio OF-AREA-ETJ-PMDU-IMPLAN-MOR-EXP01-2025 de fecha 03 de abril del 2025, emitió el Instituto Municipal de Planeación de Morelia, se define el área y criterios de análisis, relativo al predio urbano identificado como lote 1, de la manzana 1 de la zona 12 del poblado de San José del Cerrito, con una superficie de 5,933.205 m<sup>2</sup>.*

*Porque cuenta con las condiciones y características de ser urbanizable." (sic)*

02. Quedó debidamente acreditada la personalidad del [REDACTED], quien se identifica con la copia simple de la Credencial para Votar [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral.
03. Se tiene por acreditado el carácter de apoderado legal de la promovente, a [REDACTED] [REDACTED] mediante la carta poder simple, con la que se le autoriza para que en su nombre y representación "tramite y recoja tramites en el IMPLAN de Morelia" sobre el predio materia de la presente. El [REDACTED] se identifica con la copia simple de la Credencial para Votar [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral.
04. Se acredita la propiedad del predio materia de la presente por parte del [REDACTED] [REDACTED] mediante la copia simple de la escritura pública número [REDACTED] ante la fe del [REDACTED] con residencia y ejercicio en Puruándiro, Michoacán de Ocampo, instrumento legal que contiene el contrato de compra venta del inmueble en cuestión.

## 2. Competencia

05. El Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) de Morelia tiene la competencia de 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 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, 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 abril de 2025, el C. [REDACTED], ingresó a la oficialía de partes de este IMPLAN de Morelia, un escrito en el que señaló lo siguiente:

*“Por medio del presente ocurso tengo a bien manifestar que soy propietario del predio urbano identificado como lote 1, de la manzana 1, de la zona 12 del poblado de San José del Cerrito, ” (...)*

*“En este orden tengo a bien solicitar al Instituto a su digno cargo en base Reglamento de Instrumentación del programa municipal de desarrollo urbano de Morelia, en base al artículo 105 y 106 del reglamento referido, solicito se me realicen los estudios pertinentes para los aprovechamientos del predio ya mencionado, un estudio técnico justificativo para en su caso cambiar la vocación del predio a urbano con los trámites legales pertinentes.” (sic)*

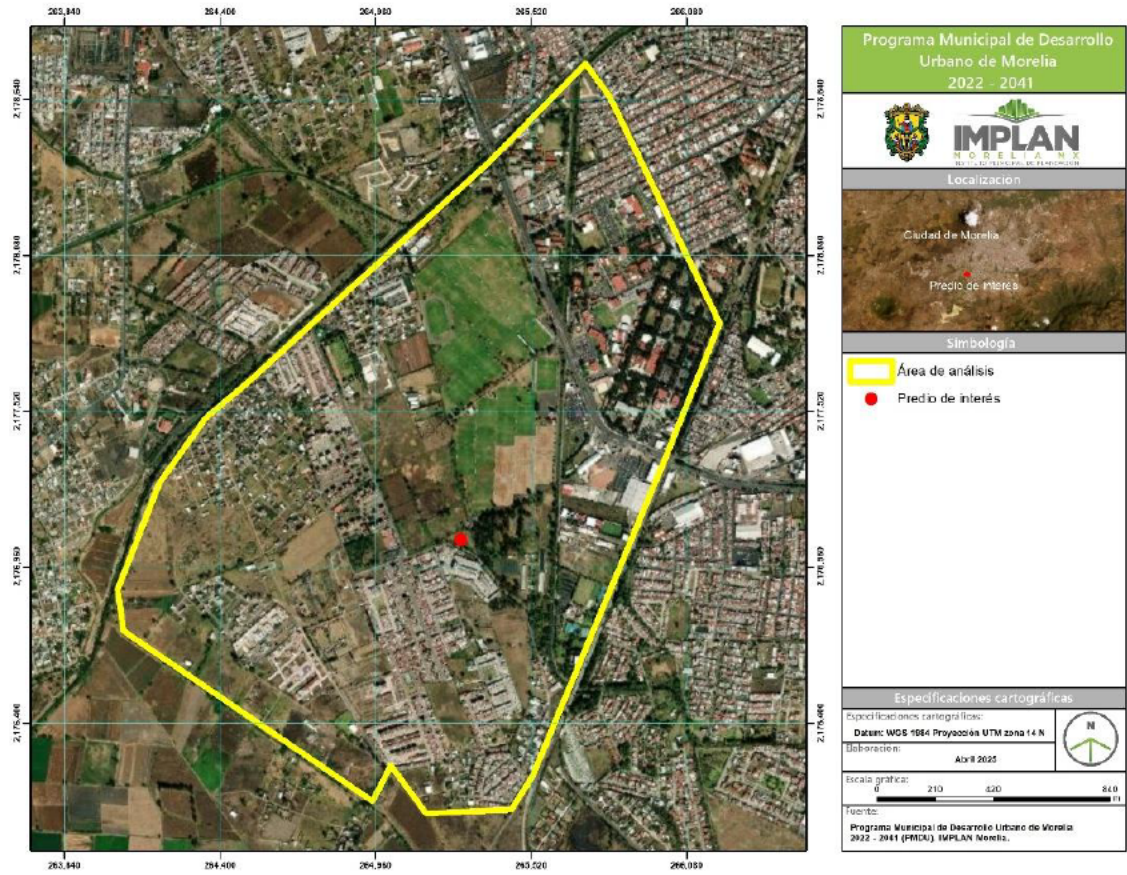
Es el caso que, mediante el oficio OF-AREA-ETJ-PMDU-IMPLAN-MOR-EXP01-2025, este Instituto informó a la solicitante, el área y criterios de análisis a considerar en la elaboración del Estudio Técnico Justificativo (ETJ) con fundamento en el Artículo 105 del Reglamento de Instrumentación del Programa Municipal 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 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 la promovente en su momento, el ámbito natural y ambiental del predio de interés se encuentra dentro de la zona funcional de descarga-depósito 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	264723.31	2177827.50
2	265362.73	2178409.66

