

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como
Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 28 de junio de 2025.

No. 52

Folleto Anexo

ACUERDO N° 092/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

ARIZONA 2403



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 092/2025

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha trece de noviembre del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Arizona 2403"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 17, manzana 36, ubicado en la calle Arizona No. 2403 del Fraccionamiento Quintas del Sol de esta ciudad, con superficie de **536.916** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.75.**

ARTÍCULO SEGUNDO. - Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los trece días del mes de febrero del año dos mil veinticinco.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Arizona 2403"**.



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 20/2024**

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 13 de noviembre del año 2024, dentro del punto número cinco del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Rosario Guadalupe Ávila García, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos María Teresa Ruiz Álvarez, Sabino Fidel Otamendi Gómez, Jorge Alberto Otamendi Ruiz, Gerardo Otamendi Ruiz y Raúl Otamendi Ruiz, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Arizona 2403", en el predio identificado como lote 17, manzana 36, ubicado en la calle Arizona No. 2403 del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 536.916 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de Cos a 0.75... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos María Teresa Ruiz Álvarez, Sabino Fidel Otamendi Gómez, Jorge Alberto Otamendi Ruiz, Gerardo Otamendi Ruiz y Raúl Otamendi Ruiz, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Arizona 2403", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 17, manzana 36, ubicado en la calle Arizona No. 2403 del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 536.916 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.75.

TERCERO. Tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los quince días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"ARIZONA 2403"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **María Teresa Ruiz Álvarez, Sabino Fidel Otamendi Gómez, Jorge Alberto Otamendi Ruiz, Gerardo Otamendi Ruiz y Raúl Otamendi Ruiz**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Arizona 2403**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 17, manzana 36, ubicado en la calle Arizona No. 2403 del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 536.916 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de Cos a 0.75**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los ciudadanos **María Teresa Ruiz Álvarez, Sabino Fidel Otamendi Gómez, Jorge Alberto Otamendi Ruiz, Gerardo Otamendi Ruiz y Raúl Otamendi Ruiz**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Arizona 2403**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 17, manzana 36, ubicado en la calle Arizona No. 2403 del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 536.916 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.75**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Arizona 2403**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

TERCERO. En tal sentido, se tuvieron por recibidos y agregados al ocuso de cuenta los siguientes documentos:

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"ARIZONA 2403"

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos María Teresa Ruiz Álvarez, Sabino Fidel Otamendi Gómez, Jorge Alberto Otamendi Ruiz, Gerardo Otamendi Ruiz y Raúl Otamendi Ruiz, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Gerardo Otamendi Ruiz;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Raúl Otamendi Ruiz;
4. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Sabino Fidel Otamendi Gómez;
5. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de María Teresa Ruiz Álvarez;
6. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Jorge Alberto Otamendi Ruiz;
7. **Copia certificada de la Escritura Pública número 26,883** de fecha 22 de octubre del 2021, otorgada ante el Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, comparecieron por una primera parte la señora Blanca Patricia Rubio Rivas como la parte vendedora y por otra parte, las señoras María Teresa Ruiz Álvarez y Patricia Ruiz Álvarez, como la parte compradora para celebrar un Contrato de Compra Venta respecto al predio identificado como lote 17 de la manzana 36 ubicado en la calle Arizona del Fraccionamiento Residencial Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua con superficie de 536.916 metros cuadrados quedando inscrito bajo el número 127 del Libro 6874 de la Sección Primera con folio real 1192557 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
8. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,405** de fecha 30 de agosto del 2023, otorgada ante la Lic. Cynthia Margarita Aguilar Caballero, Aspirante al ejercicio del notariado, en funciones de Notaria Auxiliar de la Notaria Pública número 10 para el Distrito Judicial Morelos, por separación de su titular el Licenciado Luis Calderón de Anda, donde comparecieron el señor Sabino Fidel Otamendi Gómez, así como los señores Gerardo, Jorge Alberto y Raúl todos de apellidos Otamendi Ruiz, con el objeto de continuar con el Trámite Extrajudicial Intestamentario a bienes de la señora Patricia Ruiz Álvarez, asimismo comparece la señora María Teresa Ruiz Álvarez, el cual resuelve que se declaren como universales herederos de la sucesión a los señores Gerardo, Jorge Alberto y Raúl todos de apellidos Otamendi Ruiz, de igual forma se declara como cónyuge supérstite al señor Sabino Fidel Otamendi Gómez, así como sus derechos gananciales respecto a los bienes habidos durante el matrimonio con la de cujus, la señora Patricia Ruiz Álvarez, y por último, los herederos en su carácter de Universales Herederos designan como Albacea de la sucesión Intestamentaria a la señora María Teresa Ruiz



PRESIDENTE
CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"ARIZONA 2403"



Álvarez, quien acepta el cargo conferido y protesta su fiel y legal desempeño.

9. **Copia simple del recibo de pago del impuesto del predial 2024-170157** expedido por Tesorería Municipal de fecha 24 de enero del 2024;
10. **Oficio DASDDU/0123/2024** de fecha 09 de febrero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
11. **Oficio 164/2024** de fecha 04 de marzo de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo contenido en el mismo;
12. **Oficio DASDDU/0124/2024** de fecha 09 de febrero del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
13. **Oficio DDHE/0199/2024** de fecha 15 de febrero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
14. **Oficio DASDDU/0209/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio SJ/DRPA/0279/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
16. **Copia del Acta de la Sesión número 61 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 27 de junio del del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Eva América Mayagoitia Padilla, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
17. **Copia del Acta de la Segunda Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 03 de octubre del del 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó la ratificación del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
18. **Oficio DASDDU/125/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 23 de octubre de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a revisión y determinación en lo referente a la normatividad aplicable a subdivisiones y a que la propuesta cumpla con ello, el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.75;

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"ARIZONA 2403"

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/125/2024 de fecha 23 de octubre de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminando PROCEDENTE CONDICIONADO a revisión y determinación en lo referente a la normatividad aplicable a subdivisiones y a que la propuesta cumpla con ello, el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.75 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 61 celebrada el día 27 de junio del 2024 y Segunda Sesión Extraordinaria celebrada el 03 de octubre del 2024, en las cuales se aprobó y ratificó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Arizona 2403"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 17, manzana 36, ubicado en la calle Arizona No. 2403 del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 536.916 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.75, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos María Teresa Ruiz Álvarez, Sabino Fidel Otamendi Gómez, Jorge Alberto Otamendi Ruiz, Gerardo Otamendi Ruiz y Raúl Otamendi Ruiz, en su carácter de propietarios del predio.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"ARIZONA 2403"



SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Arizona 2403"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 17, manzana 36, ubicado en la calle Arizona No. 2403 del Fraccionamiento Quintas del Sol de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 536.916 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.75.

TERCERO. Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

MUNICIPAL
CHIH.

Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el salón de usos múltiples de la Sección Municipal de El Sauz, a los 13 días del mes de noviembre del año 2024.

ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA

COTEJADO

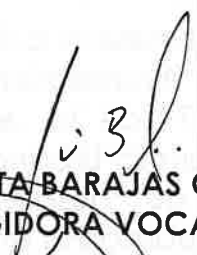
DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"ARIZONA 2403"



ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO



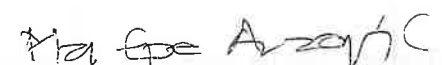
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL



OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



MARIA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL



PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL MARÍA TERESA RUIZ ÁLVAREZ, SABINO FIDEL OTAMENDI GÓMEZ, JORGE ALBERTO OTAMENDI RUIZ, GERARDO OTAMENDI RUIZ Y RAÚL OTAMENDI RUIZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "ARIZONA 2403", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 17, MANZANA 36, UBICADO EN LA CALLE ARIZONA NO. 2403 DEL FRACCIONAMIENTO QUINTAS DEL SOL DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 536.916 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A HABITACIONAL H60 E INCREMENTO DE COS A 0.75.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/125/2024

Chihuahua, Chih., 23 de octubre de 2024

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **María Teresa Ruiz Álvarez, Sabino Fidel Otamendi Gómez, Jorge Alberto Otamendi Ruiz, Gerardo Otamendi Ruiz y Raúl Otamendi Ruiz** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 17, Manzana 36, ubicado en la calle Arizona No. 2403, del Fraccionamiento Quintas del Sol, con una superficie de **536.916m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Arizona 2403"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H12** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 a uso de suelo **Habitacional H60 e incremento de COS a 0.75.**

Que el estudio de planeación en mención se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle:

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/0123/2024 de fecha 09 de febrero de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Arizona 2403"** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 164/2024 de fecha 04 de marzo 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Arizona 2403"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/0124/2024 de fecha 09 de febrero de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0199/2024 de fecha 15 de febrero 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/0209/2024 de fecha 13 de marzo de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría

Dirección de Desarrollo Urbano y EcologíaC. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

COTEJADO



del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0279/2024 de fecha 20 de marzo de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Arizona 2403"** fue presentado en la **Sexagésima Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **27 de junio del 2024 y Segunda Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **3 de octubre del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE, CONDICIONADO a revisión y determinación en lo referente a la normatividad aplicable a subdivisiones y que la propuesta cumpla con ello** el cambio de uso de suelo **Habitacional H12 a Habitacional H60 e incremento de COS a 0.75**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/0123/2024 de fecha 09 de febrero del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 164/2024 de fecha 04 de marzo de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/0124/2024 de fecha 09 de febrero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA

7. Oficio No. DDHE/0199/2024 de fecha 15 de febrero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/0209/2024 de fecha 13 de marzo de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0279/2024 de fecha 20 de marzo de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Sexagésima Primera Sesión Ordinaria del día 27 de junio del 2024 y Segunda Sesión Extraordinaria del día 3 de octubre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Arizona 2403".

ATENTAMENTE

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

COTEJADO

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

C.C.P.

Archivo.
ADN/IECV/MBCH/ovea**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTICULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTICULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTICULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 5 FOJAS UTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 15 DIAS DEL MES DE Enero DEL AÑO DOS MIL veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO



DOCUMENTO DE PLANEACIÓN

Estudio técnico para la modificación de densidad en un uso de suelo Habitacional para un predio ubicado en la Calle Arizona 2403 del fraccionamiento Quintas del sol de la ciudad de Chihuahua.

Densidad actual: unifamiliar H12 viv/ha

Densidad Solicitada: Unifamiliar H60 viv/ha y C.O.S. a 0.75

Presenta estudio

MDU Antonio Humberto Yáñez Loya
DRU 047

Chihuahua, Chih. Enero de 2024

Alcance del Documento de Planeación.

El objetivo principal del presente estudio es conseguir el cambio de densidad para el uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta actualización. Mismo que concede al predio en interés el uso de suelo Habitacional unifamiliar H12 viv/ha proponiendo el cambio de la densidad a unifamiliar H60 y aumento en el componente urbano del C.O.S. a 0.75. En base a las siguientes tablas de clasificación:

Uso de suelo Actual:

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160.00	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90.00	0.6	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Uso de suelo Solicitado:

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160.00	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90.00	0.6	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN
II.	FUNDAMENTACIÓN JURIDICA
II.I.	Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.....
II.II.	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
II.III.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
II.IV.	Ley de Planeación.....
II.V.	Código Municipal para el Estado de Chihuahua.
II.VI.	Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.
II.VII.	Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua
III.	ANTECEDENTES.....
III.I.	Ubicación del Predio
III.II.	Definición del área de estudio.
III.III.	Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040
III.IV.	Régimen de tenencia de la tierra.
III.V.	Estructura Urbana.....
	Estructura Primaria
	Zonas homogéneas.....
IV.	DIAGNOSTICO.....
IV.I.	Aspectos Socioeconómicos.
	Análisis Socioeconomico nivel del area de estudio.....
	Ageb terminacion 236 (Colonia Quintas del Sol).....
	Ageb terminacion 185 (Colonia Las Aguilas).....
	Ageb terminacion 82A (Club Campestre).....
	Ageb terminacion 357 (Fuentes del Santuario).....
	Ageb terminacion 238 (Las Palmas).....
IV.II.	Medio Natural.
	Clima.....
	Topografía.
	Hidrología.....
IV.III.	Medio físico.
	Vivienda.



Comercio y servicios.....	
Equipamiento.....	
Estructura Vial.....	
Transporte Publico.....	
Infraestructura.....	
Agua potable.....	
Drenaje sanitario.....	
Energia electrica.	
Predios baldios.....	
Riesgos y vulnerabilidad.....	
Riesgos hidrometeorologicos.	
Riesgos geologicos.	
Conjeturas del diagnostico.	
V. NORMATIVO.....	
V.I. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.....	
V.II. Reglamento de Construcciones y Normas Tecnicas para el Municipio de Chihuahua.	
V.III. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.	
V.IV. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Chihuahua Vision 2040.....	
VI. ESTRATEGIA.....	
VI.I. Estrategia de Uso de Suelo.....	
VI.II. Estrategia vial.....	
VI.III. Estrategia de Infraestructura.	
VII. ANEXO GRAFICO.....	
VIII. BIBLIOGRAFIA.....	
IX. CREDITOS.....	



I. INTRODUCCIÓN

La ciudad de Chihuahua, así como la mayoría de las ciudades del país, son caracterizadas por el constante dinamismo que ha conllevado a la transformación a lo largo de su existencia, es por ello que con base en la evolución urbana y los requerimientos poblacionales que abracan tiempos actuales, los planes de desarrollo y políticas urbanas de la ciudad deberán buscar fortalecer y dar iniciativas que mejoren el modelo de ciudad para impactar favorablemente en las actividades socioeconómicas de la población, así como atender, adaptar y actualizar aquellos predios que no cumplan una función para la demanda actual de sus habitantes, a fin de evitar el crecimiento difuso y sin patrón de orden generando el desarrollo de una ciudad en forma anárquica. Estos instrumentos deberán estar en constante revisión y actualización para permitir el cambio natural de la ciudad de Chihuahua, hacia nuevos usos de suelo, regeneraciones de terrenos en abandono y la sustitución de construcciones existentes con edificaciones nuevas.

El presente documento de planeación corresponde a una modificación menor en conformidad al Artículo 77 de la LAHOTDU del estado de Chihuahua por lo se integrara la información necesaria del medio natural-urbano sujeta a un diagnostico de su contexto y como impactara en el desde el punto de vista urbano y socioeconómico.

El sitio del predio que se plantea en este documento para su estudio, se encuentra en la colonia Quintas del Sol, la cual se sitúa en la parte central de la ciudad, siendo próxima a lo que fue en su fundación el núcleo y centro de la ciudad de Chihuahua, siendo dividida por el Blvd. Antonio Ortiz Mena, esta colonia ha mostrado un cambio en sus giros y usos en aquellos predios situados en vialidades principales, dejando de ser habitacionales para albergar diversos centros de negocios y locales de servicios, así como algunos usos multifamiliares de vivienda.

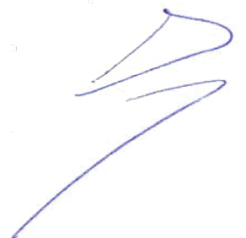


Figura 1.- Ubicación del predio Arizona en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Imagen satelital Google Earth Pro 2022 con edición propia.

El presente documento promueve la modificación de densidad en un Uso de suelo Habitacional Unifamiliar H12 Viv/ha a unifamiliar H60 Viv/ha y potenciar el COS de 0.7 a 0.75 en correspondencia al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y demás normativas.

II. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA.

II.I. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

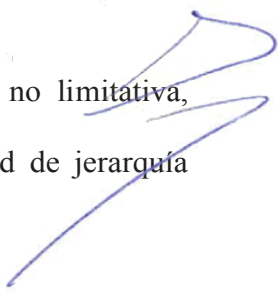
Con la finalidad de proponer el cambio de densidad para un predio de 536.916 m2 y una clave catastral 317-036-035 este seguirá el proceso de aprobación indicado por el Capítulo Duodécimo, en su **Artículo 77** de la indicando lo siguiente:

“Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.”



En apoyo a lo anterior este estudio también será fundamentado jurídicamente en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de Planeación, Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, entre otros.

II.II. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Capítulo Cuarto, Sobre las atribuciones de los municipios.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. “Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;”
- II. “Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;”
- III. “Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;”
- IV. “Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;”
- V. “Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;”
- VI. “Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;”
- VII. “Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;”

VIII. “Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;”

IX. “Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;”

X. “Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;”

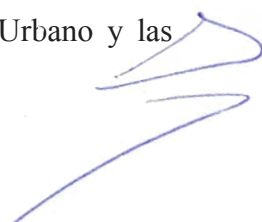
XI. “Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;”

XII. “Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;”

XIII. “Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;”

XIV. “Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;”

XV. “Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;”



XVI. “Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;”

XVII. “Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;”.

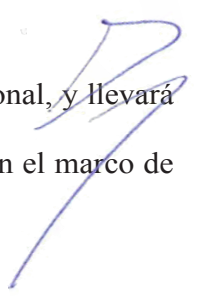
II.III. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Con relación a los siguientes artículos en donde se dan los principios para el orden y regulación de los asentamientos humanos. Dichos artículos contemplan las reformas y adiciones.

Artículo 25. “Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.” -Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013-

“El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio.” -Párrafo adicionado DOF 26-05-2015-

“El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.



Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre los organismos y empresas productivas del Estado que en su caso se establezcan. Tratándose de la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, y del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como de la exploración y extracción de petróleo y demás hidrocarburos, la Nación llevará a cabo dichas actividades en términos de lo dispuesto por los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución. En las actividades citadas la ley establecerá las normas relativas a la administración, organización, funcionamiento, procedimientos de contratación y demás actos jurídicos que celebren las empresas productivas del Estado, así como el régimen de remuneraciones de su personal, para garantizar su eficacia, eficiencia, honestidad, productividad, transparencia y rendición de cuentas, con base en las mejores prácticas, y determinará las demás actividades que podrán realizar.” -Párrafo reformado DOF 20-12-2013-

“Asimismo podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo. Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.” - Párrafo reformado DOF 20-12-2013-

“La ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los trabajadores y, en general, de todas las formas de organización social para la producción, distribución y consumo de

bienes y servicios socialmente necesarios. La ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, promoviendo la competitividad e implementando una política nacional para el desarrollo industrial sustentable que incluya vertientes sectoriales y regionales, en los términos que establece esta Constitución.” -Párrafo reformado DOF 05-06-2013, 20-12-2013-

Artículo 26. A. “El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.” -Párrafo reformado DOF 05-06-2013-

“Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.” -Párrafo reformado DOF 10-02-2014-

“La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.” -Párrafo reformado DOF 05-06-2013-



“En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.” -Párrafo reformado DOF 10-02-2014-

B. “El Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.” -Párrafo reformado DOF 29-01-2016-

“La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia. El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión. La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo. Los miembros de la Junta de Gobierno sólo podrán ser removidos por causa grave y no podrán tener ningún otro empleo, cargo o comisión, con excepción de los no remunerados en instituciones docentes, científicas, culturales o de beneficencia; y estarán sujetos a lo dispuesto por el Título Cuarto de esta Constitución. El organismo calculará en los términos que señale la ley, el valor de la Unidad de Medida y Actualización que será utilizada como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.” -Párrafo adicionado DOF 27-01-2016-

“Las obligaciones y supuestos denominados en Unidades de Medida y Actualización se considerarán de monto determinado y se solventarán entregando su equivalente en moneda nacional. Al efecto, deberá multiplicarse el monto de la obligación o supuesto, expresado en las citadas unidades, por el valor de dicha unidad a la fecha correspondiente.” -Párrafo adicionado DOF 27-01-2016-

Artículo 73. Sección III Sobre las facultades del congreso la cual indica lo siguiente:

XXIX-C. “Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, así como en materia de movilidad y seguridad vial;” -Fracción adicionada DOF 06-02-1976. Reformada DOF 29-01-2016, 18-12-2020-

Artículo 115. V. “Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:”

- a) “Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial”- Inciso reformado DOF 18-12-2020
- b) “Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;”
- d) “Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;”



II.IV. Ley de Planeación.

Artículo 30.- “Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.”

Capítulo Tercero Participación Social en la Planeación **Artículo 20.-** “En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas a que se refiere esta Ley. Las organizaciones representativas de los obreros, campesinos, pueblos y grupos populares; de las instituciones académicas, profesionales y de investigación de los organismos empresariales; y de otras agrupaciones sociales, participarán como órganos de consulta permanente en los aspectos de la planeación democrática relacionados con su actividad a través de foros de consulta popular que al efecto se convocarán. Así mismo, participarán en los mismos foros los diputados y senadores del Congreso de la Unión.”

II.V. Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

Capítulo III, Sobre las facultades y obligaciones de los Ayuntamientos.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. “Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

- A. “El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;”
- B. “El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;”
- C. “La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;”

D. “La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano”

E. “La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;”

F. “La ejecución de programas de abasto”.

Artículo 72. Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes:

I. “Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;”

II. “Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;”

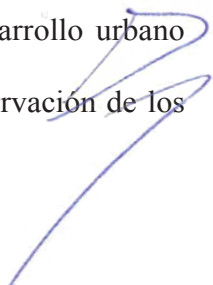
III. “Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;”

IV. “Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;”

VIII. “Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;”

IX. “Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;”

X. “Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio;”



Artículo 91. El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:

I. “Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;”

II. “Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común.”

III. “Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;”

IV. “Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;”

V. “Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;”

VI. “Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;”

VII. “Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;”

VIII. “Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;”



IX. “Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;”

X. “Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que de seguimiento a la ejecución de una obra determinada;”

XI. “Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo;”

XII. “Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.”

II.VI. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.

Capítulo I. Disposiciones Generales

Artículo 2. “La planeación deberá llevarse a cabo, como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Gobierno del estado y de los Gobiernos Municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.”

Artículo 3. “Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.”

Artículo 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I.- A Nivel Estatal:

A) El Plan Estatal de Desarrollo.

A BIS) El Plan Estatal de Seguridad Pública.

A) TER El Plan Estatal Hídrico.



B) Los programas de mediano plazo: - Sectoriales - Regionales - Especiales - Institucionales

C) Los Programas Operativos Anuales.

D) El Convenio Único de Desarrollo.

E) El Presupuesto de Egresos del Estado.

F) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II.- A Nivel Municipal:

A) Los Planes Municipales de Desarrollo.

B) Los Programas Operativos Anuales.

C) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

D) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II.VII. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

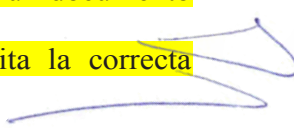
III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

Artículo 26. “Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.”



III. ANTECEDENTES.

III.I. Ubicación del Predio

El predio en el que tenga efecto este estudio se ubica en el fraccionamiento residencial Quintas del Sol y tiene un acceso a través de la calle Arizona, la cual tiene conexión hacia la calle Camino al Campestre misma que es alimentada por una vialidad primaria como lo es el Blvd. Ortiz mena, por lo que se considera con una fácil accesibilidad. Esta dentro de lo que es una de las colonias tradicionalmente habitacionales que han mantenido su uso a lo largo de los años en la ciudad y no han sufrido efectos de cambio para usos comerciales o mixtos. Es una zona con un nivel socioeconómico de medio a alto en su mayoría y con una densidad baja, siendo esta el Habitacional H12 y H25 como predominantes. Cuenta con equipamientos y áreas de servicio sumamente cercanas, así como áreas recreativas.

Figura 2.- Ubicación en el área

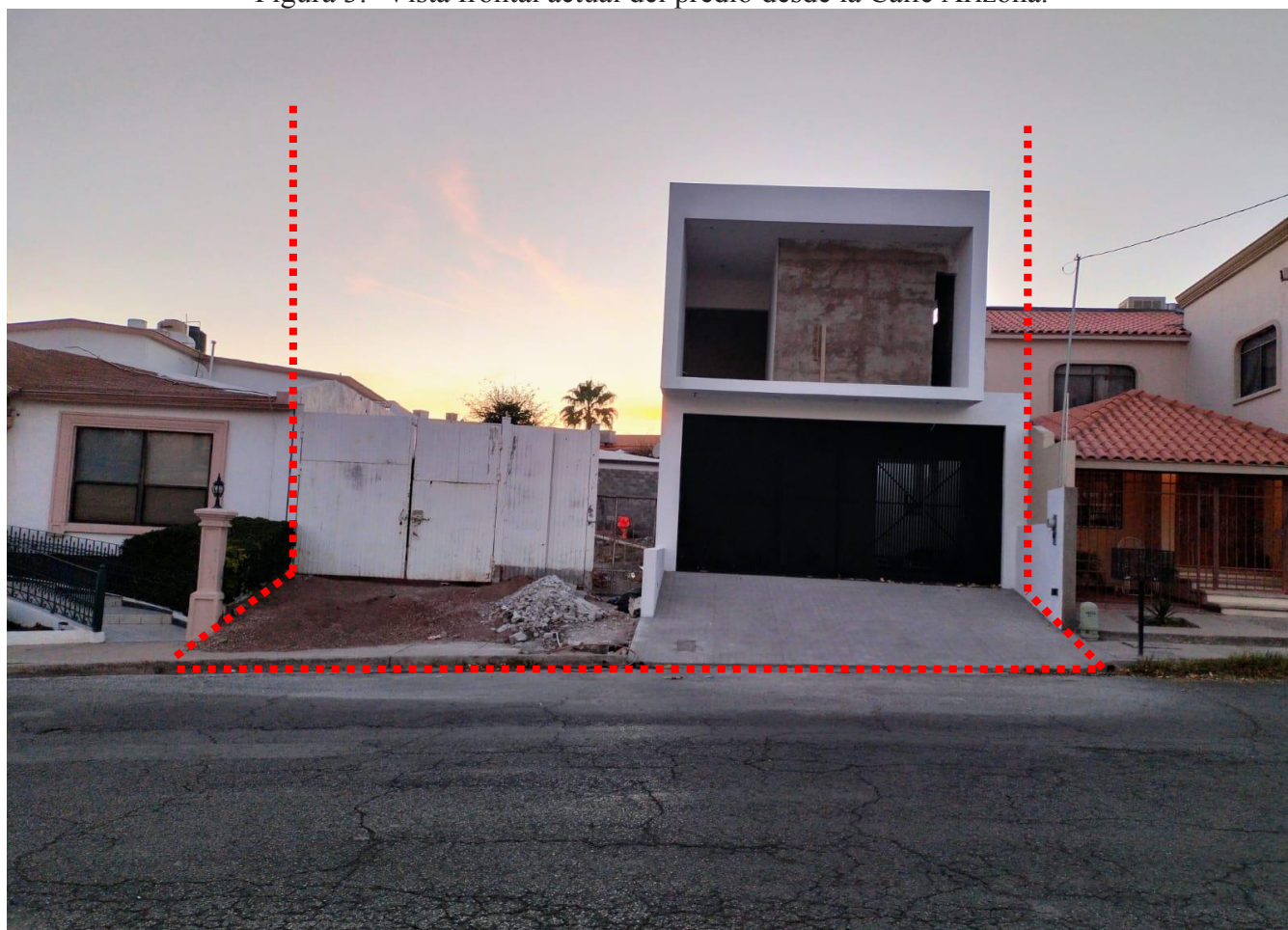


Fuente: Imagen satelital Google Earth Pro 2022 con edición propia.

Dicho terreno tiene una superficie total de 536.916 m² y que se limita de la siguiente manera:

- Frente: Lc=12.59 con Calle Arizona.
- Derecho: 31.90 colinda con lote 18.
- Fondo: 20.34 con lote 19.
- Izquierdo: 34.56 con lote 15 y 16.

Figura 3.- Vista frontal actual del predio desde la Calle Arizona.



Fuente: Fotografías propias.

III.II. Definición del área de estudio.

El propósito de la definición del área es determinar la zona de influencia que nos permita realizar el diagnostico adecuado de las potencialidades del terreno y que influencia tendrán algunos de los lineamientos definidos por los diversos instrumentos de planeación de desarrollo urbano en vigor. Para este análisis se considera prudente un radio de 500m. mismo que únicamente contendrá en su estructura vial, una vialidad primaria como el Blvd. Ortiz mena Borunda Ortiz y dos

vialidades de jerarquía secundaria siendo la C. 24 y C. Presa el Granero mismas que alimentan una gran diversidad de vialidades terciarias y locales que abarcan diferentes colonias y que se encuentran dentro de esta circunferencia de estudio tales como Quintas del Sol, Las Águilas, Campestre Residencial I, Lomas del Santuario Etapa I, Fuentes del Santuario y las Palmas. El área de estudio tiene una superficie de 78.29 hectáreas y una circunferencia de 3.14 kilómetros.

Figura 4.- Circunferencia de área de estudio con radio de 500 m



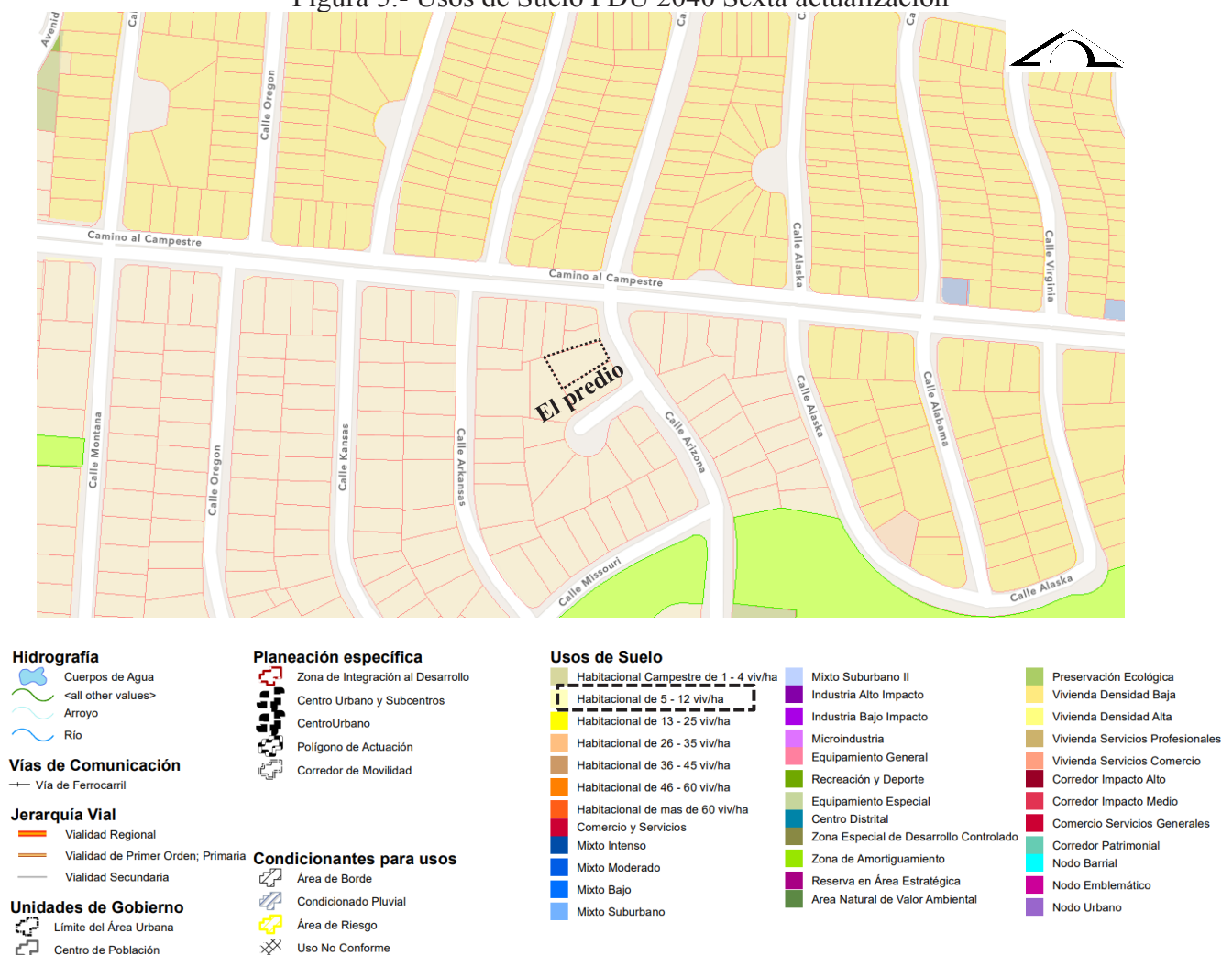
Fuente: Sistema de Información Geográfica Municipal con edición propia.

El área de influencia se encuentra en su totalidad al interior del polígono de ciudad cercana abarcando sector 1, 2, 3 y 4 por lo que está sujeto a sus políticas.

