MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
CAMBIO DE USO DE SUELO PLAN MAESTRO ARBÓREA

DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES CIVILES S.A DE C.V.



Octubre, 2025

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO 3

RESUMEN EJECUTIVO

Con la finalidad de cumplir con Legislación Ambiental vigente, y tomando como referencia la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), se elaboró el presente estudio de impacto ambiental que a continuación se describe y que se presenta para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 28, fracción VII de la LGEEPA así como 5 inciso O) de su Reglamento en materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

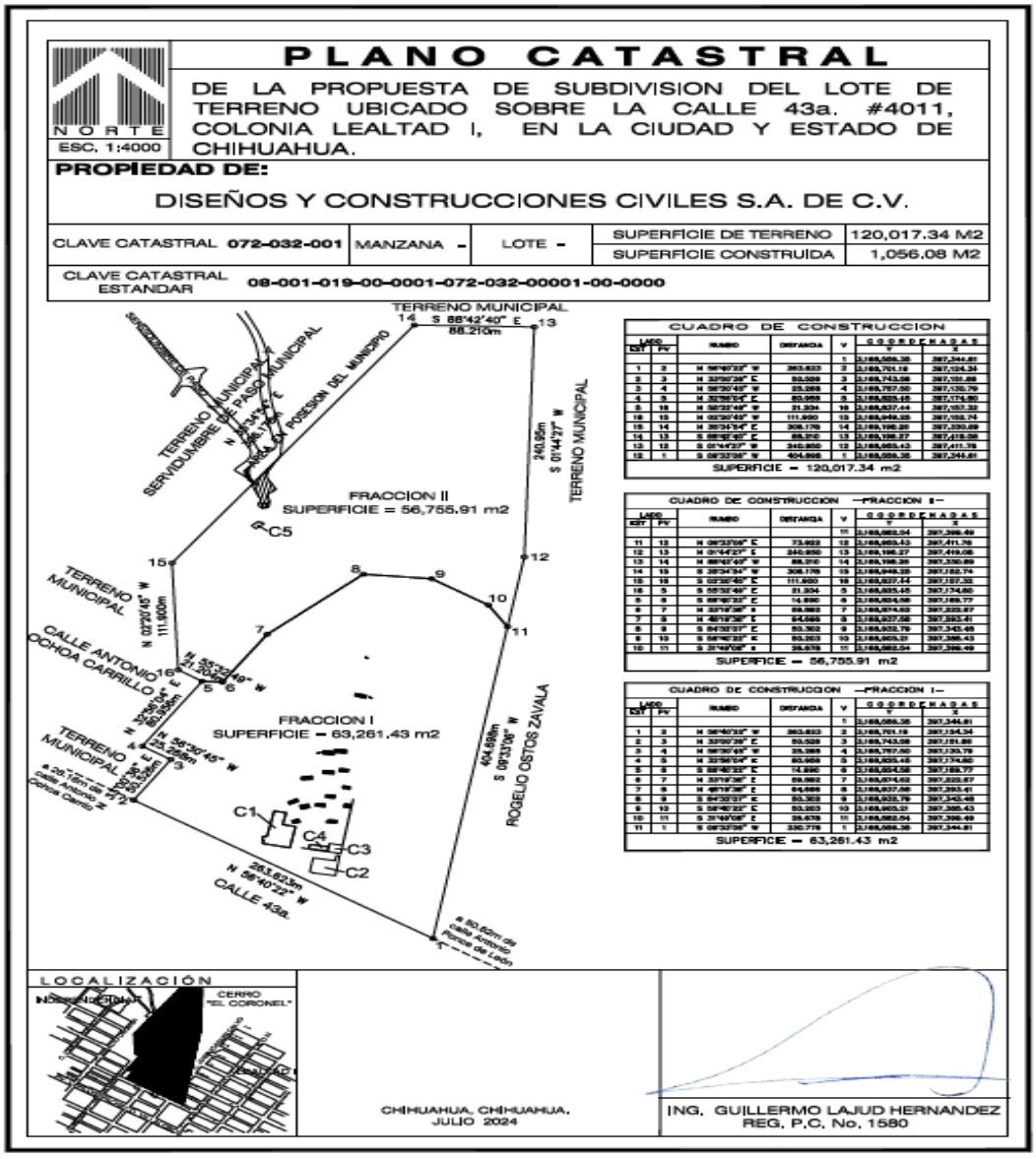
El proyecto consiste en el cambio de uso de suelo de vegetación forestal de zonas áridas para destinarlo a un uso habitacional y comercial; cabe mencionar que las actividades propias del uso habitacional serán autorizadas por la competencia estatal; el presente proyecto se concentra únicamente en evaluar los impactos ambientales generados por el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de zonas árideas.