Vértices	Coordenadas X	Coordenadas Y
3	265715.51	2178769.19
4	265801.57	2178649.88
5	266198.58	2177836.66
6	265999.32	2177344.03
7	265523.56	2176206.19
8	265447.60	2176088.80
9	265142.61	2176074.79
10	265014.86	2176247.53
11	264948.87	2176119.64
12	264053.16	2176730.97
13	264030.94	2176879.58
14	264183.49	2177263.98
15	264349.98	2177497.33
16	264504.44	2177626.82
17	264723.31	2177827.50

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

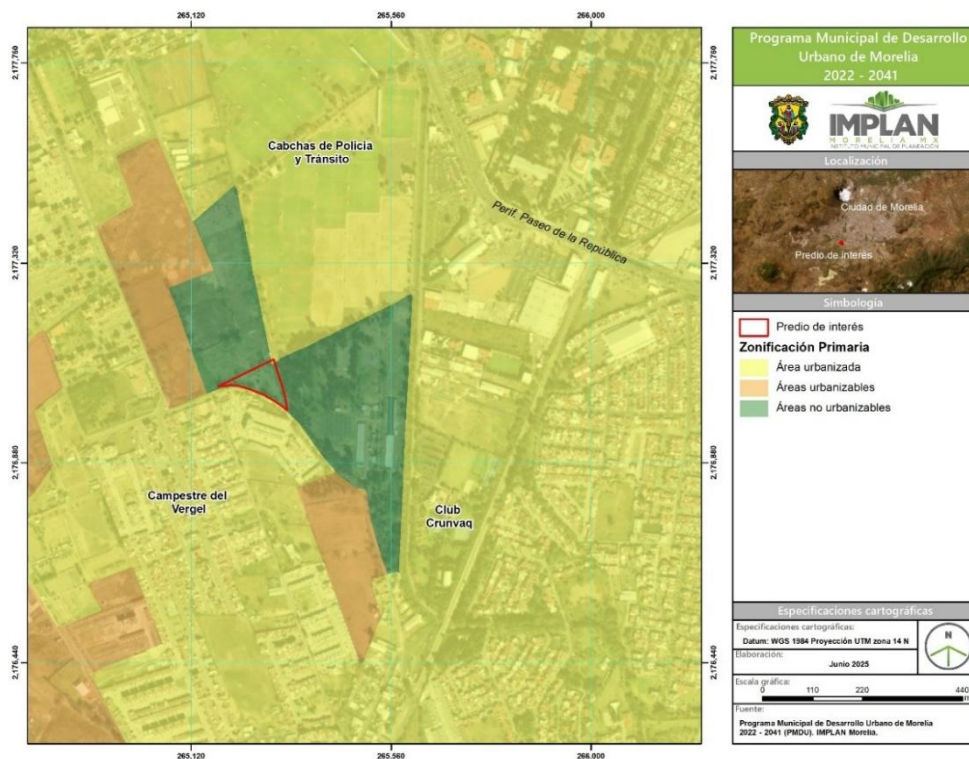


08. Con fundamento en la fracción IV del Artículo 106 del Reglamento de Instrumentación del PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo, se le señaló, mediante el oficio número OF-AREA-ETJ-PMDU-IMPLAN-MOR-EXP01-2025, que debería integrar a su ETJ, por lo menos, los elementos siguientes:
- A. Elementos físicos, 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) Biológicos:
    - 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.

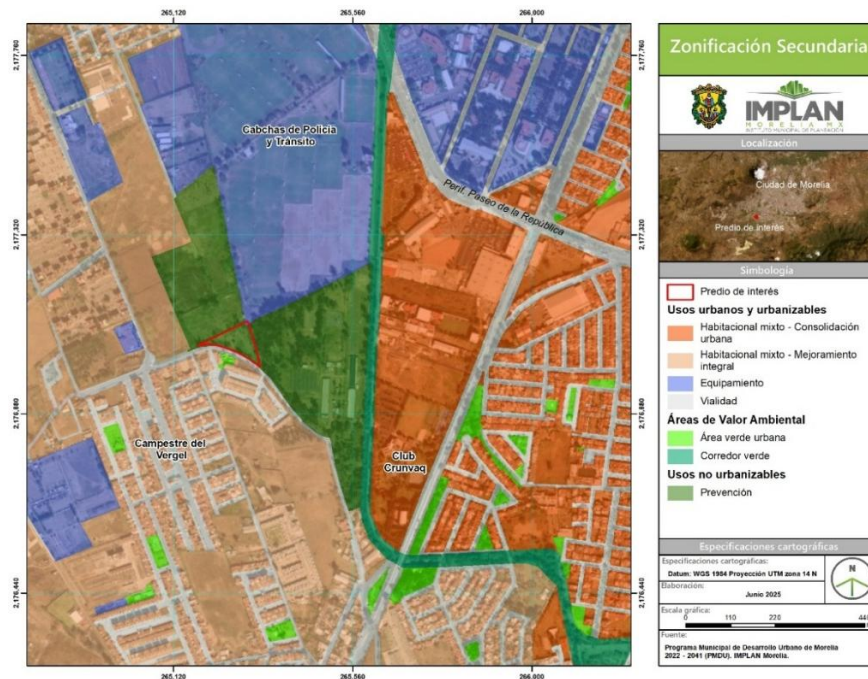
#### **4. Condiciones de regulación del uso del suelo del predio**

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 una zona no urbanizable en la totalidad de su superficie. 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 Prevención. Esta información se presenta en el siguiente mapa para una mejor apreciación.