III.III. Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040

El predio en análisis con una superficie de 536.916 m² y clave catastral 317-036-035 tiene una asignación por parte del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, en su Sexta Actualización, como instrumento regulador del desarrollo de la ciudad, un uso de suelo habitacional Unifamiliar H12 Viv/ha

Figura 5.- Usos de Suelo PDU 2040 Sexta actualización



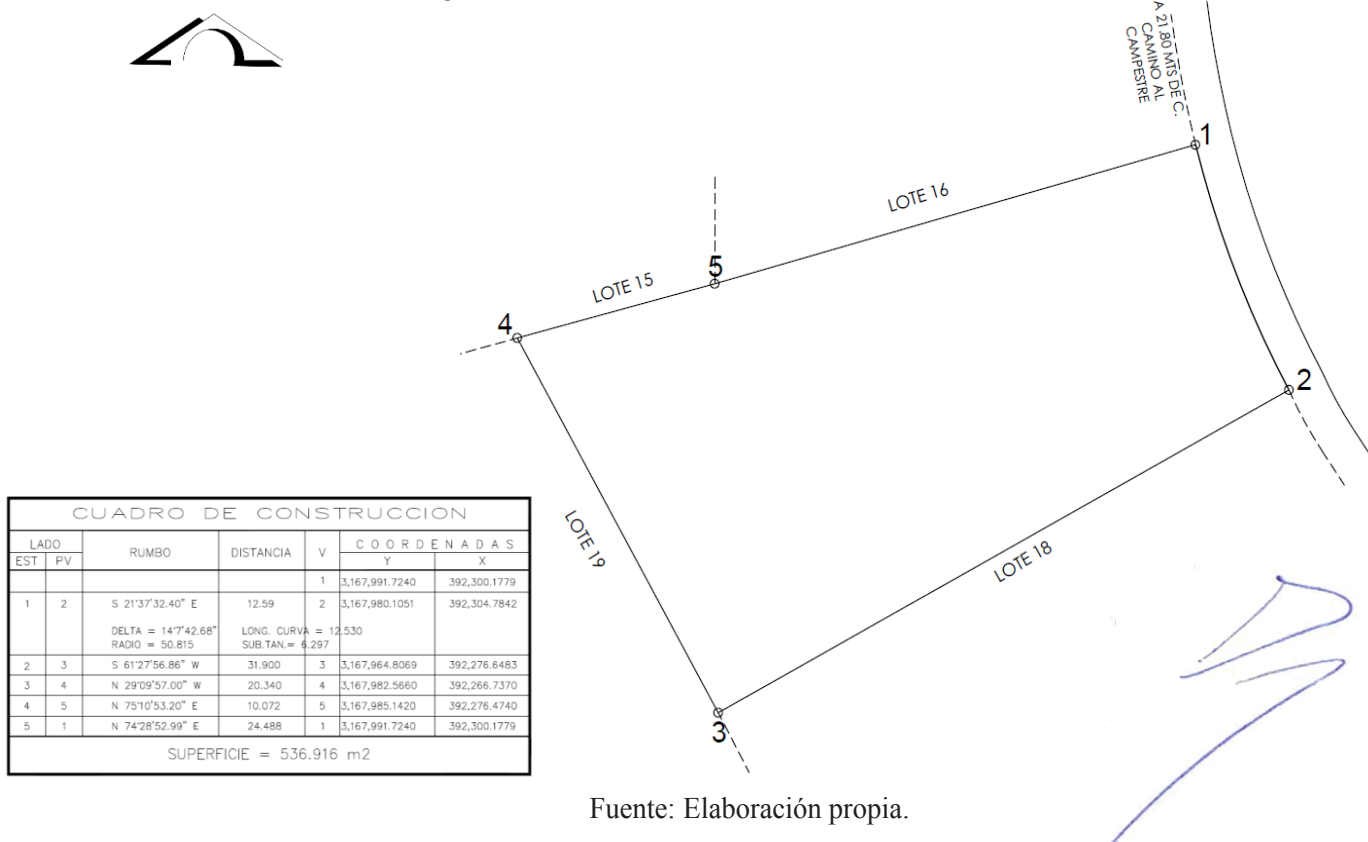
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040.

Los usos próximos al área de interés presentan usos que predominan en el habitacional H12 y H25 siendo densidades bajas, además usos mixtos y comerciales orientados hacia las vialidades principales.

III.IV. Régimen de tenencia de la tierra.

. El inmueble que nos ocupa el cual tiene una superficie de 536.916 m² con clave catastral 317-036-035 fue adquirido en propiedad por las **C. María Teresa Ruiz Alvarez y Patricia Ruiz Alvarez** mediante contrato de compraventa formalizado ante la notaría pública No. 24 como escritura No **26,883** Vol **1125** inscrito ante el RPP y del notariado del distrito judicial Morelos bajo la inscripción **127** libro **6874** de la sección 1°. Toda vez que la C. Patricia Ruiz Álvarez falleció fue promovido ante la notaría pública No. 10 el trámite extrajudicial de la sucesión intestamentaria quedando debidamente asentada en el Vol. **361** de la escritura **10,405**, así como Vol **354** de la escritura **10,171** a bienes de la señora Patricia Ruiz Alvares resultando de la siguiente manera: a) se declara como universales herederos a los señores **Gerardo, Jorge Alberto y Raúl** todos de apellidos **Otamendi Ruiz**. b) se declara como conyugue supérstite al **C. Sabino Fidel Otamendi Gómez**, así como sus derechos gananciales. c) se designa como albacea de la sucesión intestamentaria a la señora **María Teresa Ruiz Alvarez**.

Figura 6.-Plano catastral del predio con coordenadas UTM



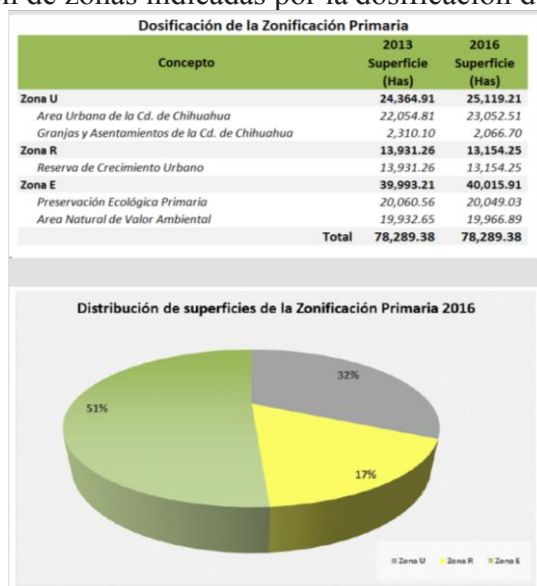
III.V. Estructura Urbana.

La estructura urbana es la forma específica de disposición e integración de los diversos usos de suelo y la vialidad en un centro urbano. La noción de Estructura presupone que la ciudad está regida por un orden determinado y ella constituye la organización esencial que lo rige. Esta organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad. Algunos de ellos, por su disposición, adquieren connotaciones de principales y otros de secundarios.

Estructura Primaria

Podemos mencionar que en base a la planeación urbana el centro de población se parte en diferentes términos comenzando con la zonificación primaria, misma que nos indica el aprovechamiento territorial que hace en el total de la población, genera características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zona identificadas.

Figura 7.-Identificación de zonas indicadas por la dosificación de zonificación primaria.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

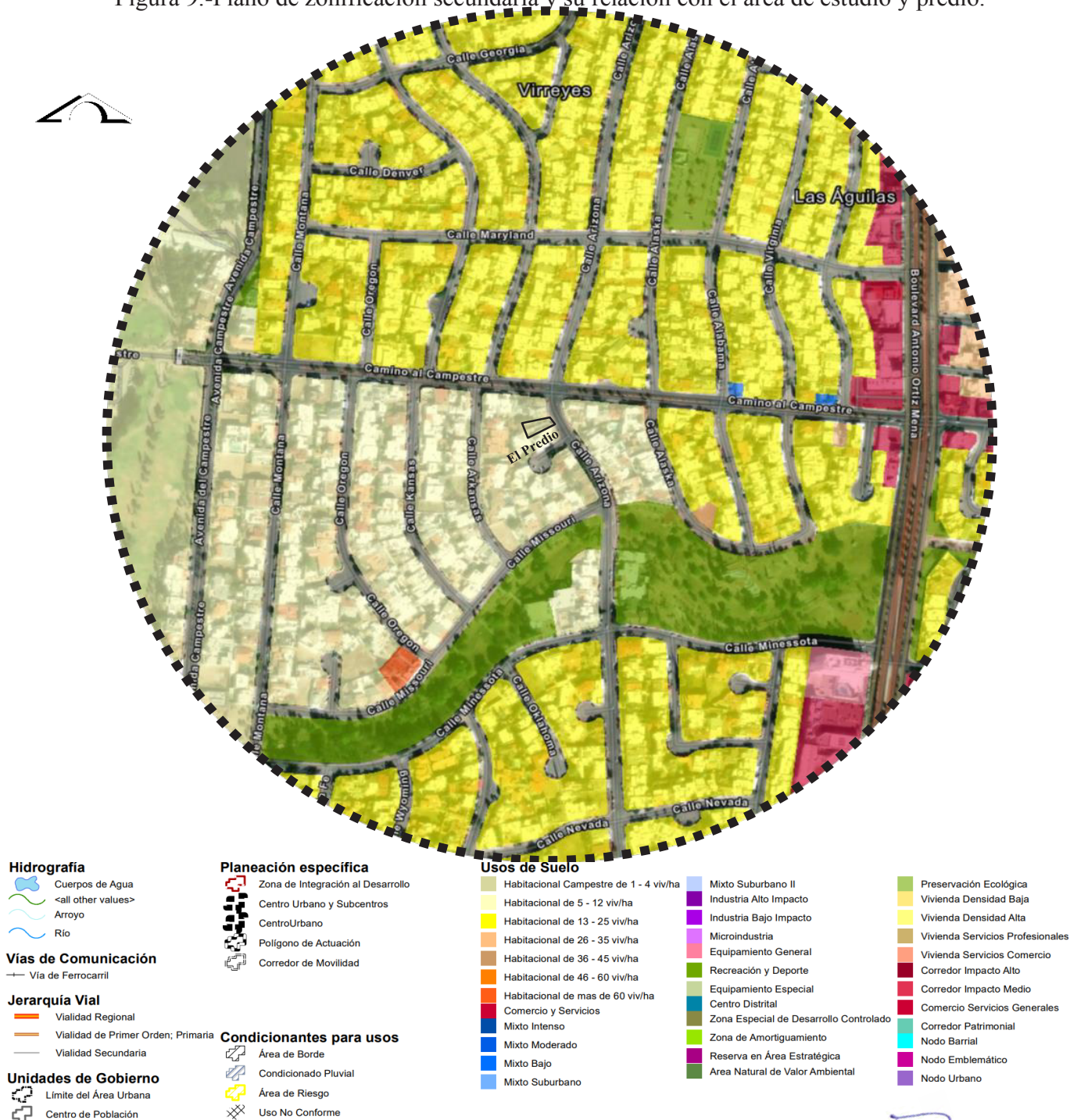
Figura 8.-Plano de zonificación primaria y su relación con el área de estudio y predio.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

La ubicación del predio tiene una distancia aproximada de 2.33 km de la zona central de la ciudad de Chihuahua, contemplada dicha medición del predio en estudio hasta la Av. Mirador con el cruce con la Av. Cuauhtémoc.

Figura 9.-Plano de zonificación secundaria y su relación con el área de estudio y predio.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

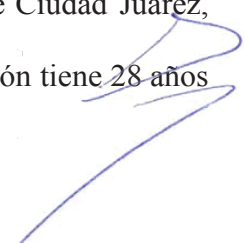
Áreas habitacionales: La distribución de usos habitacionales nos indica la diferencia en cuanto a tipo de tamaños en vivienda y lotes, así como imagen de las mismas, predominan en el área densidades como el H12, H25 de nivel medio en la colonia Las Águilas a nivel medio alto en la colonia Quintas del Sol. Algunas densidades de H35 ubicadas en la colonia Las Palmas considerada de nivel medio bajo, ya con una antigüedad considerable desde su asentamiento.

Áreas de comercio, recreación y equipamiento : Se identifican usos comerciales ubicados principalmente en lo que es el Blvd. Ortiz Mena y Calle 24 así como algunos negocios sobre la Calle Camino al Campestre. Se sitúan equipamientos como lo es el parque de los tronquitos y el parque las Águilas, además de el centro deportivo Club Campestre, siendo este último de carácter privado.

IV. DIAGNOSTICO.

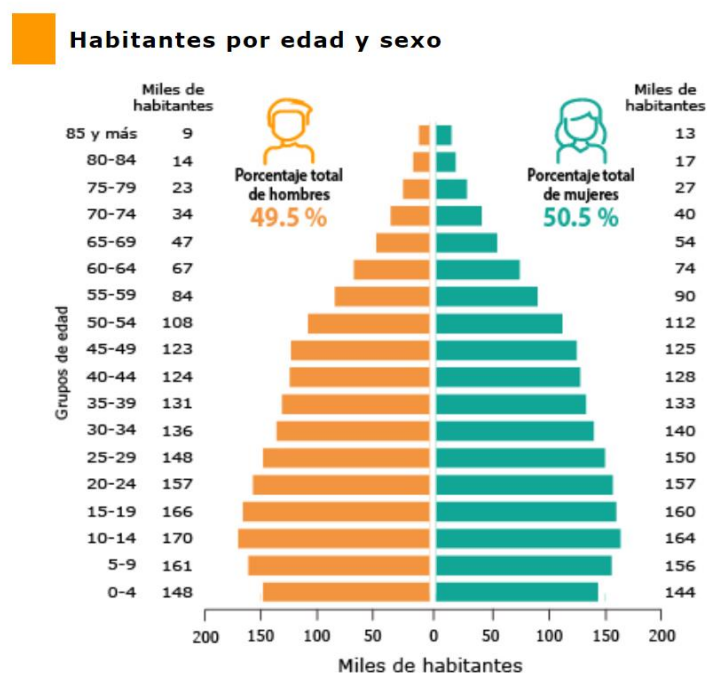
IV.I. Aspectos Socioeconómicos.

Si se pretende que la ciudad de Chihuahua, sea competitiva a nivel nacional e internacional es muy importante comprender las fuerzas productivas que se socializan dentro de ella, para que, a través de ello, se puedan generar planes integrales hacia sectores relevantes de la economía que generen el empleo formal e informal, el desarrollo económico, la modernidad y el bienestar social de sus habitantes. Para este caso en particular se puntualizará en el área de estudio. En base al reciente y último conteo 2020 por el INEGI, en el Estado de Chihuahua habitan un total de 3,741,869 personas, de esta cifra 1,888,047 son mujeres y 1,853,822 hombres. El 87% de esa población total viven en localidades urbanas, mientras que el resto en entornos rurales, teniendo un total de 12,134 localidades rurales y 52 urbanas. Respecto a la medición a nivel municipal la ciudad de Chihuahua tiene una población de 937,674 según el mismo sondeo 2020 por el INEGI, siendo la ciudad con el segundo lugar en cuanto a mayoría de población, solo por debajo de Ciudad Juárez, representando una tasa media de población de 1.82% anual. La mitad de su población tiene 28 años o menos, por lo que se considera Chihuahua como un municipio de jóvenes.



“Entre los sectores más densamente poblados se encuentran el norte y norponiente de la ciudad, la zona centro y centro sur, así como la zona oriente específicamente en el sector Tabalaopa Concordia.” (Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040, 2016)

Figura 10.-Relacion de Habitantes por edad y sexo del Estado de Chihuahua



Fuente: Cuéntame INEGI, información por entidad federativa. Censo 2020

Tabla 1.- Datos de población del municipio de Chihuahua

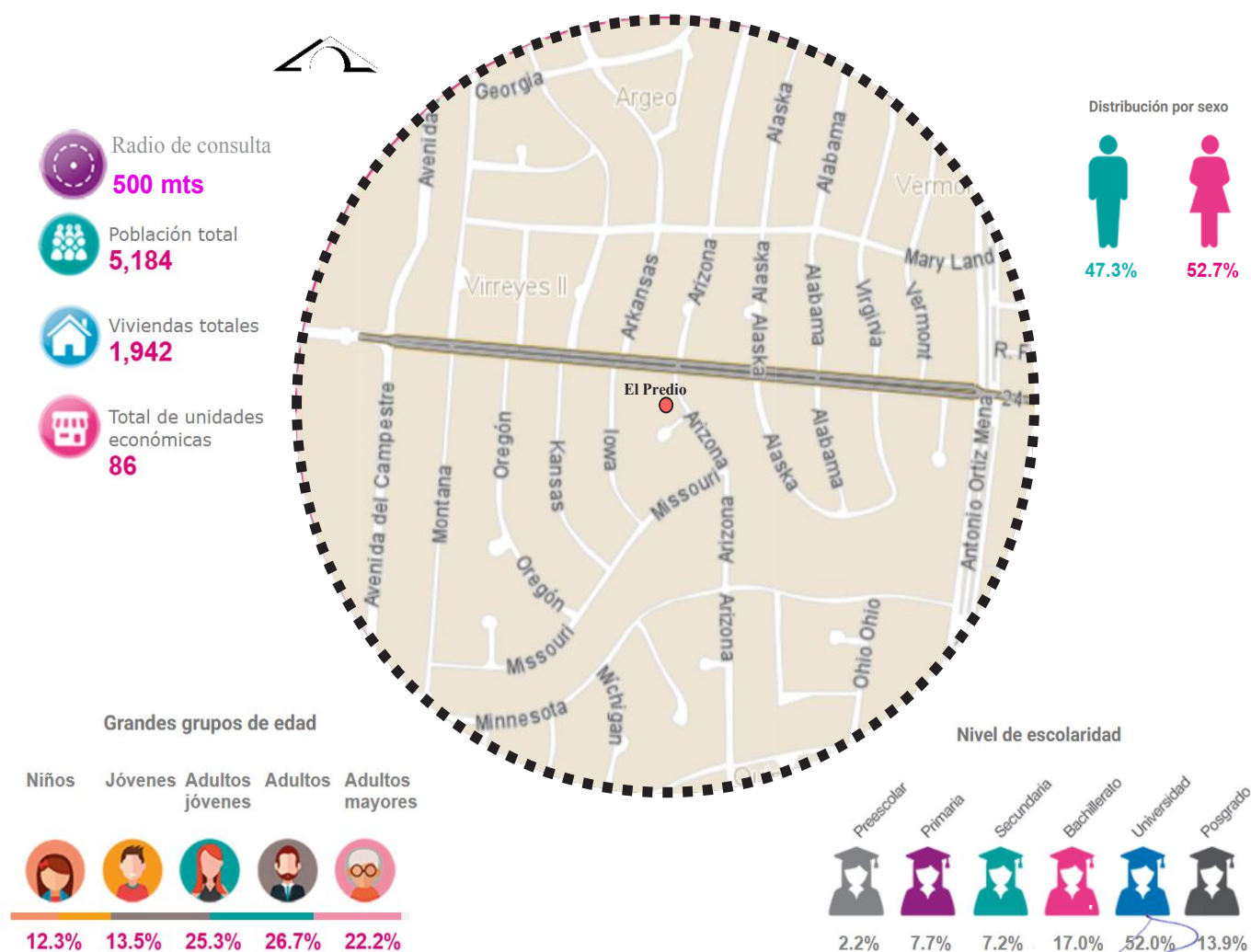
POBLACION MPIO. CHIHUAHUA	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA	PEA	POBLACION OCUP.
937,674	480,434	457,240	489,840	480,778

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Analisis Socioeconomico nivel del area de estudio.