Se presenta en la siguiente imagen, el croquis de ubicación del proyecto Cambio de Uso de Suelo Coronel, basado en la imagen satelital de 2025.



El proyecto se ubica dentro de un predio ubicado en la C. 43ª Núm. 4011 en la Col. Lealtad I con una superficie de 12-00-17.34 has.

Se presenta el siguiente plano catastral:



El proyecto Cambio de Uso de Suelo Barrio Coronel, consiste en la remoción de vegetación forestal de una superficie de 06-32-51.43 has. con características de matorral desértico micrófilo para destinarlo a un uso de suelo habitacional. El fraccionamiento habitacional será autorizado por parte del Gobierno Estatal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que es la autoridad competente en la materia.

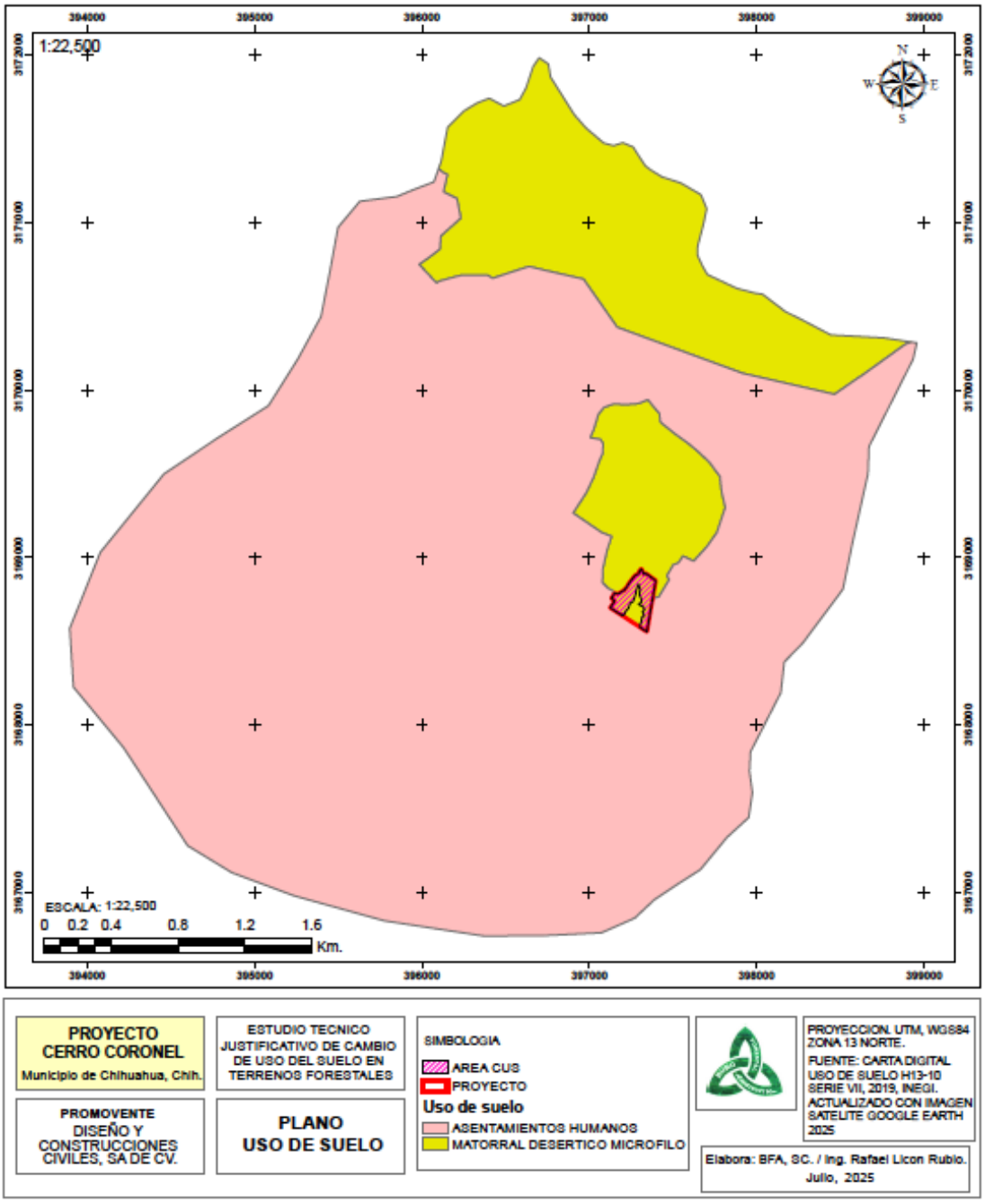
El proyecto se encuentra dentro del fundo legal, en una zona identificada como área urbana según la serie VIII de INEGI y como área de reserva de crecimiento según el PDU 2040 del Municipio de Chihuahua; particularmente se observan actividades habitacionales y comerciales y de servicios. El método de desmonte, será manual y mecánico y con la supervisión directa del promovente, para posteriormente proceder a las acciones de fraccionamiento mismas que serán evaluadas y en su caso autorizadas mediante estudio de impacto ambiental de competencia estatal; por lo que la presente solicitud de autorización en materia de impacto ambiental se solicita por los impactos que sufrirá el ambiente por las actividades del cambio de uso de suelo en terrenos con vegetación forestal de zonas áridas.