12. El uso secundario predominante Prevención es definido en la fracción II del Artículo 24 del Reglamento de Instrumentación del Programa, como un uso de suelo cuyo objetivo es el promover la permanencia de la estructura y dinámica de los paisajes y ecosistemas que por sus atributos naturales y de generación de servicios sean importantes. 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 impulsar medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas.
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 urbana del mismo. El Programa define que las zonas destinadas a esta política:
- (...) "zonas destinadas a asentamientos humanos ya sean por su potencial o por contar ya con una mancha urbana o polígono de aplicación de programas urbanos de centros de población. Por ende, esta zona define el uso de los asentamientos humanos, que comprende los espacios ocupados actualmente, así como las reservas de suelo requeridas para el crecimiento de los*

centros de población, zonas urbanas y en su caso rural. El uso predominante en estas zonas es el habitacional y su normatividad específica en términos de límites de crecimiento, mezcla de usos del suelo, densidades y restricciones, están determinadas por los instrumentos de menor escala (metropolitanos, municipales, centros de población o planes parciales), con base en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o su similar en la entidad.” (sic)(PEOTDU, pág. 545)

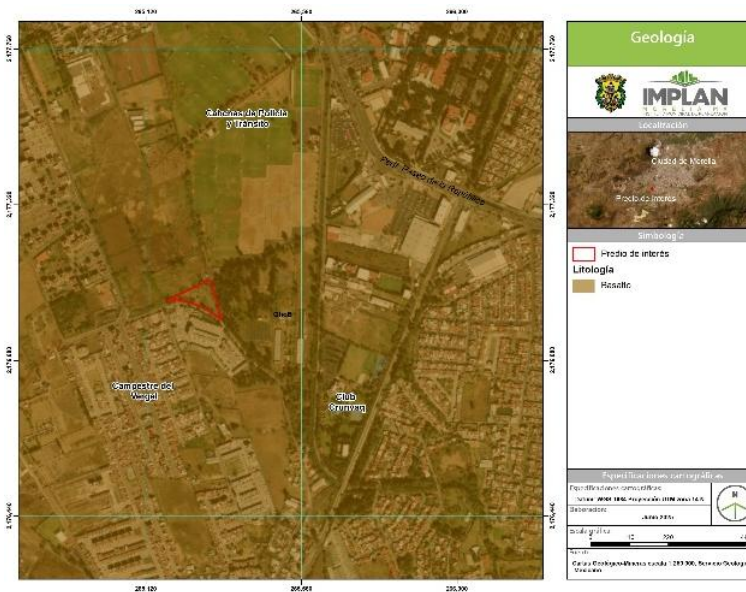
## 5. Análisis sobre la procedencia y factibilidad del cambio de uso de suelo pretendido.

Atendiendo a los criterios definidos para la elaboración del ETJ mediante el oficio OF-AREA-ETJ-PMDU-IMPLAN-MOR-EXP01-2025, 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, se elabora con el objeto de presentar la justificación “para promover la modificación parcial del PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041 respecto al predio urbano identificado como lote 1, de la manzana 1 de la zona 12 del poblado de San José del Cerrito con una superficie de 5,933.205 m<sup>2</sup>” (sic), elaborado por el [REDACTED] en mayo de 2025.

### 5.1. Elementos físicos y ambientales

14. El predio de interés s, conforme lo explicado en el ETJ presentado por la promovente, en el área de análisis se encuentran dos unidades litológicas constituidas por Basalto, con un suelo Vertisol. Se presenta el siguiente mapa para una mejor apreciación de la información descrita.



15. 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.



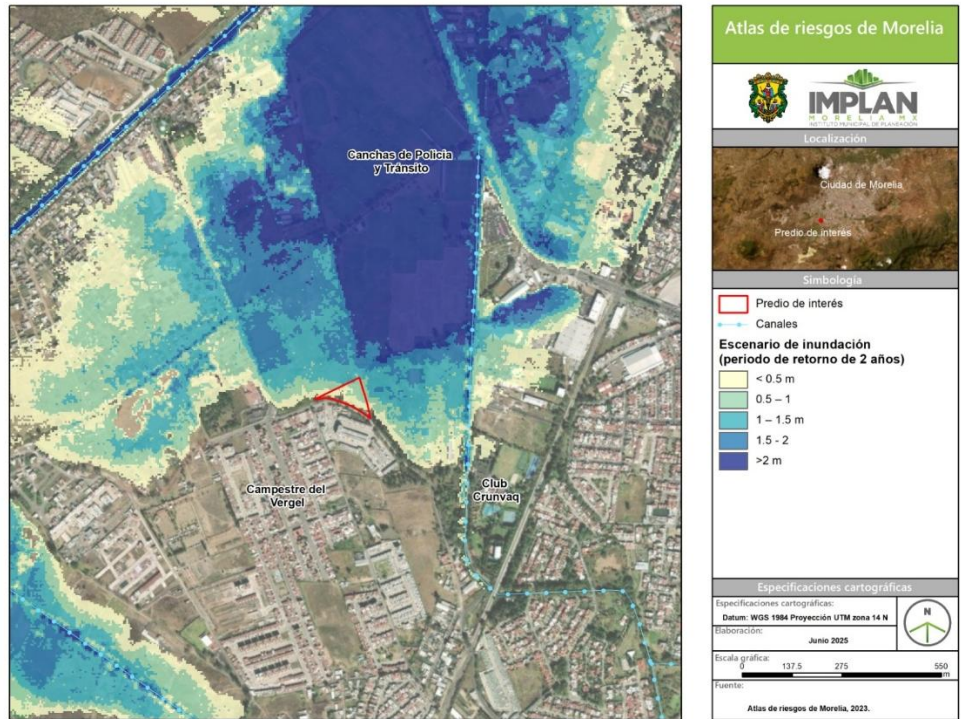
Así mismo, durante la visita de campo se pudieron identificar árboles como fresnos, cedros, encinos y pino. Se presentan las siguientes fotografías que dan cuenta de lo descrito.