El área de influencia como bien se indica con anterioridad, cuenta con una superficie de 78.29 hectáreas y una circunferencia de 3.14 kilómetros. Siendo a partir de ella en donde se origina la consulta para la obtención precisa de diversos indicadores socioeconómicos y demográficos, además como complemento a lo anterior, se procede al análisis mediante áreas geo estadísticas básicas (Agebs), pudiendo estas entregar alguna variedad en sus datos conforme al primer análisis ya que la poligonal del área geo estadística básica, puede abarcar más allá de la circunferencia del área límite de estudio o influencia.

Figura 11.-Perfil socioeconómico y demográfico del área de influencia.

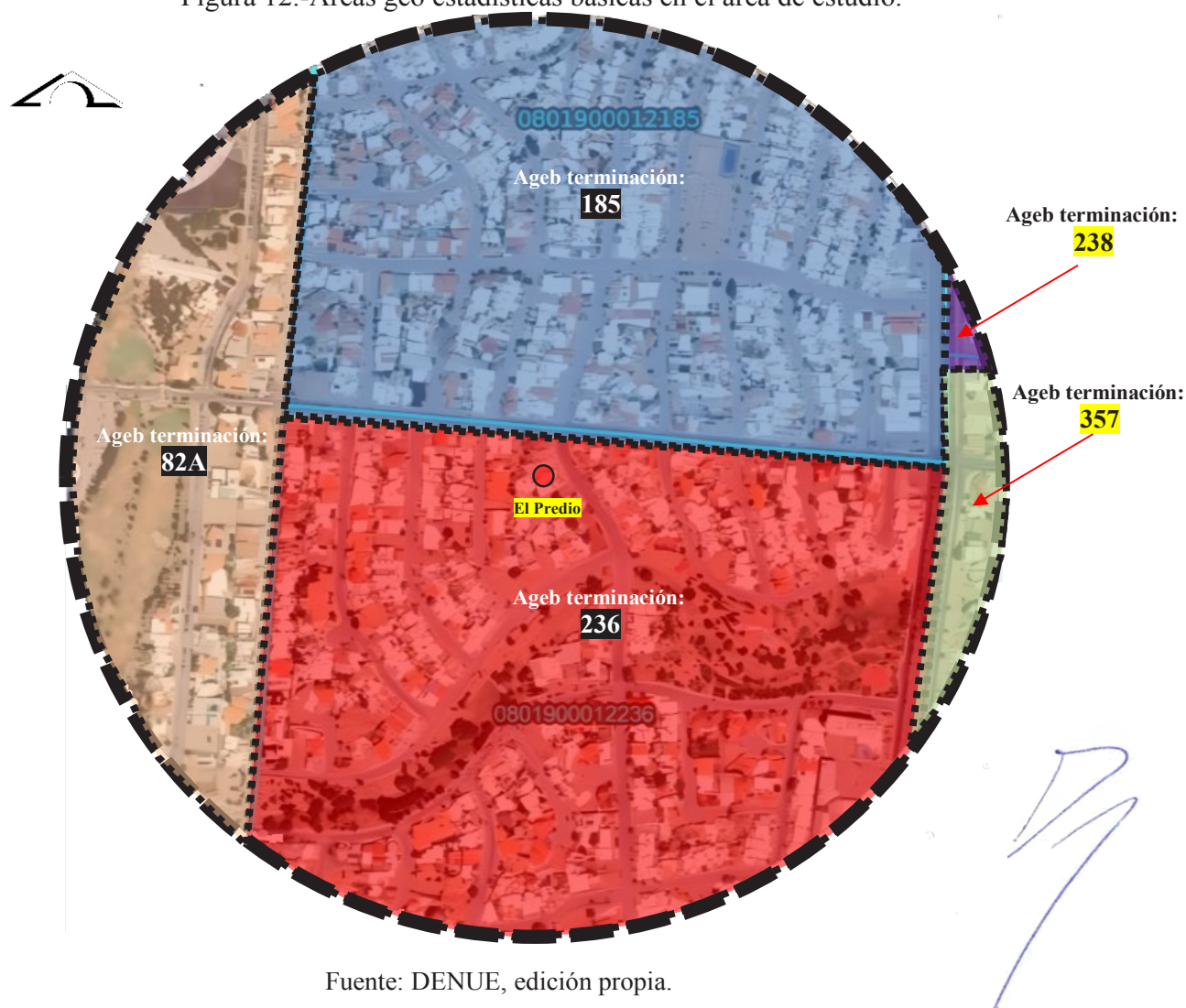


Fuente: Plataforma OVIE Chihuahua análisis sociodemográficos.

La circunferencia del área de influencia indica que hay un total de población de 5,184 habitantes, de los cuales predominan las edades de adultos jóvenes y adultos, teniendo un promedio muy bajo para grupos de edad de niños y jóvenes, queda como intermedio en cuanto edades de adultos mayores. Prevalece el sexo femenino y más de la mitad de la población general tiene el grado de escolaridad de licenciatura o universidad con el 52.0%, únicamente el 13.9% alcanza el grado de posgrado.

Se contabiliza al interior del área de influencia un total de 5 Agebs mismos que albergan en su interior diferentes colonias, algunos polígonos de Ageb pueden tener en común que abarcan los mismos asentamientos. Se distribuyen de la siguiente manera:

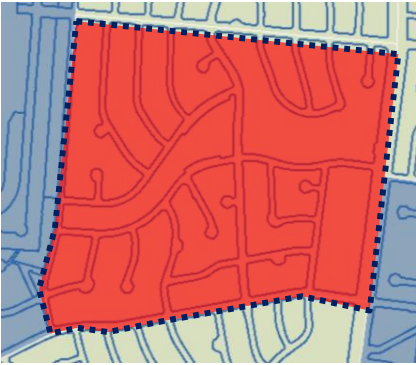
Figura 12.-Áreas geo estadísticas básicas en el área de estudio.



Fuente: DENU, edición propia.

Ageb terminacion 236 (Colonia Quintas del Sol).

Tabla 2.- Datos socioeconómicos por Ageb 236.

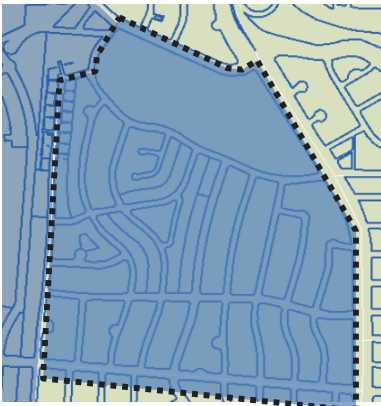


AGEB TERMINACION 236 COLONIA QUINTAS DEL SOL			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
	615	690	1,305
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES DESHABITADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	337	38	375
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	423	323	746
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	138	323	461
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	15,80	14,86	15,30

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 185 (Colonia Las Aguilas).

Tabla 3.- Datos socioeconómicos por Ageb 185.



AGEB TERMINACION 185 COLONIA LAS AGUILAS			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINOS	No. HABITANTES FEMENINOS	TOTAL HABITANTES
	999	1,149	2,148
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES DESHABITADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	648	76	724
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	582	465	1,047
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	305	570	875
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	14,91	14,25	14,55

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 82A (Club Campestre).

Tabla 4.- Datos socioeconómicos por Ageb 82A.

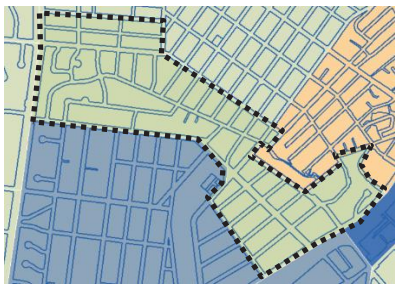


AGEB TERMINACION 82A CLUB CAMPESTRE CHIHUAHUA			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINOS	No. HABITANTES FEMENINOS	TOTAL HABITANTES
	1592	1,721	3,313
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES DESHABITADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	837	149	986
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	1042	765	1,807
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	351	759	1,110
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	15,70	14,64	15,14

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 357 (Fuentes del Santuario).

Tabla 5.- Datos socioeconómicos por Ageb 357.



AGEB TERMINACION 357 COLONIA FUENTES DEL SANTUARIO			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINOS	No. HABITANTES FEMENINOS	TOTAL HABITANTES
	715	827	1,542
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES DESHABITADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	545	66	611
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	472	464	936
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	169	279	448
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	14,63	13,66	14,11

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 238 (Las Palmas).

Tabla 6.- Datos socioeconómicos por Ageb 238.



AGEB TERMINACION 238 COLONIA LAS PALMAS			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINOS	No. HABITANTES FEMENINOS	TOTAL HABITANTES
	748	851	1,599
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES DESHABITADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	612	73	685
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	515	506	1,021
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	139	260	399
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	13,32	12,84	13,06

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Con base en lo observado por las tablas 2 al 6 el total de población de los Agebs que se encuentran dentro del área de estudio es de 9,907 habitantes, predominando la población femenina con un total de 5238 siendo un equivalente de 52.87% y una población total masculina de 4,669 con el 47.13%. El número total de población pudiera ser menor ya que la circunferencia de 3.14km en algunas ocasiones no abarca el perimetral completo del Ageb. respecto al número de viviendas particulares hay un total de 3,381 unidades de las cuales el 88.11 % se encuentran habitadas y el 11.89% tienen la condición de estar abandonadas/deshabitadas o bien en uso temporal. Se tienen densidades de lotes habitacionales muy bajas en los que fueron los Agebs 236, 82A y 357. Se detecta un total de 5,557 habitantes que se consideran como económicamente activos y 3,293

habitantes como económicamente no activos, en cuanto a los Agebs que se detectaron con los promedios más altos de escolaridad fueron el 236 y 82A como se indican en las tablas 2 y 4, los promedios más bajos de escolaridad fueron de los Agebs 238 y 357, referidos en las tablas 5 y 6.

IV.II. Medio Natural.

Clima.

El clima en el municipio de Chihuahua es parecido a la del Estado. principalmente se tiene clima seco semiárido y en menor medida, seco desértico. Las temperaturas se mueven entre los 12 y los 18 grados centígrados, con episodios que amplían el rango de los 3 grados bajo cero, hasta los 22. Sin embargo, en episodios de heladas, se tiene registro de descender hasta 14 grados bajo cero. La región donde se localiza el municipio recibe masas de aire frío provenientes del norte del continente, entre los meses de noviembre y febrero.

El área de estudio se encuentra en lo que es una amplia región climática semiárida clasificada como BSohw(w), misma que se interpreta con un clima seco muy cálido con invierno fresco, temperatura media anual entre 18 y 22 °C. hay 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%.

Topografía.

El área que contempla la circunferencia de análisis según la carta topográfica y pendientes de terreno del Plan de Desarrollo Urbano, cuenta con pendientes planas del 0-2%, a pendientes del 5-12% y en el caso particular el predio en estudio presenta pendientes planas a muy suaves en un máximo del 5%. Dicho lote en interés ya cuenta con un tratamiento mediante el cual fue lograda una renivelación que permitiera el desplante para el inmueble habitacional actualmente edificado, mientras que otra parte del área se encuentra con un área descubierta de igual manera con un tratamiento previo en su superficie que permite un desalojo pluvial hacia la calle.

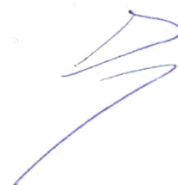
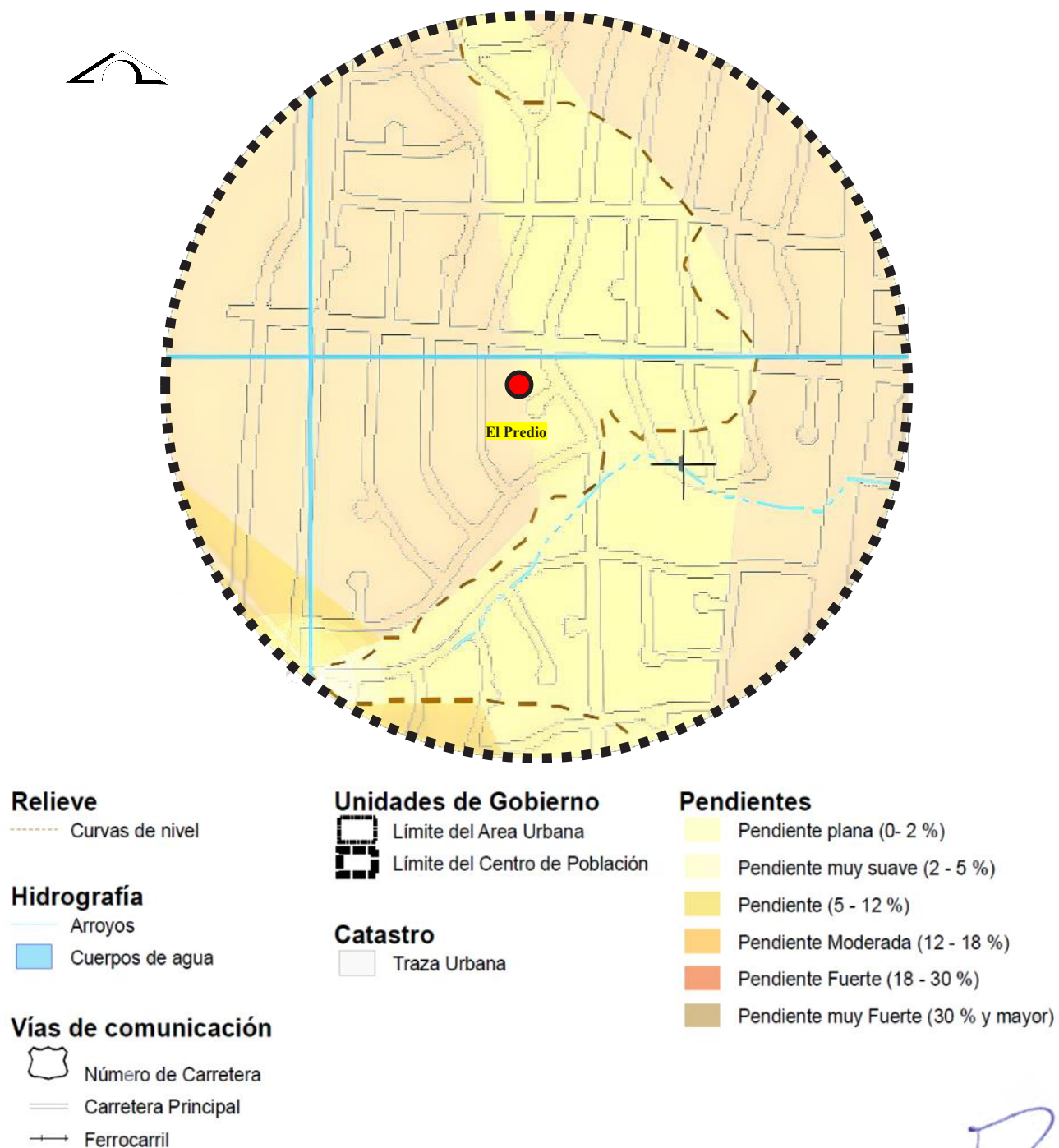


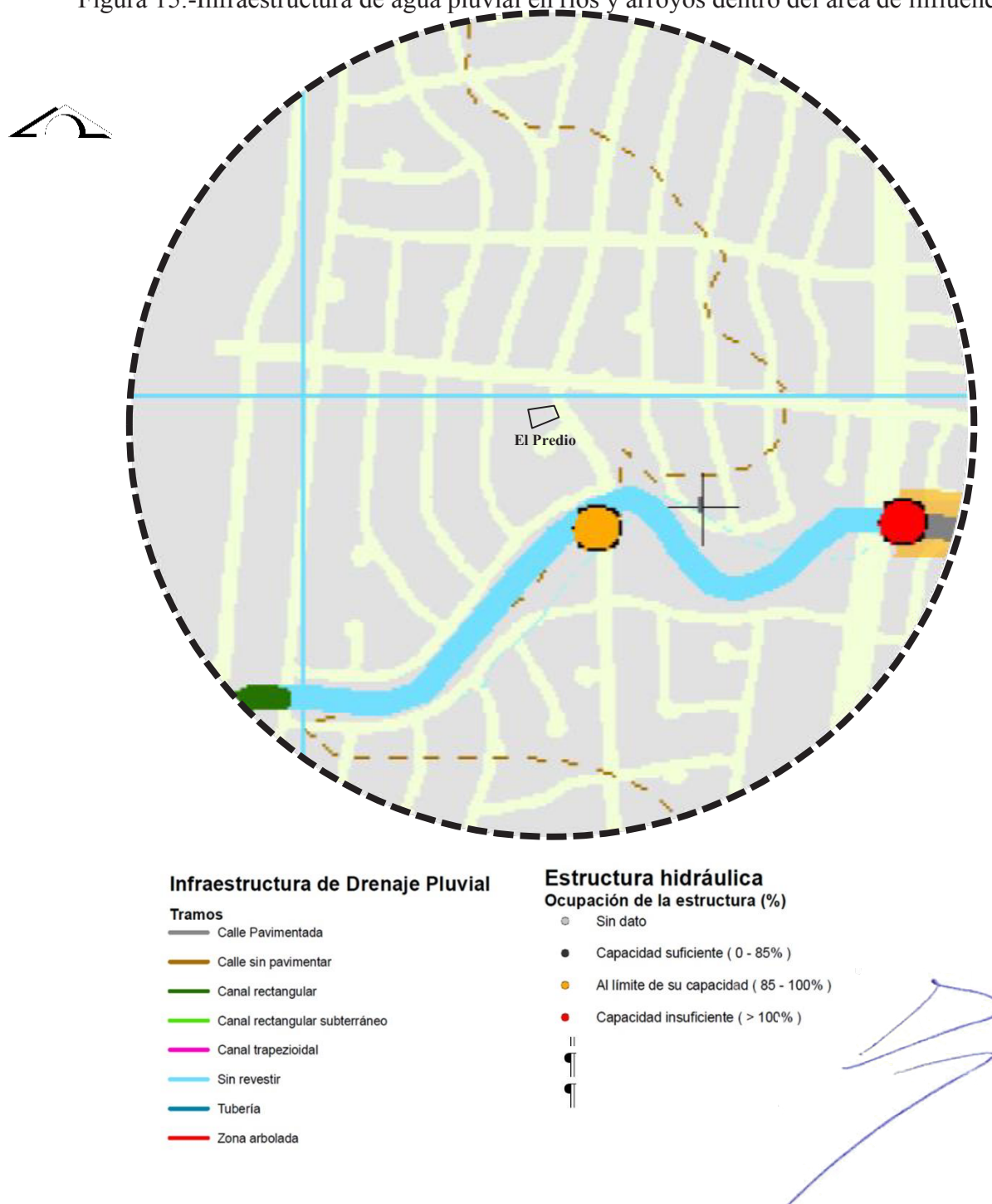
Figura 13.-Topografía y niveles de Terreno en el área de estudio.



