MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
CAMBIO DE USO DE SUELO LOTE NO. 2 DE LA MANZANA 8 DE LA ZONA 1 DEL POBLADO LABOR DE DOLORES, MPIO. CHIH., EDO. DE CHIH.

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



Octubre, 2026

TABLA DE CONTENIDO

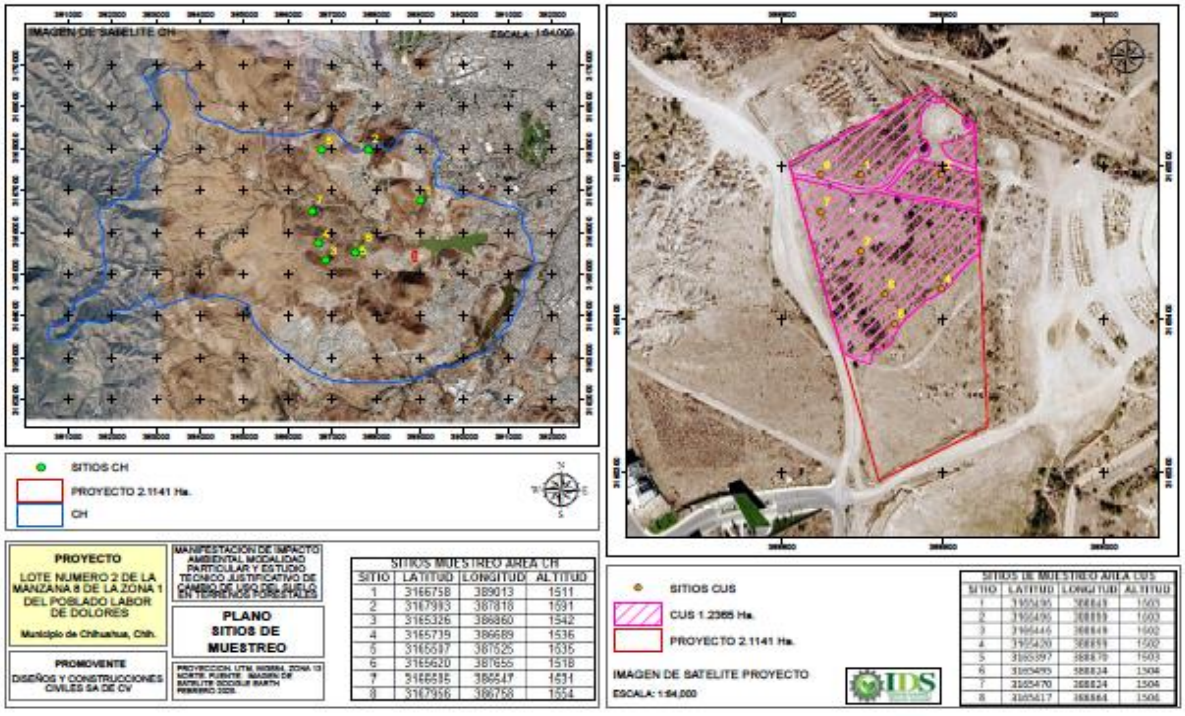
RESUMEN EJECUTIVO 3

RESUMEN EJECUTIVO

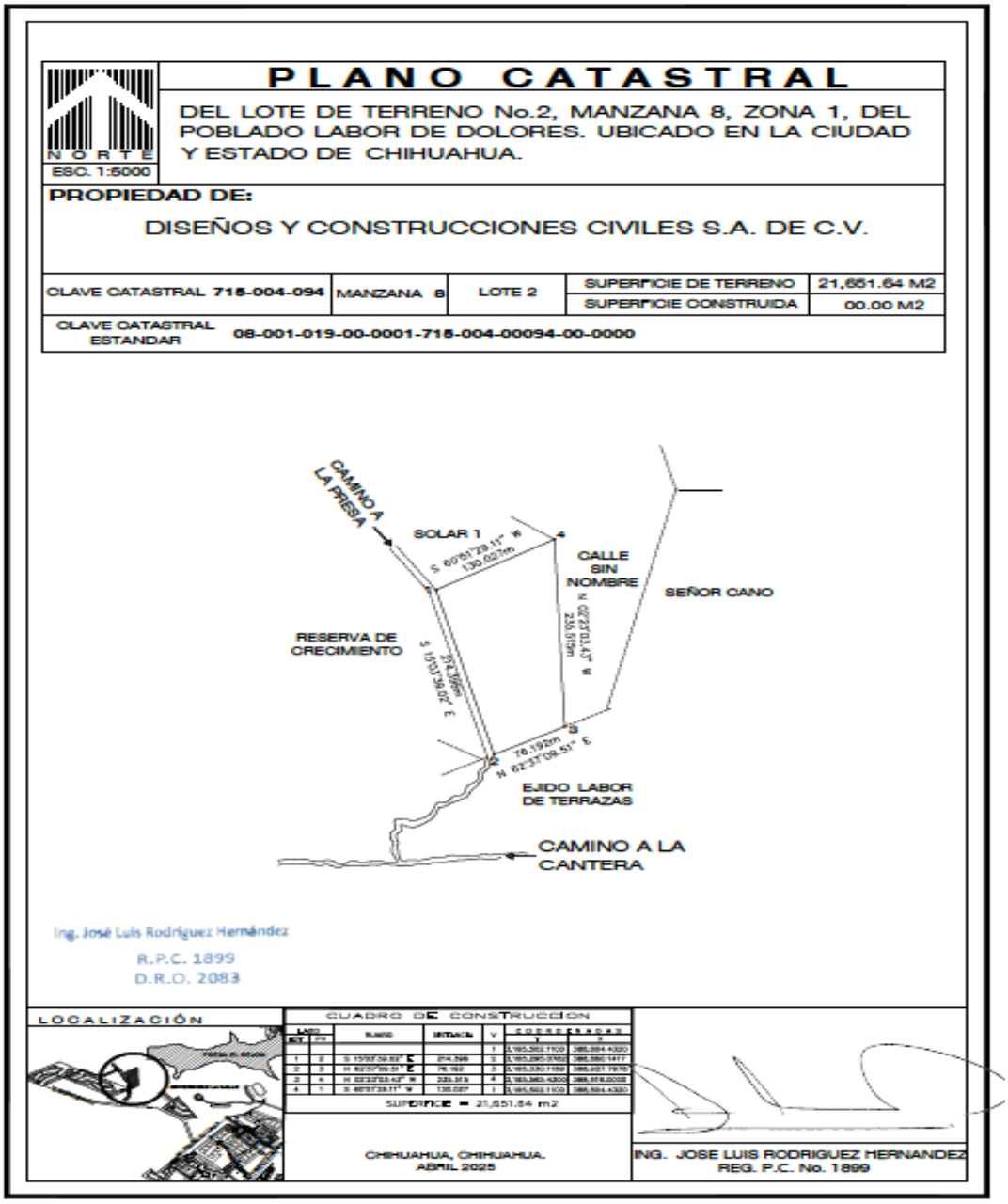
Con la finalidad de cumplir con Legislación Ambiental vigente, y tomando como referencia la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA), se elaboró el presente estudio de impacto ambiental que a continuación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

El proyecto Cambio de Uso de Suelo Lote No. 2 de la Manzana 8 de la Zona 1 del Poblado Labor de Dolores, Mpio. Chih., Edo. de Chih., consiste en la remoción de vegetación forestal de 01-23-65 has. en un predio con superficie total de 02-16-51.64 has. y con características de suelo matorral desértico micrófilo según la serie VII 2018 de INEGI y de acuerdo a la zonificación primaria se clasifica como un suelo de reserva de crecimiento y en la secundaria, destinado a un uso CMR que significa uso para comercio y servicios; el área tiene especies de flora características del matorral desértico micrófilo y la finalidad es destinarlo a un uso de suelo habitacional, comercial y de servicios. El desarrollo habitacional y comercial será evaluado y su caso, autorizado por parte del Gobierno Estatal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

En el siguiente plano se presenta la poligonal con la superficie destinada al cambio de uso de suelo para el desarrollo de un proyecto futuro; el actual proyecto consiste en la remoción de vegetación forestal de zonas áridas en el polígono señalado, no aplican obras y actividades asociadas, en esta evaluación de impacto ambiental aplica única y exclusivamente la evaluación de los impactos ambientales provocados por el cambio de uso de suelo.