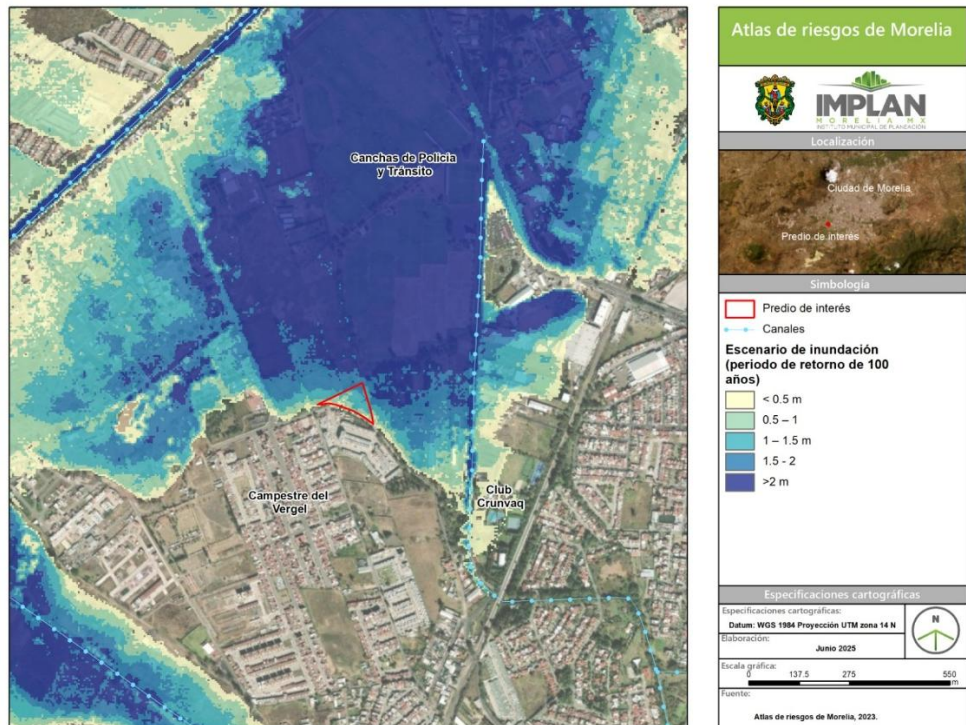
**Figuras.** Fotografías que dan cuenta de la vegetación en el predio de interés.

Fuente: Visita de campo equipo IMPLAN al predio de interés en julio de 2025.

16. El predio se encuentra colindante a 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, funcionalmente vinculadas al Río Grande en la provisión del servicio de control de avenidas.
17. Análisis de peligros hidrológicos. De acuerdo con la información del Atlas de Riesgos de Morelia 2023, se presentan los escenarios de tirante de inundación para el “Predio de Interés” con periodos de retorno de 2 y 100 años. En ambos escenarios, el predio coincide con zonas sujetas a inundaciones, con tirantes de entre 50 centímetros y 1 m para el  $Tr=2$  y de entre 50 centímetros y menores a 2 m para el  $Tr=100$ .



**Figura.** Tirante de inundación (Periodo de Retorno: 2 años).  
Fuente: Atlas de Riesgos de Morelia, 2023. H, Ayuntamiento de Morelia.

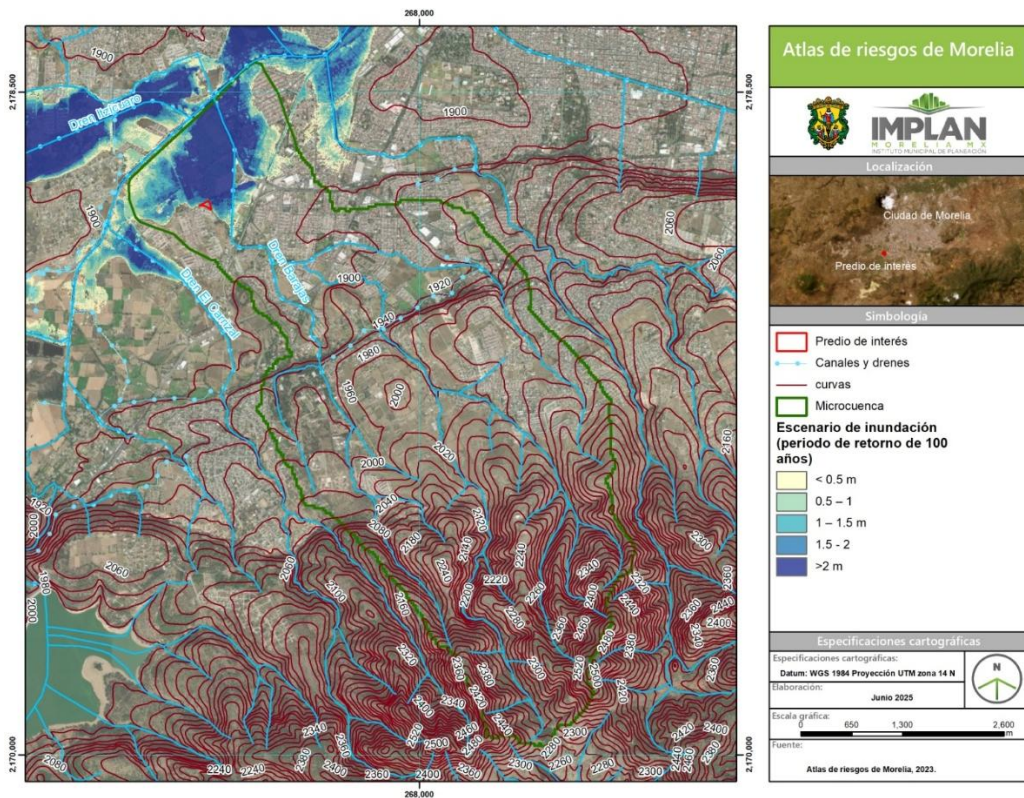


**Figura.** Tirante de inundación (Periodo de Retorno: 100 años).  
Fuente: Atlas de Riesgos de Morelia, 2023. H, Ayuntamiento de Morelia.