Fuente: Carta Topográfica y pendientes de terreno PDU 2040.

Con relación a la infraestructura de agua pluvial con la que se puede encontrar en el área de estudio se identifica principalmente que el conducto del arroyo “Plaza de Toros” es a través de canales sin revestir que tienen una trayectoria a través del parque de los tronquitos continuando su encauce sobre la Calle 26, únicamente cambian su estructura por ductos rectangulares que cruzan vialidades tales como la misma Calle Arizona.

Figura 15.-Infraestructura de agua pluvial en ríos y arroyos dentro del área de influencia.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

IV.III. Medio físico.

La zona de influencia tiene gran diversidad en sus usos siendo destacada por su inmediatez con el centro urbano de la ciudad, por lo que logra concretar destinos de interés con recorridos cortos, existen sitios de comercio y servicio situados sobre vialidades de mayor jerarquía en la parte central de la circunferencia de análisis tales como el Blvd. Ortiz Mena y Calle 24, se encuentran de igual manera, destinos de recreación y equipamiento como lo son el parque de los tronquitos y el parque las Águilas. Respecto a las colindancias inmediatas del predio, este se encuentra en una zona que se ha conservado habitacional a lo largo de los años, siendo la densidad H25 como la mas abundante.

Vivienda.

La conservación de los usos habitacionales unifamiliares en la colonia donde se ubica el predio en observación, ha aportado de manera positiva al Plan de Desarrollo Urbano, ya que manteniendo estos usos se detiene el crecimiento de la traza, estos usos habitacionales tienen densidades bajas y medias ya que son lotes con superficies grandes con un promedio y rango aproximado de 200 a 350 m2, ubicados en las colonias Quintas del Sol, Fuentes del Santuario y las Águilas. Únicamente fueron identificadas densidades de H35 correspondientes a la colonia Las Palmas. Recientemente han surgido lotes habitacionales con densidades H60 y H+60 mismos que principalmente tienen frente hacia la Calle Camino al Campestre.

Algunos lotes de las colonias Quintas del Sol, Fuentes del Santuario y las Palmas han visto modificaciones en sus usos habitacionales originales pasando a ser mixtos y comerciales situación concreta en aquellos predios situados sobre las vialidades Calle Camino al Campestre y Calle 24, para finalmente resultar como corredores comerciales. A pesar de este tipo de transformaciones, este estudio promueve el predio en interés para que siga conservando el giro habitacional unifamiliar y únicamente replantee la densidad con la que cuenta con la finalidad de permitir un replanteamiento en sus frentes y fondos de lote. Actualmente el predio cuenta con una vivienda de

antigüedad reciente que permanecerá y buscará no modificar su uso ni actividad

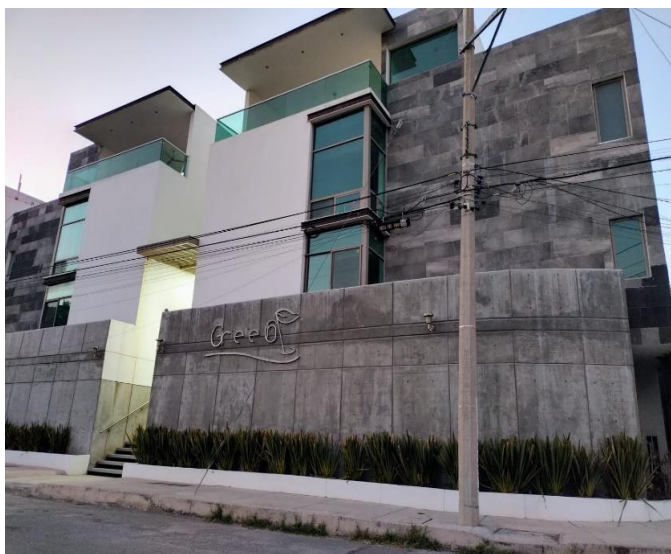
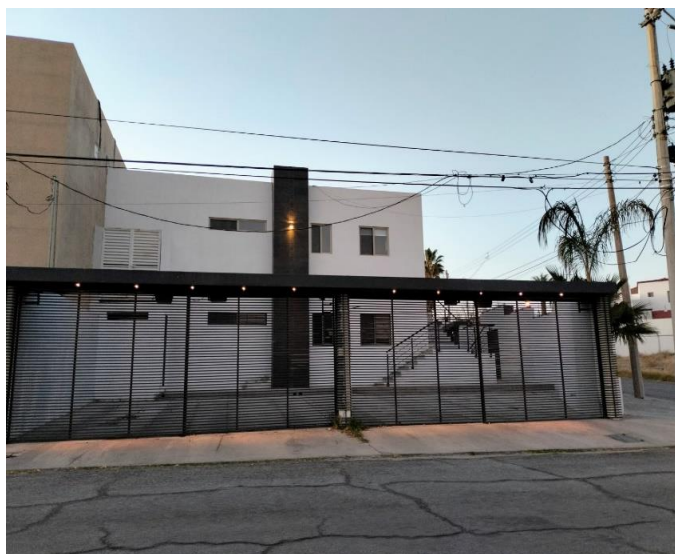
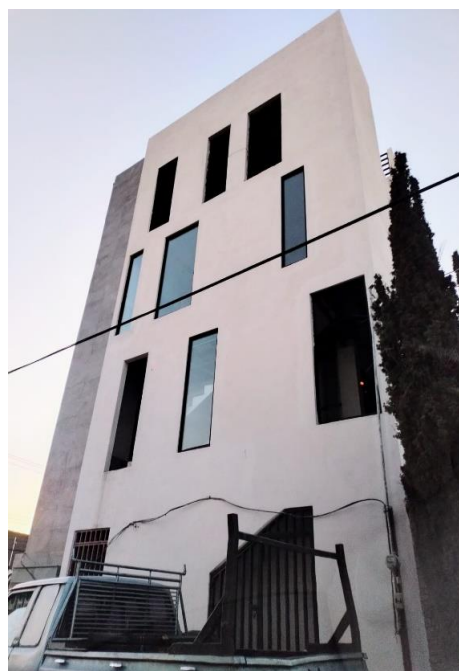
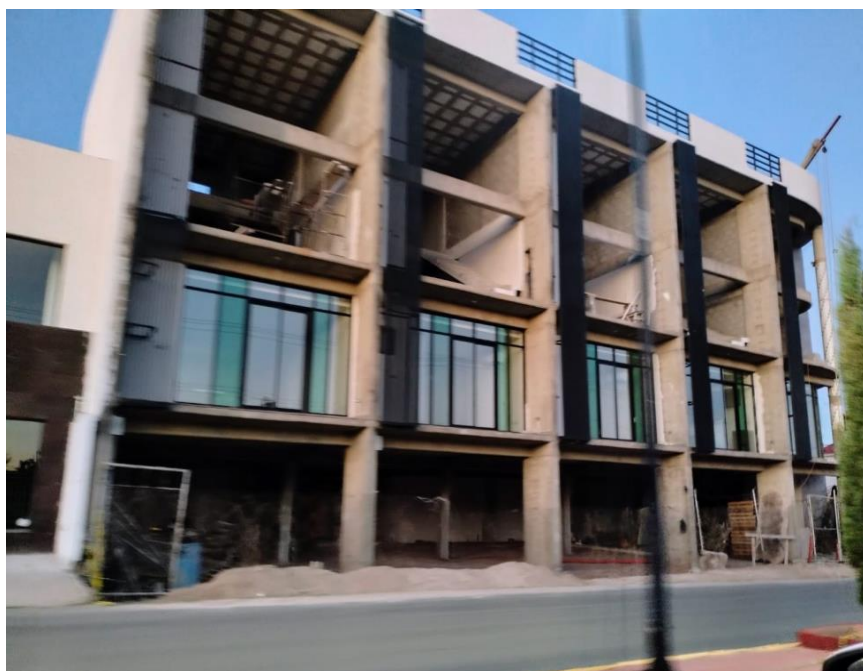
Figura 16.-Vivienda unifamiliar dentro del área de influencia.



Fuente: Fotografías propias.

[Handwritten signature]

Figura 17.-Vivienda del tipo plurifamiliar dentro del área de influencia



Fuente: Fotografía propia

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, flowing script.

Comercio y servicios.

Las áreas comerciales se encuentran ubicadas principalmente sobre vialidades primarias que conforman corredores comerciales, destacando principalmente el Blvd. Ortiz Mena y Calle 24, en ellos se encuentran giros de servicios, ferreterías, Tiendas de especialidades, agencias de viajes, restaurantes, bares, expendios y talleres mecánicos, se tiene un 70% de ocupación del área de influencia de servicios seguido de comercios con un 22% y finalmente con un 8% de áreas de industria. Existen también aquellos inmuebles en donde originalmente se ocupaban giros habitacionales que posteriormente fueron adaptados para operar como negocios, caso particular el del corredor generado sobre la Calle 24, Calle Camino al Campestre y Calle Maryland.

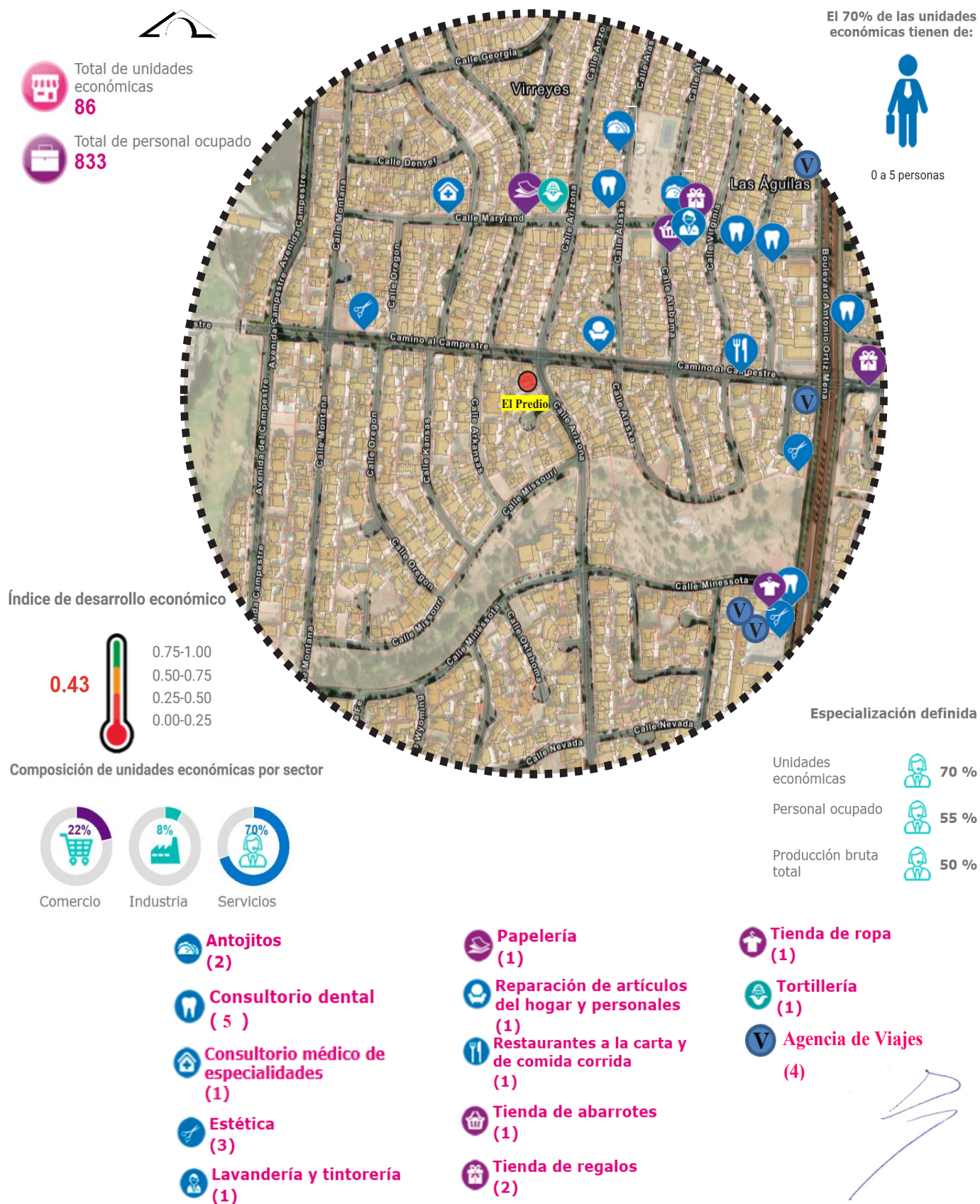
La principal actividad comercial en el área de influencia, son los consultorios dentales particulares con un registro de 5 locales, misma cantidad para los despachos jurídicos con 5 establecimientos y en un tercer puesto se tiene a las agencias de viajes con un total de 4 unidades.

Según datos recabados por el SNIEG INEGI, en su censo económico del 2019 el promedio de remuneración económica mensual por empleado del área de influencia es de \$8,005.00 pesos y se tiene un promedio anual de productividad laboral de \$555,324.00 pesos.

Es importante referir que también se detectaron algunas áreas que se denominan food truck los cuales constan de un conjunto de usos clandestinos de comida rápida mismos que en algunas ocasiones generan contaminación visual y problemas en el entorno de la imagen urbana, estos operan principalmente en horarios nocturnos y están ubicados sobre la calle 24.

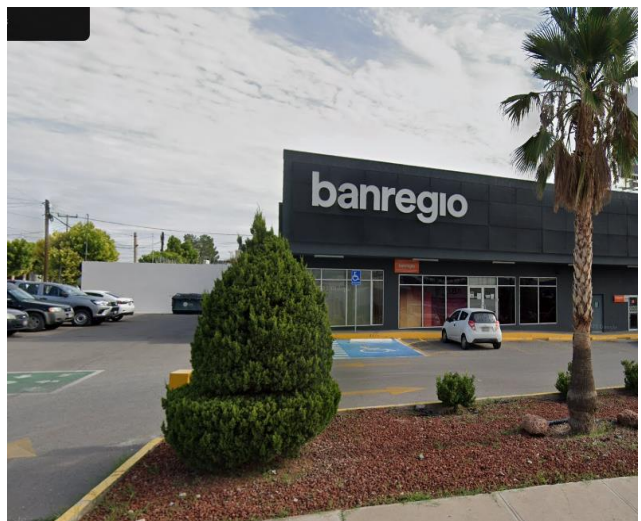
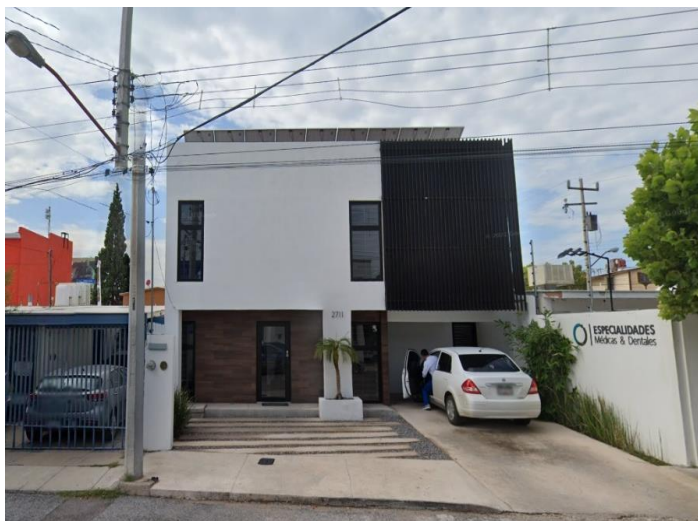


Figura 18.-Actividades económicas dentro del área de influencia.