El proyecto para el cambio de uso de suelo tiene una vida útil de 12 meses, en los cuales se realizarán las acciones propias para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales de zonas áridas para destinarlo a un uso habitacional, haciendo mención que las acciones propias del uso habitacional han sido autorizadas previamente por la autoridad estatal que es quien tiene la competencia para la construcción de fraccionamientos; estos 12 meses consideran las etapas de preparación del sitio, construcción o ejecución del cambio de uso de suelo y el abandono parcial. En el siguiente cronograma se especifican las actividades y tiempos proyectados para las mismas.

Actividad	Periodo de Ejecución del Cambio de Uso de Suelo											
	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12
Preparación del sitio												
Rescate y reubicación de flora y fauna	■											
Delimitación de áreas para desmonte	■											
Ejecución del conjunto de obras provisionales	■	■										
Construcción (Ejecución)												
Desmonte, despalme y acarreos		■	■	■								
Trozado de material, retiro y acopio		■	■	■	■							
Trazo, relleno y nivelación			■	■	■	■						
Delimitación y señalización interior					■	■	■	■				
Abandono y Restauración												
Limpieza y retiro de obras provisionales									■	■		

Rehabilitación de áreas de uso temporal												
Restauración												

En el siguiente plano se presenta la poligonal con la superficie destinada al cambio de uso de suelo para la construcción y/o desarrollo habitacional; el resto de la superficie dentro del predio, es decir, lo



que se identifica en planos anteriores como Fracción II será superficie destinada a las acciones de conservación y restauración ambiental.

La superficie total requerida para el proyecto, se presenta y desglosa de la siguiente manera:

Destino/Uso	Superficie (m^2)	% del total
Superficie total del predio	120,017.34	100
Superficie a afectar en (m^2) con respecto a la cobertura vegetal, Matorral Desértico Micrófilo	63,251.43	52.70%
Superficie en (m^2) para obras permanentes	63,251.43	52.70%
Superficie en (m^2) para conservación, compensación y restauración:	56,755.91	47.30%

La identificación y evaluación de los impactos básicamente se resume de la siguiente manera:

- El impacto total para la etapa de preparación del sitio es de -131 puntos, de los cuáles, -64.5 se concentran en los factores bióticos y de éstos, la afectación mayor es a la flora; en segundo lugar, de afectación se concentra en los factores abióticos, siendo el agua, seguido del suelo los que mayor afectación tendrán y asimismo en el factor paisaje. Esto es lógico, puesto que se analiza la etapa de preparación del sitio, en donde si bien, aún no se ejecuta el desmonte, si se realizan actividades de rescate y reubicación de flora y ahuyentamiento de fauna, lo que representa la disminución en los índices de abundancia, riqueza y biodiversidad; además, se realizan las actividades de delimitación y ejecución de obras provisionales, lo que provoca afectaciones a la calidad del agua e incide en el control de avenidas; además de que provoca cierta erosión y la afectación en la apariencia visual y el paisaje en su totalidad. Los impactos positivos se concentran particularmente en los factores humanos, específicamente los relacionados con el empleo y el estilo de vida, aunque con una extensión muy puntual y de alcance al interior de la empresa y con una duración de corto plazo, pues las actividades aquí planeadas, no exceden los 3 meses, esto provoca que el valor final de impactos positivos sea relativamente pequeño, en contraste con los demás.