Aunque el predio no se encuentra en el centro de las áreas con mayor calado, su cercanía a dichas zonas de riesgo obliga a tomar medidas de mitigación o restricciones en el uso de suelo.

18. Modelación de escurrimientos y dinámica de microcuenca. Derivado de la revisión en detalle los modelos de inundación del Atlas de Riesgos de Morelia 2023 (escenarios de tirante, peligrosidad y daño), así como cartografías de condiciones físicas del terrenos y modelaciones 3D del terreno disponibles en el IMPLAN, es posible señalar lo siguiente:

- a. En el Atlas de Riesgos 2023, los mapas de inundación se elaboraron utilizando los softwares IBER y HEC-RAS, modelando la totalidad de la zona hidrográfica o área de escurrimiento. Estos escenarios muestran que, en eventos de lluvia con periodos de retorno entre 2 y 100 años, una porción importante del predio se ve afectada por inundaciones y se encuentra colindante a zonas que presentan afectaciones más significativas y frecuentes. A continuación, se presenta el mapa correspondiente que ilustra con mayor claridad esta información, tanto las zonas aledañas que presentan afectaciones como la extensión total de la microcuenca que aporta agua a este sitio.



**Figura.** Modelo Digital de Elevación, modelación de escurrimiento y zona de aportación al predio.

Fuente: Elaboración IMPLAN, 2025.

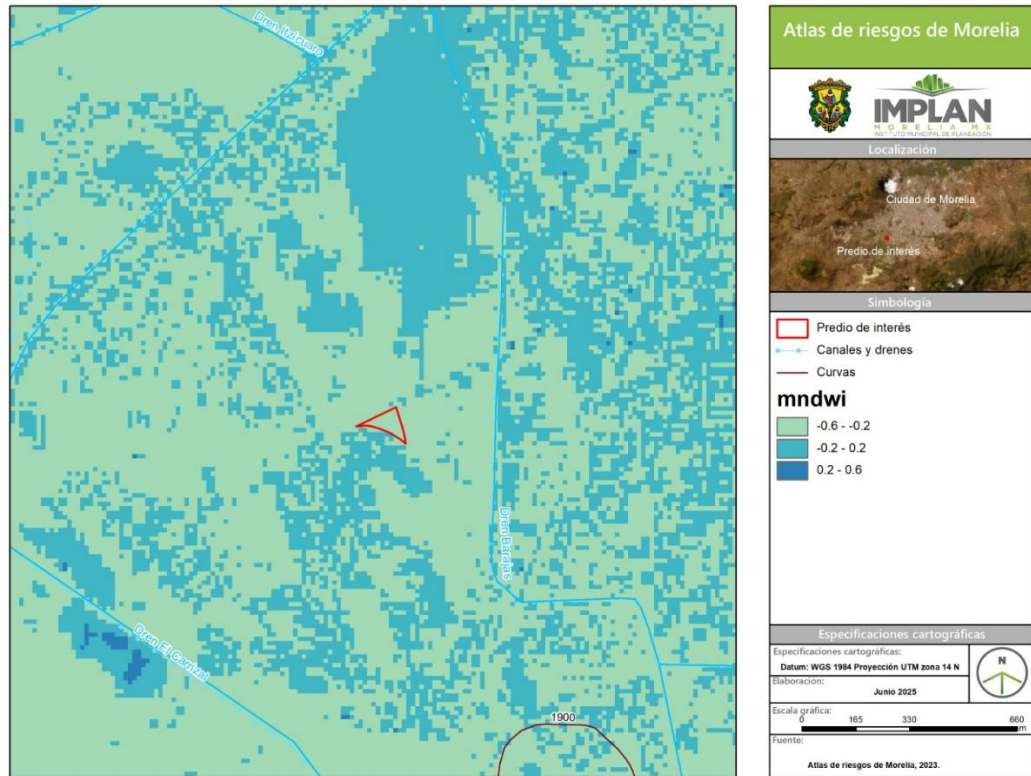
- b. En este mapa se muestran los escurrimientos que confluyen en el predio, se puede observar que varios escurrimientos tributarios se originan desde las partes altas de la caldera de Atécuaro, pasando por el ANP Ex – Escuela Agrícola La Huerta, el poblado de Zimpanio y otras áreas urbanas de la zona sur de Morelia, para tomar dirección hacia el predio, donde se unen en un flujo de mayor magnitud. Esto muestra que, en eventos de lluvia intensa, el predio y la zona aledaña recibe escurrimientos concentrados no solo por la pendiente inmediata, sino por el aporte acumulado de toda la red de drenaje de la microcuenca.



**Figura.** Modelación en 3D de la zona, permite observar los patrones de escurrimiento en la zona de aportación al predio.  
Fuente: Elaboración IMPLAN, 2025.