Fuente: OVIE Chihuahua análisis económico, con edición propia.

Figura 19.-comercios y negocios dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.



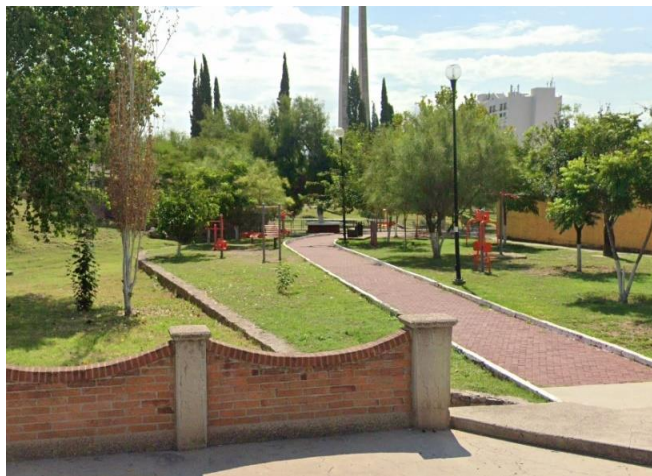
Fuente: Fotografía propia.

Equipamiento.

Al interior del área de estudio y cercanía con el predio en análisis existe equipamiento religioso y de recreación y deporte únicamente sin mencionar los de alimentación, como se menciona anteriormente la zona corresponde a giros y usos principalmente como habitacionales, por lo que otro tipo de equipamientos se encuentran fuera de esta zona pero con una cercanía inmediata debido a la amplia conexión vial y ubicación céntrica, la cual permite acceder a diversas instituciones educativas, templos religiosos y centros médicos. Basándonos únicamente en la zona que abarca la circunferencia de estudio destacan parques recreativos como el parque de los tronquitos considerado el de mayor escala, seguido por el parque las Águilas. El club Campestre a pesar de ser de mayores dimensiones que los anteriormente mencionados, si bien se encuentra dentro del área de estudio, este es de acceso limitado y de carácter privado principalmente dirigido a los residentes del sitio.

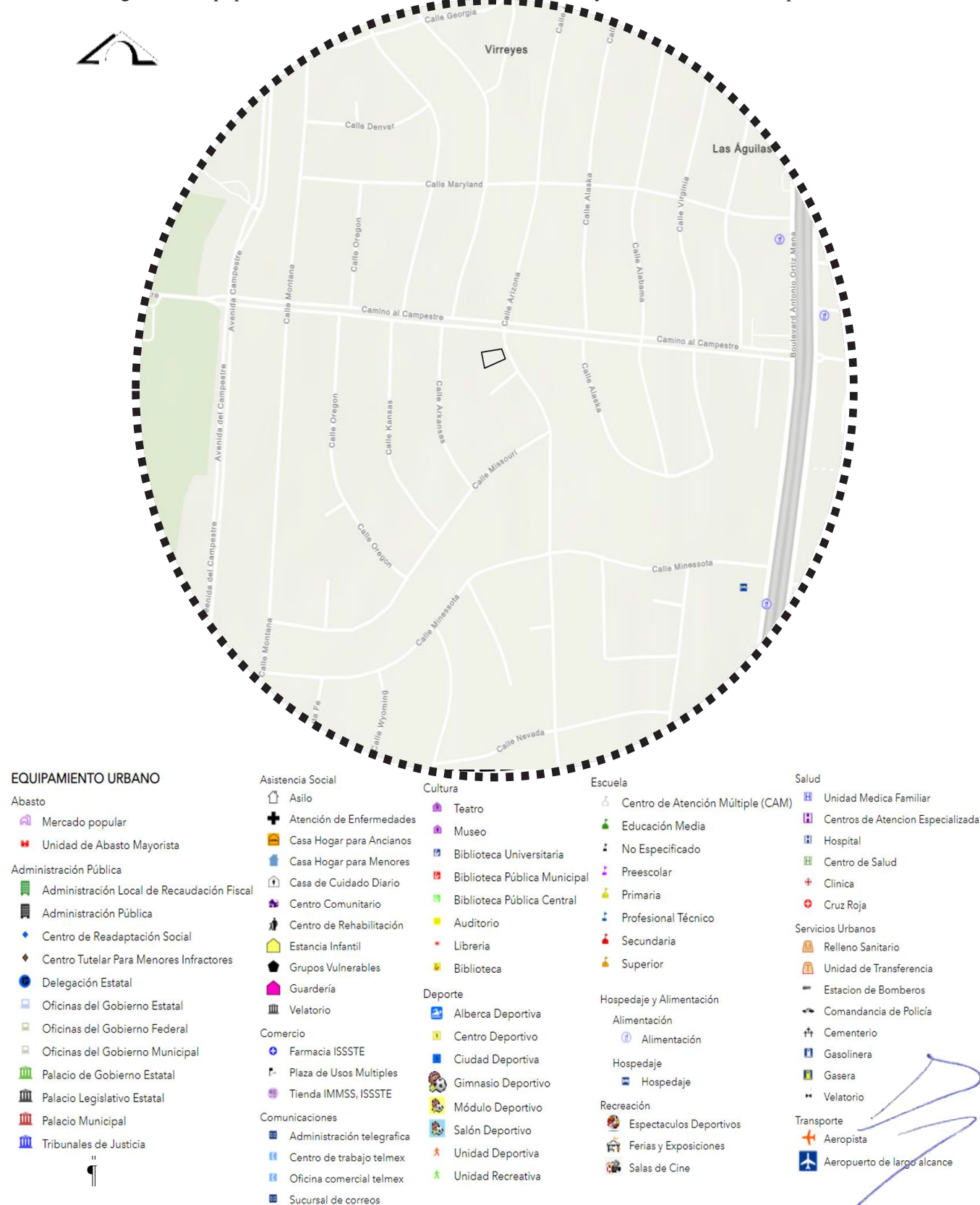
Finalmente, la Parroquia Santa María Reina situada en la parte central del área a inmediaciones del parque de los tronquitos.

Figura 20.- Equipamientos dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis.



Fuente: Fotografía propia.

Figura 21.-Equipamiento urbano dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.



Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

Estructura Vial

El área de estudio y lote en interés tiene una fácil accesibilidad desde diversos puntos de la ciudad contando con un sistema arraigado de estructura vial, siendo la colonia Quintas del sol bordeada por dos vialidades primarias como el Blvd Ortiz Mena y Av. Mirador que luego abastecen un sistema de vialidades secundarias como la Calle 24, Calle Presa el Granero, y Calle california para finalmente llegar hacia locales en su interior.

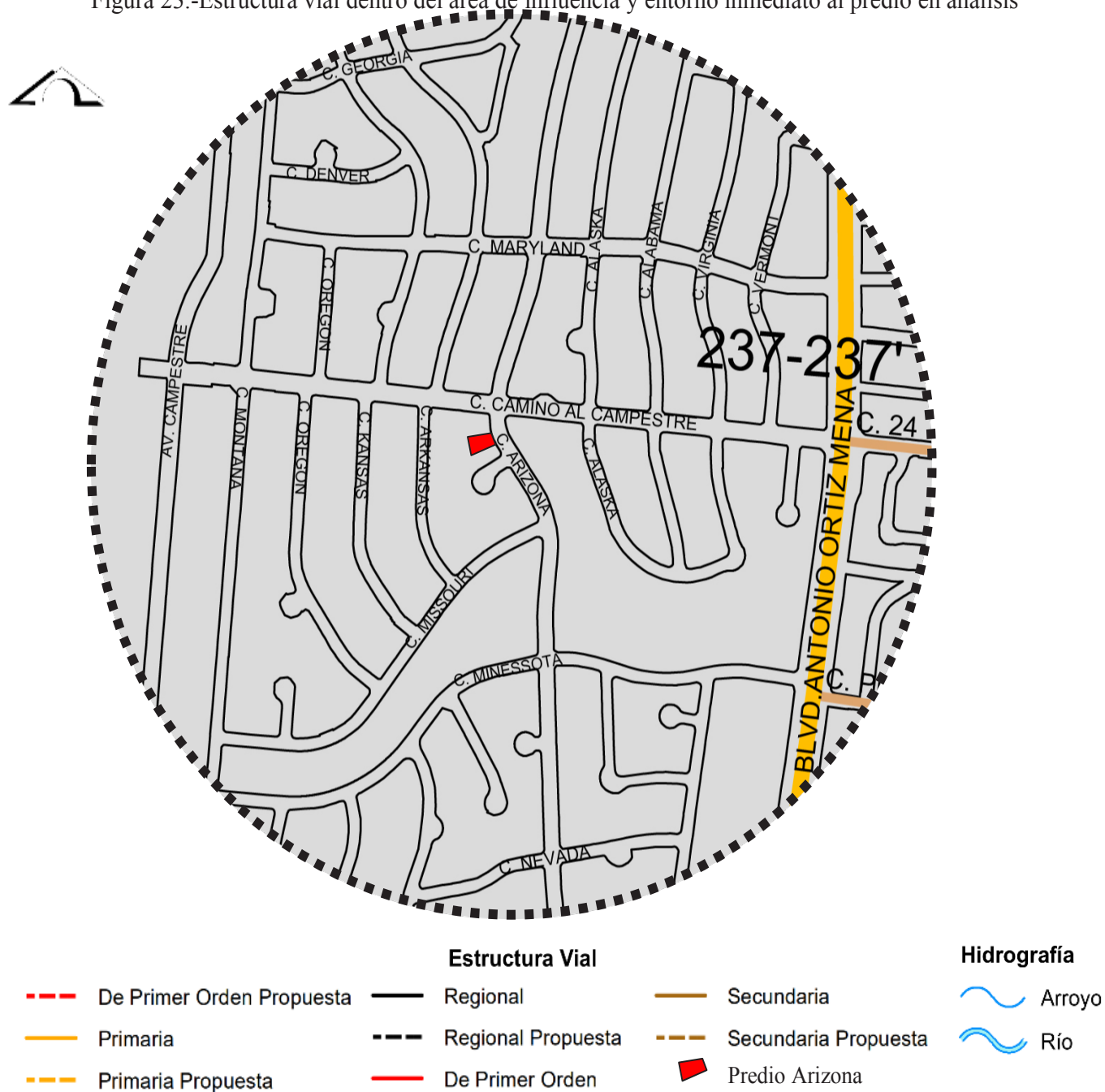
La accesibilidad del predio puede ser a través de diversas calles, ya sea a través de su acceso principal la Calle Arizona, abastecida de forma directa por la Calle Arizona, o bien desde la parte sur por la Calle California y Calle Minessota, todas estas vialidades son alimentadas por el Blvd. Ortiz Mena. Lo anterior se refiere en cuento a las conexiones directas y más rápidas para su acceso, sin mencionar que el predio aun cuenta con diversas opciones de conexión de vialidades locales al interior de la colonia Quintas del Sol.

Las vialidades actuales de mayor consideración dentro de la circunferencia de estudio son identificadas en su sección por la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de la siguiente manera: Figura 22.-Secciones de vialidades de primer orden y primarias dentro del área de influencia.



Fuente: Estructura vial PDU 2040.

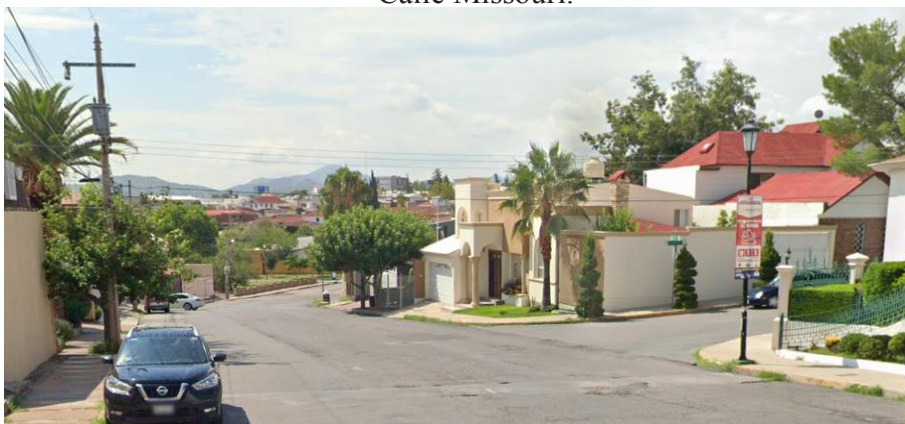
Figura 23.-Estructura vial dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

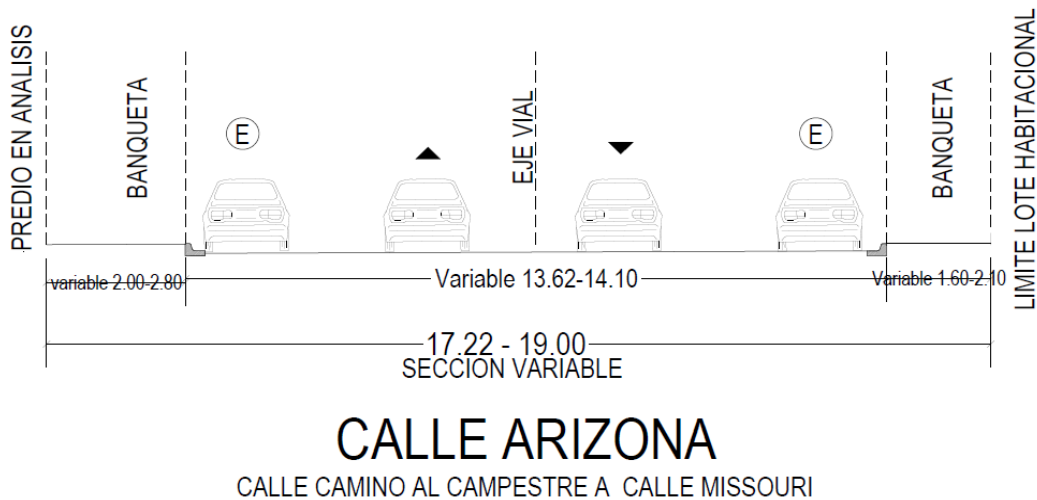
[Firma manuscrita]

Figura 24.-Vista de la Calle Arizona acceso principal al predio en estudio, al fondo la conexión con la Calle Missouri.



Fuente: Fotografía propia.

Figura 25.-Sección vial de la Calle Arizona



Fuente: Levantamiento propio.

La sección de la Calle Arizona presenta variaciones en su sección ya que esta se amplía en algunas partes abarcando desde 13.62m en su total hasta la indicada en la figura 29, la cual fue tomada justo frente del lote de interés.

Evaluando como el lote Arizona se integra con la estructura ya existente y viendo las variaciones que tiene su conectividad con diferentes orientaciones en la ciudad además del motivo único de modificar su densidad unifamiliar, se determina que no se aportara tráfico adicional más que el actualmente existente y generado por la casa habitación establecida dentro del predio.

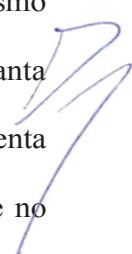
Mediante datos obtenidos por la Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua se ofrece la movilidad de transporte público en el área de influencia a través de tres rutas, siendo la primera la Circunvalación 1 y 2 ubicadas en la parte este de la circunferencia del área de estudio, las cuales circulan sobre el Blvd Ortiz Mena para dirigirse hacia la Av. Mirador y Periférico de la Juventud, esta ruta tiene una frecuencia de paso en cada paradero a lo largo de toda su trayectoria de 8 minutos pasando a un aumento de tiempo de espera de 18 minutos los días domingo y tiene 20 unidades en operación, lo mismo para la ruta Circunvalación 2. La segunda se trata de la ruta Panamericana misma que trafica sobre la Calle 24 con dirección hacia la Av. Mirador, esta ruta tiene una frecuencia de paso de 15 minutos y de 25 minutos los días domingo, cuenta con un total de 5 unidades en circulación.

Infraestructura.

Tomando como medicion la colonia Quintas del Sol correspondiente al Ageb con terminacion 236, asentamiento dentro del cual se encuentra el predio en interes, existen 441 viviendas particulares habitadas que disponen del servicio de luz electrica, servicio de red de agua potable y drenaje, lo anterior datos mostrados por el SIGMUN. Existen algunos lotes baldios en el area que al momento de su accion urbana deberan hacer los proyectos de conexión para establecer los contratos correspondientes.