En el siguiente plano catastral se detalla la poligonal del predio y su cuadro de construcción:



El proyecto Cambio de Uso de Suelo Lote No. 2 de la Manzana 8 de la Zona 1 del Poblado Labor de Dolores, Mpio. Chih., Edo. de Chih., consiste en la remoción de vegetación forestal de 01-23-65 has. de un predio con superficie total de 02-16-51.64 has. con características de suelo matorral desértico micrófilo según la serie VII 2018 de INEGI y de acuerdo a la zonificación primaria se clasifica como un suelo de reserva de crecimiento y en la secundaria, destinado a un uso CMR que significa uso para comercio y servicios; el área tiene especies de flora características del matorral desértico micrófilo y la finalidad es destinarlo a un uso de suelo habitacional, comercial y de servicios. El desarrollo habitacional y comercial será evaluado y su caso, autorizado por parte del Gobierno Estatal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Es un entorno que se encuentra dentro del fundo legal, dentro del Ejido Labor de Dolores y en donde particularmente se observan alrededor actividades habitacionales, comerciales, recreativas y de servicios y es un espacio en donde se tiene destinado como reserva de crecimiento. El método de desmonte, será manual y mecánico y con la supervisión directa del promovente, para posteriormente proceder a las acciones con fines habitacionales, recreativas y comerciales, mismas que serán 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 en un uso de suelo urbano como área de reserva de crecimiento.

Este proyecto brinda oportunidades de inversión y crecimiento económico a los ciudadanos que buscan un lugar seguro, accesible y con oportunidad de mejorar su calidad de vida. El desarrollo del sector comercial y de servicios es esencial para la economía del municipio y del Estado, los consumidores de vivienda de todos los segmentos hoy cuentan con mayor accesibilidad al mercado, debido a mejores condiciones crediticias de la oferta hipotecaria y la banca comercial, así como el confinamiento, instrumento que permite a los afiliados de instituciones públicas de vivienda obtener mayores montos de crédito.

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 serán autorizadas 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									■	■	■	■

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	21,651.64	100%
Superficie a afectar en (m^2) con respecto a la cobertura vegetal, matorral desértico micrófilo	12,365.00	57.10%
Superficie de agricultura de temporal	0	0%
Zona de producción con terrenos forestales de zonas áridas	12,365.00	57.10%
Superficie en (m^2) para obras permanentes (Incluye áreas verdes y de conservación)	12,365.00	57.10%
Superficie en (m^2) para conservación, compensación y restauración, (dentro de la superficie total):	4,200	19.39%
Conservación (Muy suave)	2,200	10.16%
Restauración (Suave)	2000	9.23%

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 -175.5 puntos, de los cuáles, -81.5 se concentran en los factores abióticos y de éstos, la afectación mayor es al suelo y a las condiciones de agua; -104.5 se concentran en los factores bióticos, siendo la vegetación el factor más afectado dado que el proyecto consiste en el cambio de uso de suelo, es decir, la remoción de la vegetación. 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 y rescate de flora, 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 aire e incide en la incorporación de partículas; 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 -194 puntos, orientados particularmente sobre los componentes suelo, flora y fauna, 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 suelo, el parámetro más afectado es la erosión puesto que es en esta etapa en donde se realiza el desmonte de la vegetación; para el componente agua, el parámetro más afectado es la recarga subterránea; 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 y con ello la rehabilitación y recuperación del espacio, es de 288.5 puntos positivos, en donde, 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 o destinadas para infraestructura verde, 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.