- c. Además, toda la zona inmediata al predio es plana, con pendientes reducidas y presencia de varios canales, así como del cauce del río Grande de Morelia. Este cauce, sumado a los flujos de lluvia, también recibe aportaciones de la presa de Cointzio. En eventos de lluvias acumuladas, es necesario realizar desfogues de la presa, lo que comúnmente provoca desbordamientos del río o de canales aledaños, tal como ocurrió en 2024, cuando a finales de septiembre e inicios de octubre se registraron inundaciones en parcelas y viviendas en zonas colindantes al predio. En la siguiente imagen se muestran, en color azul oscuro, zonas inundadas en octubre de 2024, identificadas mediante el cálculo a partir de una imagen de satélite Sentinel-2 de un **MNDWI (Índice Diferencial Normalizado del Agua Humedad Modificado)** el cual se es un índice espectral diseñado para resaltar la presencia de agua superficial. Los valores positivos de MNDWI indican generalmente **presencia**

**de agua**, por lo que el hecho de que gran parte del entorno inmediato también tenga valores MNDWI altos refirma que la zona **se comporta como una planicie de inundación**, por lo tanto, se puede señalar que el predio se encuentra en un punto crítico para la **conducción del agua de escurrimiento superficial**, por lo que cualquier urbanización debe respetar las **servidumbres de paso del agua** y no bloquear la conectividad natural.



**Figura.** Identificación de áreas inundadas en octubre de 2024, obtenidas mediante imagen de satélite Sentinel-2 (índice MNDWI)  
Fuente: Elaboración IMPLAN, 2025.

- d. Otro punto importante para considerar es la conexión con toda la cuenca del río Grande, dado que los aportes hídricos de la microcuenca desembocan en este cauce principal, el cual históricamente genera inundaciones y encharcamientos en varios puntos de la ciudad. Por tanto, cualquier incremento en los escurrimientos generados o concentrados en la microcuenca podría aumentar los niveles de agua aguas abajo, afectando zonas urbanas de la ciudad.

## 5.2. Criterios sociales y urbanos

19. El predio de interés es colindante con el conjunto habitacional denominado oficialmente Fraccionamiento Loma Los Viñedos, específicamente en su lindero sur, cerca de una zona

urbana importante de la ciudad. Se presentan las siguientes fotografías para una mejor apreciación.



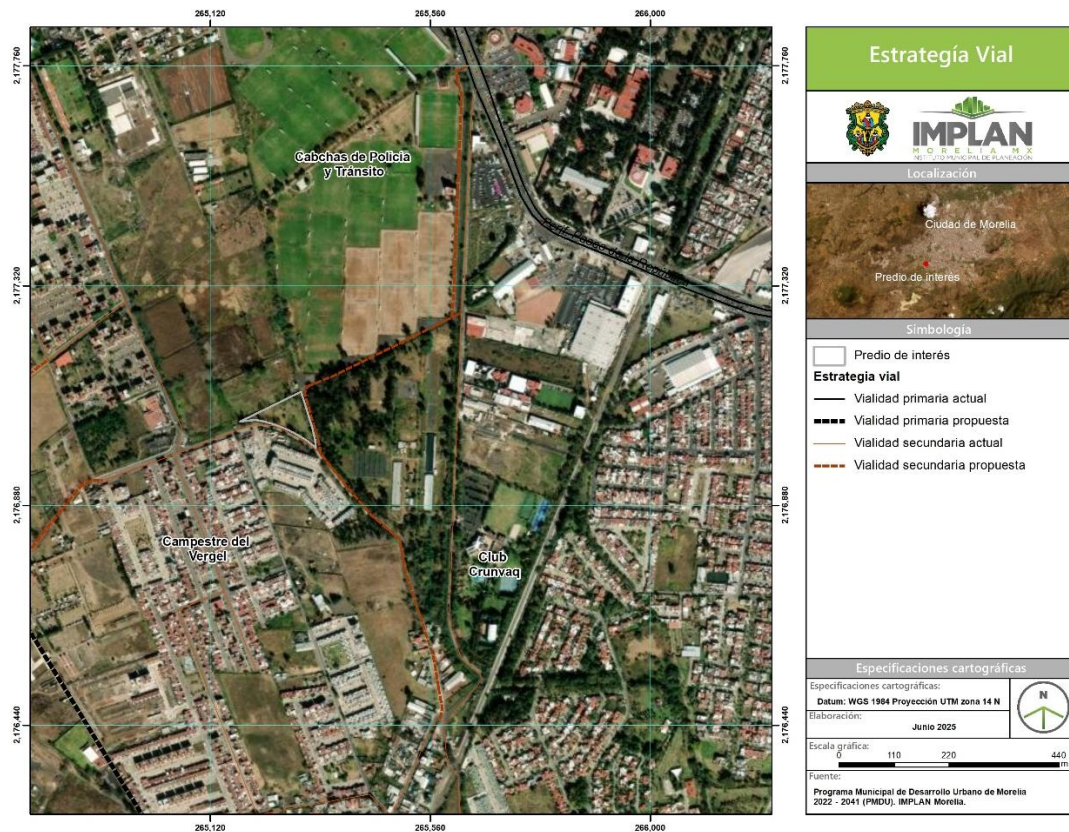
**Figuras.** Fotografías que dan cuenta del predio de interés con el área urbana.  
Fuente: Visita de campo equipo IMPLAN al predio de interés en julio de 2025.

20. En su parte norte el predio colindante cuenta con barda perimetral, quedando inmerso en la dinámica urbana de la zona. Se presentan las siguientes fotografías para una mejor apreciación.



**Figuras.** Fotografías que dan cuenta del predio de interés con el área urbana.  
Fuente: Visita de campo equipo IMPLAN al predio de interés en julio de 2025.

En este marco, el PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041 establece en su estrategia vial, la colindancia, y por ende, acceso al predio de interés a través vialidades secundarias, una actualmente en plena operación en su límite sur, así como una vialidad secundaria propuesta en su límite norte, vialidad que cuenta con uso permanente y da funcionalidad a la estructura vial de la zona. La información descrita se presenta en el siguiente mapa para una mejor apreciación.