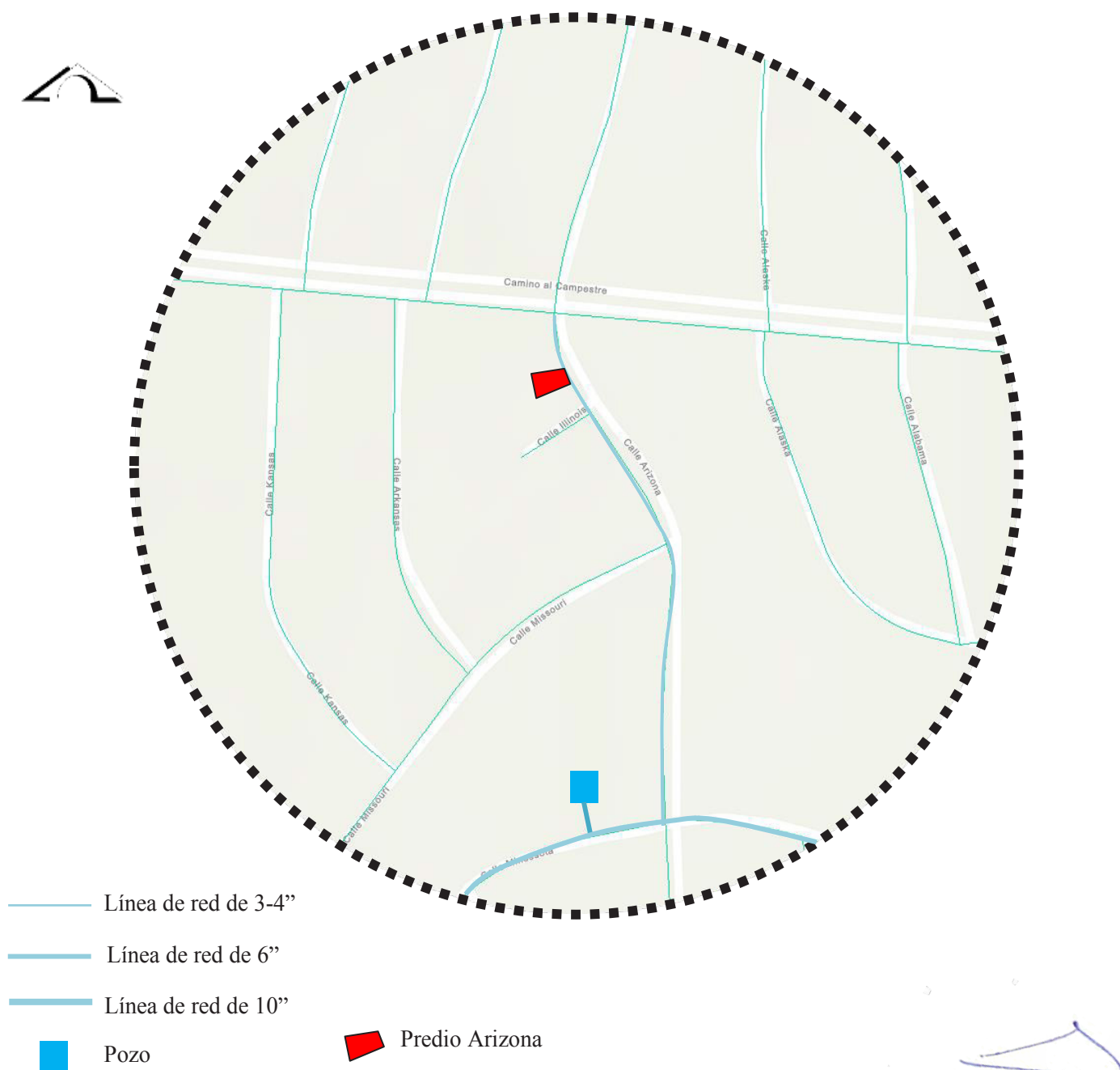
Agua potable.

La circunferencia de estudio se encuentra dentro del area de influencia del pozo Quintas del Sol del sector 4, La misma colonia Quintas del Sol y los asentamientos colindantes son alimentados por una red general de distribucion la cual maneja su trayecto a traves de las reticulas generadas por las vialidades con diversos espesores de tuberia, siendo en particular la de la Calle Arizona con una linea de 6" misma que es proveniente desde la Calle Minessota desde la ubicación del pozo mismo que se ubica dentro de un predio de propiedad municipal justo a un costado de la parroquia Santa Maria Reina, la linea que sale de este pozo tiene un diametro de 10". El predio Arizona ya cuenta con la linea a pie de banqueta existente y con la conexión y servicio en operacion, por lo que no



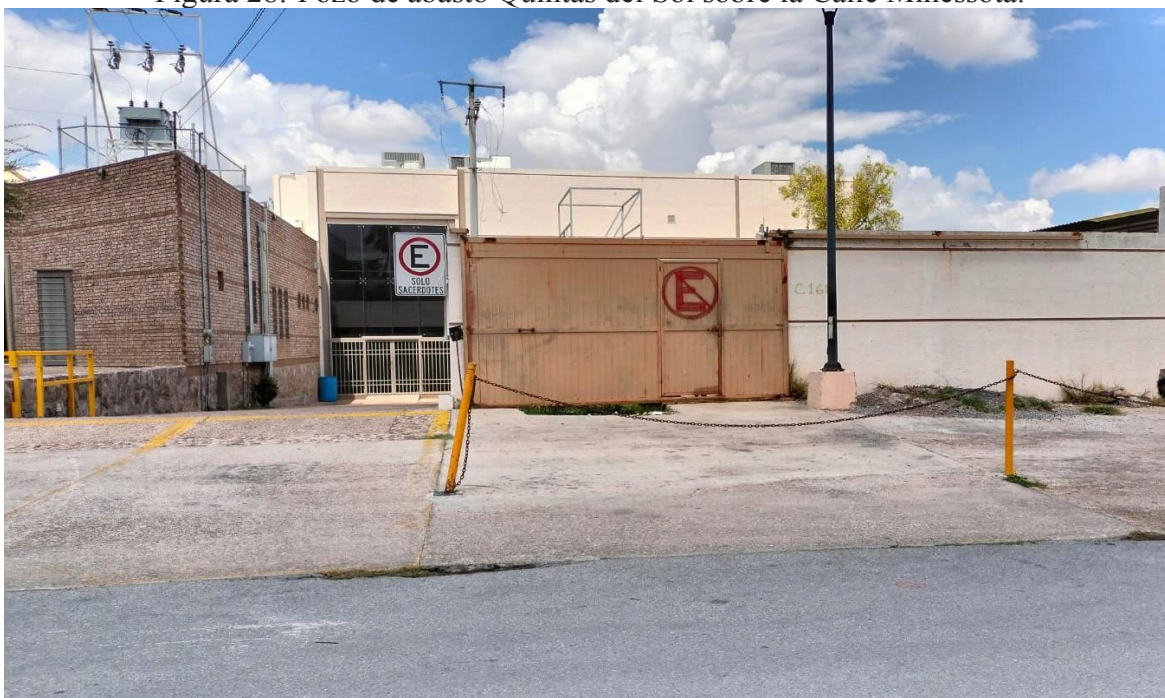
sera necesario ajustar a una nueva demanda de dotacion ya que seguira operando bajos los mismos requerimientos de abasto para casa habitacion, el numero de servicio con el que cuenta el predio es 0376854.

Figura 27.-Infraestructura de agua potable dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis



Fuente: Datos propios del área técnica de la JMAS, SIGMUN Chihuahua con edición propia. y Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Figura 28.-Pozo de abasto Quintas del Sol sobre la Calle Minessota.



Fuente: Fotografía propia.

Figura 29.-Contrato de prestación de servicios predio Arizona.

ALTA AL PADRON DE USUARIOS

JMAS CHIHUAHUA		I. CONTROL		III. DETERMINACION DEL FLUIDO	
No. CONTRATO		No. CUENTA		SOLICITUD DE	
0376854		504112000000		RECAMBIO DE	
II. DATOS GENERALES					
NOMBRE Y APELLIDOS		NOMBRE Y APELLIDOS		NOMBRE Y APELLIDOS	
RUIZ ALVAREZ PATRICIA		RUIZ ALVAREZ PATRICIA		RUIZ ALVAREZ PATRICIA	
CALLE		CALLE		CALLE	
ARIZONA		ARIZONA		ARIZONA	
2403		2403		2403	
QUINTAS DEL SOL		QUINTAS DEL SOL		QUINTAS DEL SOL	
CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO					
Con fundamento en lo dispuesto por el Capítulo Segundo, Contratación y Conexión a los Servicios Públicos, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, se procede a formalizar el Contrato de Adhesión para la Prestación de los Servicios de Agua potable, Drenaje, Saneamiento, que celebran por una parte la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua a quien en lo sucesivo se le denominará "LA JUNTA" y por otra parte el solicitante de nombre RUIZ ALVAREZ PATRICIA, a quien en lo sucesivo se denominará "EL USUARIO" quienes celebran el presente al tenor de lo siguiente:					
DECLARACIONES:					
I. Declara "La Junta"					
A. Ser un Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado de Chihuahua, con Personalidad Jurídica y Patrimonio propios, que tiene a su cargo entre otras facultades, la prestación de los servicios públicos de agua, alcantarillado sanitario, saneamiento, tratamiento de aguas residuales y disposición final de lodos, requeridos dentro de la ciudad de Chihuahua, del municipio y estado del mismo nombre, esto de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 22, fracciones I, XIII y demás relativos y aplicables de La Ley del Agua del Estado de Chihuahua. B. Que su domicilio se encuentra establecido en avenida Melchor Ocampo No. 1604, colonia Centro de la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con C.P. 31000, mismo que se señala para los fines y efectos del presente documento.					
II. Declara "El Usuario"					
A. Llamarse RUIZ ALVAREZ PATRICIA, mismo que se identifica mediante B. Que es su deseo adherirse a las condiciones del presente contrato de adhesión para la prestación de servicios que otorga "LA JUNTA".					
III. Declaran las partes, bajo protesta decir verdad:					
Que se reconocen mutuamente la personalidad que ostentan, además de concurrir a la suscripción del presente contrato de buena fe, encontrándose libres de dolo, violencia, error, lesión, mala fe o cualesquier otro vicio en su consentimiento, con el propósito de obligarse al tenor de las siguientes:					
CLÁUSULAS:					
PRIMERA. - "LA JUNTA" se obliga, mediante el presente contrato de adhesión, a suministrar los servicios contratados, mismos que aparecen consignados en la solicitud anexa del presente contrato, obligándose "EL USUARIO" a no darles un uso distinto que el estrictamente señalado en su propia solicitud. En el supuesto de que "EL USUARIO" haga un uso distinto de los servicios prestados por "LA JUNTA", será exigible el pago de la diferencia en los derechos que correspondan, de acuerdo a las tarifas aplicables al momento de hacerse exigible dicho pago. SEGUNDA. - "EL USUARIO" se obliga a pagar a "LA JUNTA" el importe de los servicios prestados y sus accesorios en los términos y plazos que se determinen. Los adeudos generados a "LA JUNTA", por cualquier concepto, tendrán carácter de créditos fiscales, por lo que "LA JUNTA", como Organismo Fiscal Autónomo, podrá hacerlo efectivo mediante Procedimiento Administrativo de ejecución previsto en el Código Fiscal del Estado. En caso de mora, se causarán los recargos al equivalente a la tasa líder comercial vigente en el mercado nacional al momento de hacer el cobro. TERCERA. - Los propietarios o poseedores del inmueble serán solidariamente responsables en el pago de los derechos correspondientes.					

Fuente: JMAS Chihuahua.

Drenaje sanitario.

Similar caso el de esta infraestructura que debido a que ya cuenta con calles pavimentadas y traza consolidada, tiene el servicio de drenaje sanitario el cual se distribuye a través de sus vialidades con un diámetro de 20". No se requiere de tubería adicional o ajuste de descarga, seguirá operando bajo las mismas condiciones.

Figura 30.-Infraestructura de alcantarillado sanitario en el entorno inmediato al predio en análisis



Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

Energía eléctrica.

El terreno se suministra directamente de la red de la CFE, infraestructura que ya se encuentra consolidada en el área y en particular en la Quintas del Sol, el lote en interés ya cuenta con su servicio ante la CFE mediante número de medidor HKG0, nuevamente, continuara operando de la misma manera por lo que no requiere de alguna tarifa adicional. El área cuenta con alumbrado público en operación.

Predios baldios

Existen terrenos desocupados o baldíos a distancias muy próximas al predio en interés, se contabilizaron dentro de la colonia Quintas del Sol y Las Aguilas, un aproximado de 15 lotes baldíos, mismos que han mantenido un periodo prolongado sin ningún tipo de aprovechamiento, algunos de ellos son utilizados para almacenamiento o bien sin ninguna ocupación.

Figura 31.-Lotes baldíos dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis.



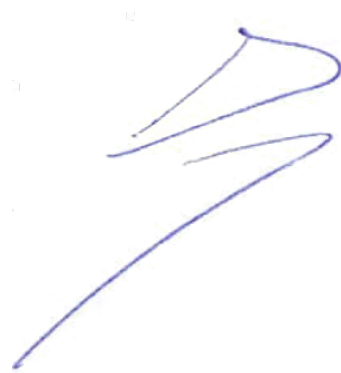
Fuente: Fotografía propia.

Riesgos y vulnerabilidad.

Según el Atlas de Riesgos no existen riesgos determinantes en el área de estudio, mismos que se entienden como aquellos fenómenos de origen natural o provocados por el humano que ponen en riesgo la integridad y salud de sus habitantes asentados en el área de interés.

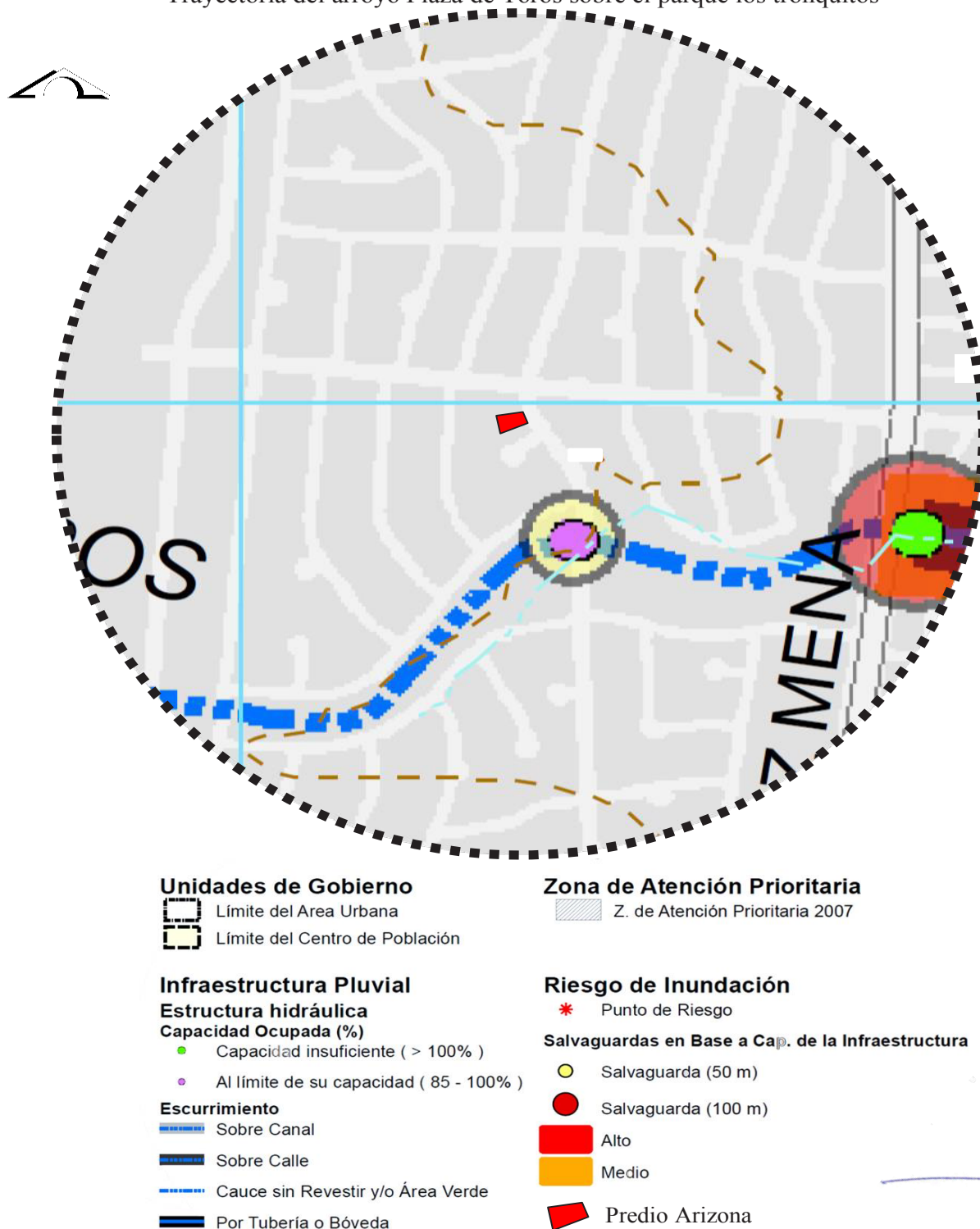
Riesgos hidrometeorológicos.