- El impacto total para la etapa de construcción o ejecución del cambio de uso de suelo, es de -202.5 puntos, orientados particularmente sobre los componentes flora, fauna y suelo, seguidos por el componente del paisaje; en el componente flora los parámetros que se ven mayormente afectados son la cobertura vegetal, diversidad de especies y el hábitat de especies vegetales; en el componente fauna, los parámetros más afectados son la permanencia espacial y temporal, así como el hábitat y la dinámica de poblaciones; para el componente agua, el parámetro más afectado es el drenaje natural que representa el control

de avenidas; y en el componente paisajístico, la apariencia visual es la que se ve mayormente alterada. En cuanto a los impactos positivos, se destacan nuevamente los orientados hacia la detonación de la economía, el estilo de vida, el bienestar social y el empleo, pero se destaca que son de corto plazo (el tiempo empleado para esta etapa) y de un alcance al interior de la empresa, ya que es la mano de obra con la que ya cuenta la empresa.

- El impacto total para la etapa de abandono de sitio, el cual es parcial, es decir, solamente el retiro de equipos y materiales empleados para la ejecución del cambio de uso de suelo, es de 251 puntos positivos, en donde igualmente, los factores bióticos son los que se verán mayormente beneficiados, seguidos por los factores humanos y posteriormente los abióticos; todas las acciones propuestas para esta etapa son acciones que pretenden la recuperación del área, la recuperación de los servicios ecosistémicos, los índices de riqueza, abundancia y biodiversidad; es importante mencionar, que dentro de estas acciones se consideran también los espacios que están clasificados como áreas de preservación ecológica, de modo que esto permite una sinergia positiva mayor que si solo se rehabilitaran y restauraran los espacios utilizados de manera provisional, por esta razón se propone que todas las acciones de restauración, compensación, mitigación, entre otras, se realicen de manera integral y como estrategias interdependientes e interrelacionadas.

- Estos hallazgos se orientan a que, en cada una de las etapas, el promovente deberá atender en el mismo orden, las acciones para prevenir, mitigar, compensar y/o restaurar los impactos de acuerdo al orden de importancia. La aplicación de la matriz de Leopold en la evaluación de impacto ambiental permite identificar y valorar de forma sistemática las interacciones entre las actividades del proyecto y los factores ambientales afectados. Si bien su enfoque es principalmente cualitativo y semicuantitativo, constituye una herramienta útil para priorizar impactos significativos, justificar medidas de mitigación y sustentar decisiones técnicas dentro del proceso de EIA.

- La identificación y evaluación de los impactos ambientales en acciones de urbanización sobre un matorral desértico micrófilo revela una alta sensibilidad ecológica del ecosistema frente a procesos de remoción de vegetación, fragmentación del hábitat, compactación del suelo y modificación del régimen hidrológico. Estos impactos tienden a ser de carácter negativo, directo, irreversible y de largo plazo si no se aplican medidas de prevención y mitigación adecuadas. Por ello, es fundamental que el análisis se realice con un enfoque sistémico y territorial, incorporando criterios de conservación, restauración y ordenamiento ecológico, que permitan minimizar la pérdida de biodiversidad y asegurar la funcionalidad ecosistémica en el contexto del desarrollo urbano.

- La identificación y evaluación de impactos ambientales en acciones de urbanización dentro de un matorral desértico micrófilo permite evidenciar la necesidad de aplicar el principio

precautorio y el cumplimiento estricto del marco normativo ambiental vigente, en particular lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y sus reglamentos. La urbanización en este tipo de ecosistemas requiere una planeación estratégica con base en el ordenamiento ecológico del territorio, promoviendo medidas que prevengan la pérdida de biodiversidad, garanticen la conectividad ecológica y fomenten procesos de restauración compensatoria cuando el impacto resulte inevitable.

- La evaluación de los impactos ambientales derivados de la urbanización en zonas de matorral desértico micrófilo no solo identifica afectaciones ecológicas críticas, sino también implicaciones sociales que afectan el bienestar comunitario, la seguridad hídrica y el acceso equitativo a servicios ecosistémicos. Por ello, el análisis debe incorporar la participación informada de las comunidades, así como estrategias de educación ambiental, empleo verde y restauración participativa que fortalezcan la relación entre el desarrollo urbano y la conservación de los ecosistemas semiáridos.

- La urbanización en matorrales desérticos micrófilos genera impactos ambientales relevantes que debilitan la resiliencia natural de los ecosistemas ante escenarios de cambio climático, particularmente por la pérdida de vegetación adaptada a condiciones extremas, la reducción de áreas de recarga hídrica y la alteración del balance energético del suelo. La identificación y evaluación de estos impactos es clave para implementar soluciones basadas en la naturaleza (SbN), infraestructura verde y planeación urbana climáticamente inteligente, que contribuyan a la adaptación, la mitigación y la sostenibilidad a largo plazo.

Por lo tanto, se concluye que el proyecto en comento es factible de realizarse, cumpliendo todas y cada una de las estrategias de prevención, mitigación, compensación y/o restauración de los impactos para el desarrollo de un proyecto sostenible.