21. 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 Prevención. 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 mejoramiento integral, misma a la que resulta viable su integración de integrar la mitigación de riesgos en el aprovechamiento pretendido.
22. 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 del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, se define la estrategia general de gestión urbana sostenible.

Entre las políticas integrales referidas, se encuentra la de refiere al mejoramiento integral, que contempla acciones urbanísticas mediante las cuales se reordena, renueva, fortalece y dota de infraestructura, equipamientos y servicios, a zonas de incipiente desarrollo, subutilizados o deteriorados física o funcionalmente, en términos del inciso “c)” del artículo en cuestión. 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 Mejoramiento Integral (HM-MI), uso en el que las reglas de aprovechamiento tienen como objetivo principal es que paulatinamente se vaya mejorando e impulsando la compacidad de la ciudad.

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-MEJ-01. Incentivar la densificación en zonas con condiciones de infraestructura y servicios subutilizados, atendiendo a incrementar su vitalidad urbana.
- LA-GU-MEJ-02. Recuperar la dinámica social y económica mediante la promoción de los usos mixtos del suelo.

- LA-GU-MEJ-03. Realizar acciones urbanísticas para activación y ocupación del suelo intraurbano, de baldíos y reservas territoriales.
- LA-GU-MEJ-06. Crear y consolidar los diferentes núcleos de servicio: Centros de Barrio, Subcentros Urbanos y los Centros de Servicios Básicos, como componentes de la estructura urbana.
- LA-GU-MEJ-09. Recuperar e Integrar funcionalmente los Corredores Verdes (CPV) y las Áreas de Valor Ambiental (AVA) a la dinámica de la zona.

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:

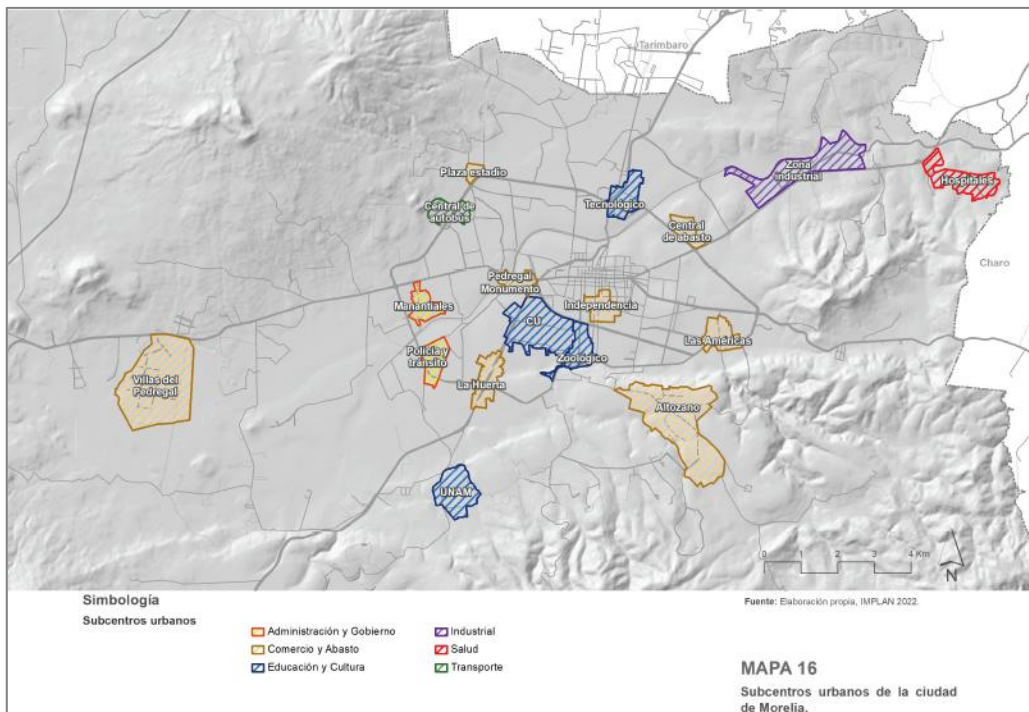
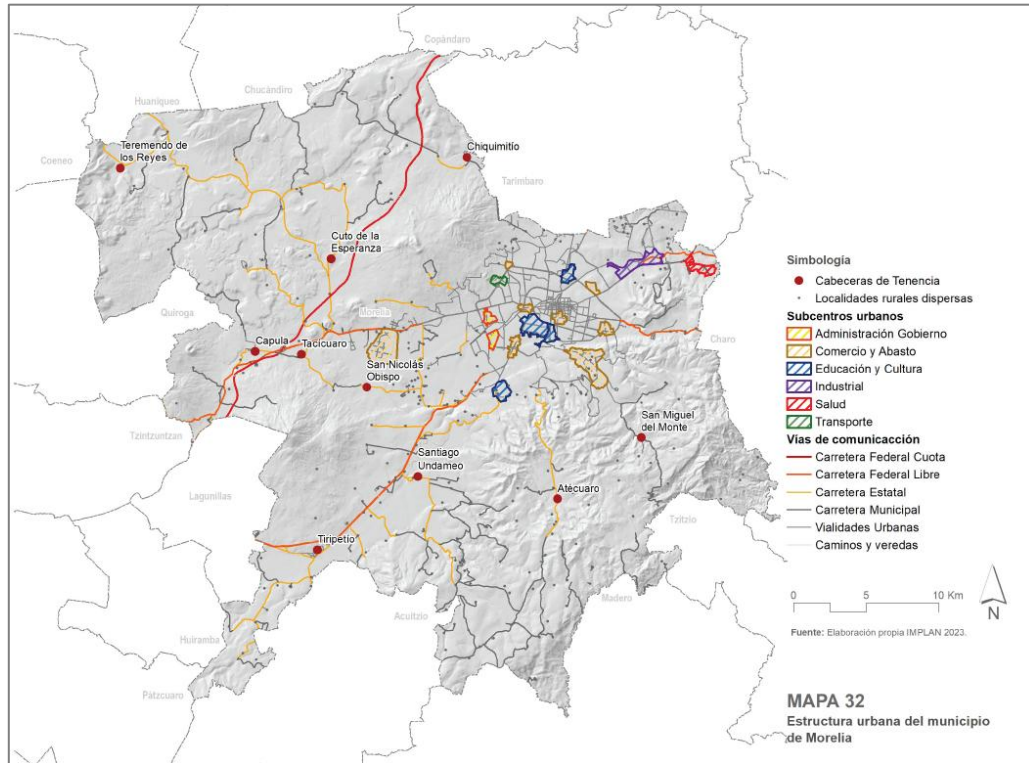
- En materia de inclusión social:
  - CR-SOC-01. Incorporar elementos de infraestructura, equipamiento e inclusive organización social, que doten al espacio urbano de condiciones de seguridad para estar o transitar en cualquier hora del día.
  - CR-SOC-03. Garantizar el diseño universal de los proyectos y acciones, es decir, que atendiendo a su naturaleza y escala contemplen elementos de accesibilidad y de movilidad, para cualquier persona.
  - CR-SOC-04. Incrementar la calidad de vida mediante la recuperación e integración de áreas verdes, cuyo diseño sea inclusivo para que ofrezca una adecuada experiencia sobre los usos permitidos y cuya vegetación, además de contribuir con lo señalado, sea un elemento central para incrementar la calidad del aire.
  - CR-SOC-05. Impulsar elementos en el espacio urbano que incrementen su habitabilidad, su vitalidad de aprovechamiento para que, con base en condiciones de seguridad y confort, no sea utilizado sólo como tránsito de las personas.
- 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.

Así, en los usos específicos que pudiese definirse para el predio de interés, la compatibilidad habitacional es viable. Por las condiciones sociales y económicas de la zona, el aprovechamiento del predio puede contribuir con reducción de la desigualdad social y segregación espacial, incorporando la gestión de riesgos como principio transversal para su construcción y funcionamiento. El entorno del predio de interés tiene una dinámica urbana determinada por la que se presenta por importantes fraccionamientos del poniente de la ciudad.

23. 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. 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.

Una vez identificados y analizados. El Programa en comento define consolidar como parte importante de la estructura urbana, los Subcentros Urbanos (SCU), con 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.

Con base en lo anterior, el PMDU de Morelia, Michoacán de Ocampo 2022-2041 reconoce en Policía y Tránsito un subcentro urbano importante en la estructura y dinámica de la ciudad, siendo este del tipo de administración y gobierno, mismo al que se encuentra vinculado el predio de interés. Se muestran las siguientes figuras para una mejor apreciación de la información descrita.



Su ubicación en el borde de dicho subcentro urbano facilita la integración del futuro desarrollo a la trama policéntrica definida en el PMDU 2022-2041, aportando densidad y dinamismo a la zona sin generar discontinuidades.

24. Con base en lo analizado, es viable y factible el considerar la integración del predio materia de la presente a la zona de mejoramiento integral, considerando que:
- a. La ubicación del predio cumple con las estrategias de densificación y reordenamiento urbano contenidas en el PMDU 2022-2041, así como con los incentivos para el mejoramiento integral de suelos subutilizados (HM-MI),
  - b. La aprobación deberá condicionarse a la identificación e implementación de medidas de mitigación de riesgos en el proyecto, las cuales incluyan diseños hidráulicos definitivos, justificaciones técnicas de manejo de escurrimientos y protocolos de mantenimiento, garantizándose que los impactos del proyecto no incrementen la vulnerabilidad ambiental del área.
  - c. La gestión integral de riesgos ambientales deberá ser el eje vertebrador del aprovechamiento del predio de interés, atendiendo a que se encuentra colindante con áreas que presentan riesgo por inundación, por lo que deben contemplarse medidas específicas de prevención y mitigación ante este fenómeno, atendiendo a los procedimientos y requerimientos que en su momento realicen las autoridades municipales competentes.
  - d. Aunado a su integración en el proyecto que corresponda, debe garantizarse la verificación del cumplimiento de todas las medidas de prevención, mitigación y compensación que se propongan por parte de las autoridades municipales con competencia en la materia, atendiendo a la legislación y reglamentación aplicable al caso.
25. Además, deberá contemplarse que, el uso específico sobre el que verse el proyecto de aprovechamiento que pretenda construir la promovente, contribuya a la consolidación de la imagen objetivo del PMDU de Morelia 2022-2041, buscando favorecer las condiciones sociales y económicas de las unidades urbanas del área, tales como los conjuntos habitacionales y fraccionamientos de la zona. El proyecto deberá relacionarse de manera coherente y complementaria con las vialidades viales de la zona, así como con el sistema de transporte público existente.

## 6. Conclusión

Derivado de lo anteriormente descrito y analizado, este Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) de Morelia emite la opinión técnica de **procedencia** 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 urbano en relación con el cambio de uso de suelo primario y secundario predominante del predio urbano identificado como Lote 1, de la manzana 1, de la Zona 12, del poblado de San José del Cerrito, perteneciente al Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo., con una superficie total de con una superficie de 5,933.205 m<sup>2</sup>, en los términos siguientes: a un uso de suelo primario urbanizable con densidad media, y un uso de suelo secundario predominante Habitacional Mixto en Zona de Mejoramiento Integral (HM-MI).**

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 25 de julio de 2025

A T E N T A M E N T E

**MTRO. RUBÉN FLORES MUÑOZ**  
DIRECTOR GENERAL  
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN DE MORELIA

Elaboró:

---

Raúl César Vidales Gonzáles  
Director de Implementación y Control - IMPLAN de Morelia

C.c.p. Archivo / Minutario