Dentro del predio Arizona o colindancias inmediatas no se presentan afectaciones por arroyos o escurrimientos considerables, sin embargo el riesgo que se detecta, no por su inmediatez al predio, si no por un tramo que abarca la circunferencia del área de estudio en la parte central es la del Arroyo Plaza de Toros, ubicado como se refiere con anterioridad a una distancia del lote en estudio de 135.60m, este afluente nace en el punto norponiente de la ciudad, para desembocar hasta la parte central de la ciudad en el Río Chuvíscar, es conducido a través de canales encofrados y descubiertos como trayectos dentro de parques como lo es el conocido “Parque de los Tronquitos”, es hasta que el afluente pluvial atraviesa el Blvd. Ortiz Mena en donde el cuerpo del arroyo es conducido a través de la Calle 26 o Presa Falcón, dicha vialidad es el punto de acceso y conexión de la colonia Fuentes del Santuario, al concretarse el mayor nivel del arroyo por alguna lluvia considerable, estas viviendas quedan afectadas e incomunicadas debido a la fuerte corriente que se genera sobre la Calle 26. Finalmente, la corriente atraviesa la colonia Arquitos por medio de ductos y canales. Se tiene como ultimo registro de la presencia de este arroyo con un gran volumen de agua el cual ocasiono daños materiales sobre el cauce sin revestir del parque de los tronquitos, el 20 de agosto de 2021.



El plan de Desarrollo Urbano en su apartado de riesgos hidrometeorológicos considera este tramo anteriormente descrito con un salvaguarda de 50m y al límite de su capacidad.

Figura 32.-Riesgos Hidrometeorológicos del mapa de diagnósticos de riesgos del PDU 2040, Trayectoria del arroyo Plaza de Toros sobre el parque los tronquitos



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Figura 33.-Daños materiales durante la presencia del Arroyo Plaza de Toros en un evento de precipitación pluvial mayor sobre el cauce del parque de los tronquitos.



Fuente: OMNIA Chihuahua.

Conjeturas del diagnostico.

En base a lo analizado dentro del área de influencia de 500m respecto al medio natural y físico se detecta lo siguiente:

- Los usos de suelo dentro del área de estudio tienen una diversidad en sus densidades de H12, H25 Y H35, con estilos arquitectónicos diversos, además usos comerciales, recreación y deporte y equipamientos.
- La topografía colindante y dentro del predio en estudio ya cuenta con un tratamiento previo y permite el desplante sin diferencias de niveles considerables, el área se encuentra totalmente urbanizada.
- El terreno se encuentra dentro del área de normativa del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su sexta actualización y en el polígono de ciudad cercana dentro de los cuatro sectores de ciudad cercana sobre una vialidad local con una estructura y consolidación de su traza urbana e infraestructura con la capacidad suficiente para servir estos predios.
- Debido a que es un área totalmente urbana ya consolidada no cuenta dentro del predio algún elemento natural de valor ambiental.
- la modificación de densidad Unifamiliar H12 a una densidad H60 viv/ha es favorable y factible ya que este no buscara realizar edificaciones con giros diferentes al habitacional o bien, viviendas de menor escala, el predio actualmente tiene una vivienda de construcción reciente por lo que el único motivo es obtener la variación de los frentes con esta nueva densidad para el proceso de subdivisión y escriturar a favor de los sucesores del predio.
- El área de estudio cuenta con la infraestructura hidrosanitaria y eléctrica existente y en operación y con los servicios al corriente para el predio Arizona. No se modificarán demandas, continuara operando de la misma manera.



- No existen riesgos y vulnerabilidades a la inmediatez del predio en estudio, el predio Arizona se encuentra a una distancia de 135.60m del hombro del cauce del arroyo Plaza de toros, quedando fuera de la zona de riesgo y amortiguamiento. No hay registros del N.A.M.O a niveles de desplante del predio en interés.

V. NORMATIVO.

V.I. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Capítulo Segundo, Zonificación.

Artículo 88. “Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. a Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.”

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. “Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.”
- II. “Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.”
- III. “La red de vialidades que structure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.”
- IV. “Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.”
- V. “La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.”
- VI. “Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de

ocupación en los centros de población.”

VII. “Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.”

VIII. “La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.”

IX. “La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.”

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) “Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.”

b) “Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.”

c) “Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en

los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.”

d) “Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.”

Capítulo Quinto. Planes de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 59. “Los Planes Municipales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, deberán ser congruentes con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, e incluirán el diagnóstico, las políticas, las estrategias y los demás lineamientos para el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio municipal, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al ordenamiento ecológico local.”

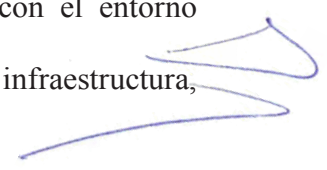
Artículo 60. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrán como objetivos:

- I. “Establecer una estrategia de ocupación del territorio municipal tendiente a garantizar el equilibrio ecológico, el uso eficiente del suelo y una efectiva protección de los recursos naturales, así como regular y ordenar los asentamientos humanos en el territorio municipal.”
- II. “Integrar las regulaciones del ordenamiento ecológico del territorio con el desarrollo urbano.”
- III. “Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los asentamientos humanos urbanos y

rurales.”

- IV. “Preservar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico.”
- V. “Distribuir equitativamente las cargas y beneficios en el aprovechamiento del territorio y en el desarrollo urbano de los centros de población.”
- VI. “Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte”
- VII. “Prever las políticas para el desarrollo de la infraestructura, el espacio público, la movilidad y el equipamiento básico para el desarrollo de los centros de población.”
- VIII. “Evaluar los efectos e impactos financieros al erario, derivados del mantenimiento y servicio a las redes de infraestructura y de equipamiento público que requerirá el crecimiento urbano y los nuevos desarrollos.”
- IX. “Definir estrategias en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano, el espacio público, el equipamiento, la movilidad y la vivienda.”
- X. “Establecer las bases generales para prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.”

Artículo 61. Los contenidos de los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberán considerar las medidas relativas a:

- I. “Las determinaciones de otros niveles de planeación para el municipio.”
 - II. “La caracterización e identificación de las áreas rurales y urbanas del territorio municipal, incluyendo la definición de los límites de los centros de población ubicados en el mismo.”
 - III. “La definición de las políticas, criterios, estrategias, indicadores y demás lineamientos que se consideren necesarios para orientar el ordenamiento territorial, la protección del medio ambiente y el desarrollo urbano, teniendo a la convivencia respetuosa con el entorno natural, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.”
- 

V.II. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Titulo Segundo, Capítulo Primero, Acciones Urbanas

Artículo 11. “En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.”

Artículo 13. “Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la forma siguiente:”

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:

A. Habitación:

- a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;
- b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas, y
- c) Multifamiliar: De más de 60 viviendas.

Artículo 61. La separación entre edificios de habitación plurifamiliar de hasta 50 viviendas será cuando menos la que resulte de aplicar la dimensión mínima establecida de este Reglamento para patios de iluminación y ventilación, de acuerdo al tipo de local y a la altura promedio de los paramentos de los edificios en cuestión.

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios, conforme a lo siguiente:

Tabla 7.- Numero de cajones plurifamiliar.

I.2 Plurifamiliar	hasta 60 m ²	1 por cada vivienda
	de más de 60 m ² hasta 120 m ²	1.25 por cada vivienda
	de más de 120 hasta 250 m ²	2 por cada vivienda
	de más de 250 m ²	3 por cada vivienda

Fuente: Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Capítulo Tercero.

Artículo 68. “Deberán asignarse espacios para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte de residuos.”

Artículo 88. “Los locales de las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes. Para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:”

II. “Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación plurifamiliar, en oficinas, instalaciones de salud, de educación, de cultura, de recreación, de alojamiento y de servicios mortuorios deberán estar ventiladas permanentemente en cada nivel, a la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos, cuya superficie no sea menor del 10% de la planta; deberán corresponder a la siguiente función: $A = hs/200$.”

V.III. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

En las colonias no se permitirán subdivisiones de terrenos para una vivienda, sin el trámite de condominio o fraccionamiento, si por la superficie del predio original se puede construir más de una y se cumple con las medidas mínimas del lote de acuerdo al Plan;



V.IV. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Poblacion de Chihuahua Vision 2040

El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Condiciona usos y densidades mediante su zonificación secundaria la cual, en su definición por el plan, identifica el uso propuesto en base a una letra y su intensidad, con la cual será factible desarrollar dicho uso. Los diversos usos propuestos por el instrumento se identifican en las tablas de compatibilidad en base a la siguiente nomenclatura.

USOS HABITACIONALES

(H)Habitacional. Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades:

H4, de 1 a 4 viv/ha ,

H12, de 5 a 12 viv/ha ,

H25, de 13 a 25 viv/ha,

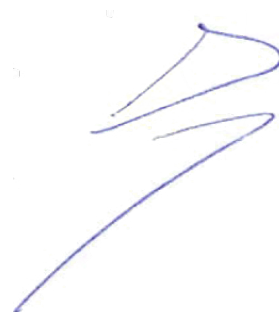
H35, de 26 a 35 viv/ha ,

H45, de 36 a 45 viv/ha ,

H60, de 46 a 60 viv/ha,

H60+ , mas de 60 viv/ha

La superficie en la cual se presenta la modificación de uso de suelo para un cambio de densidad, es definida por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Sexta Actualización como habitacional unifamiliar H12 viv/ha. Planteando la modificación a una densidad unifamiliar de H60.



Actualmente el suelo radica bajo las siguientes condiciones y restricciones:

Tabla 8.- Tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Unifamiliar

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160.00	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90.00	0.6	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040.

En este caso se propone en modificar a una densidad H60 con las siguientes condiciones y restricciones:

Tabla 9.- Tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Unifamiliar

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160.00	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90.00	0.6	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040.

VI. ESTRATEGIA.

VI.I. Estrategia de Uso de Suelo.

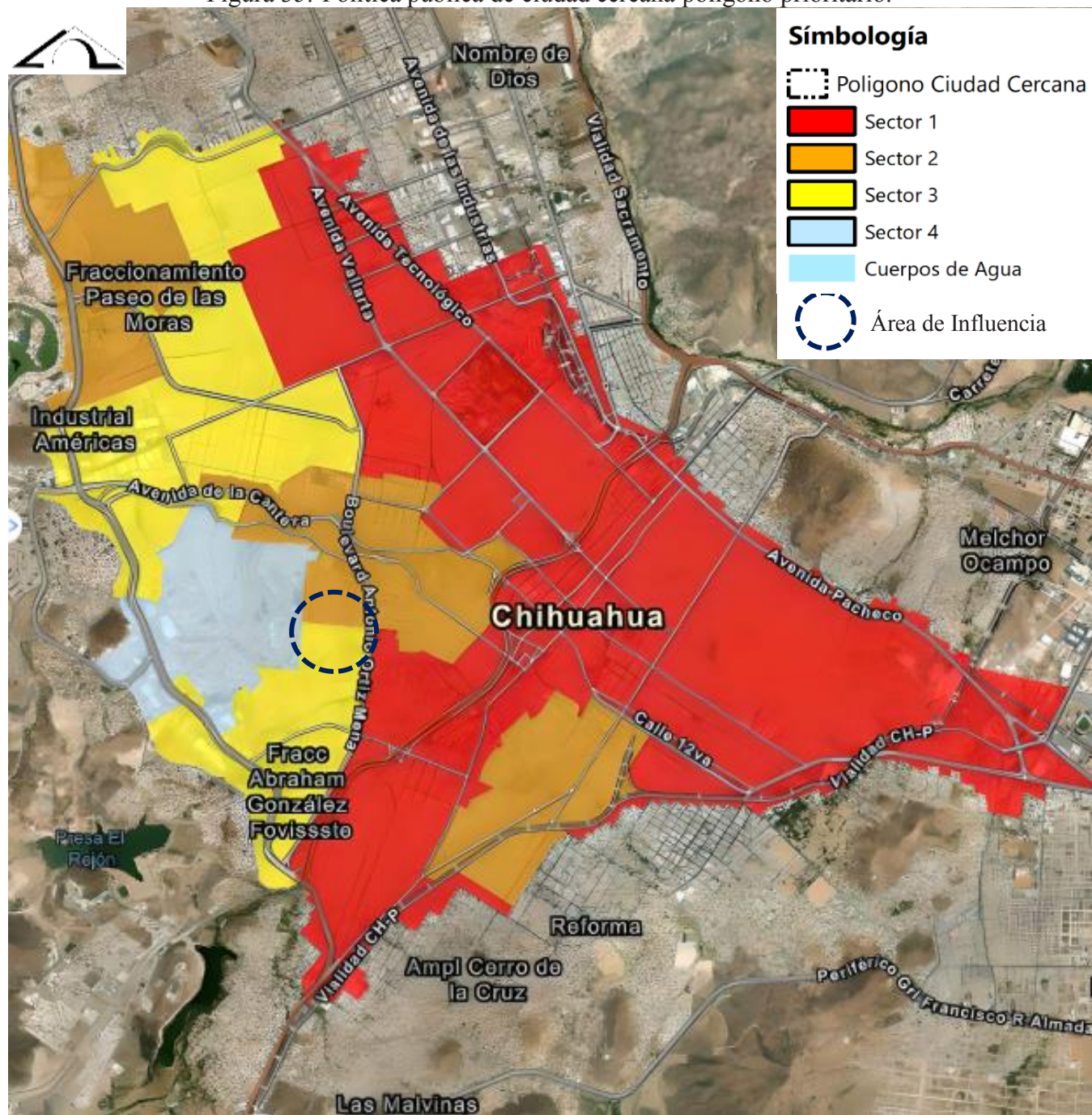
El lote urbano en análisis no plantea una estrategia nueva ya que su giro y operación continuara siendo la misma y aportara a la continuidad de preservar los usos habitacionales de esta zona independientemente de su densidad o distribución vertical u horizontal. Así mismo de esto atiende lo acordado con la modificación del Reglamento de Desarrollo Urbano el 27 de febrero de 2021 en el anexo 1021, en el cual se define que el desarrollo urbano sostenible es aquel que tiene la provisión, aprovechamiento y conservación óptimos de la infraestructura, servicios y equipamiento urbano , así como su medio natural para satisfacción de las necesidades de los asentamientos humanos, siendo esta ubicación del lote en comento una zona consolidada con todos estos elementos descritos y que lo que se propone en este estudio para el predio no modificara condición alguna para nuevas demandas sobre estas redes.

El predio en estudio se encuentra dentro de lo que se define como área de ciudad cercana, lo anterior en base al Acuerdo de políticas públicas correspondientes al año 2023 en la Gaceta Municipal **No.286-II** del 6 de marzo del 2023 Acuerdo **779/2023**, el cual es una demarcación territorial para el desarrollo y aprovechamiento prioritario o estratégico de los inmuebles para el cumplimiento de los objetivos de los planes y programas de desarrollo urbano. dicha política busca otorgar beneficios sujetos a estímulos y descuentos para los propietarios en nuevos desarrollos.

La poligonal de ciudad cercana es compuesta por sectores, ubicándose el predio Arizona dentro del sector 3, mientras que la circunferencia del área de influencia contiene los cuatro sectores.



Figura 35.-Política publica de ciudad cercana polígono prioritario.



Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia Acuerdo 779/2023 Gaceta Municipal.

El planteamiento de este documento es modificar la densidad actual del lote Arizona a una densidad unifamiliar H60 y potenciar el COS a .75, esto con motivos de que el terreno se encuentra condicionado a ser repartido ante los sucesores tras el fallecimiento de uno de los propietarios, por lo que para poder llevar a cabo esta acción legal de subdivisión, es necesario cumplir con los frentes y fondos mínimos situación que en la actual densidad H12 no permite llevar a cabo por estas mismas condiciones técnicas, por lo que efectuando este cambio en la densidad, permitiría cumplir con los requerimientos técnicos. Aun con la subdivisión resultarían lotes de grandes magnitudes que van de acuerdo con el contexto del sitio, resultando ambos de 268 m² aproximadamente y con un dimensionamiento de acorde al promedio de la zona. Dentro de uno de estos lotes que resultaran, se encuentra una vivienda ya edificada con una muy reciente antigüedad de obra y una superficie de desplante de 189.19m², situación por la cual es solicitado la potencialización del COS a .75 para permitir una superficie de ocupación de 195.00 m² ya siendo calculado este con la nueva superficie obtenida de cada predio y que el inmueble actual se encuentre dentro del rango calculado. Expuesto lo anterior hace más que evidente que el objetivo de estos predios será únicamente el de casa habitación unifamiliar sin buscar cambiar el uso o bien realizar vivienda plurifamiliar vertical.

Figura 36.-Plano actual de la propiedad en estudio y resultante de poligonales de subdivisión.



Fuente: Información propia.

Figura 37.-Vivienda actual dentro del predio Arizona.



Fuente: Fotografía propia.

VI.II.Estrategia vial.

El predio cuenta con una estructura vial consolidada y es bordeada la colonia en donde se ubica, por una vialidad primaria, secundarias y terciarias que permiten la comunicación inmediata al resto de la zona, no es necesario añadir o contemplar nuevas vialidades, además de que el flujo vehicular que genera el predio, seguirá siendo el mismo a las condiciones actuales por lo que no será de impacto para el aforo vehicular del sector. La accesibilidad al predio Arizona no resulta intrusiva hacia vialidades locales en sentido de que pueda entorpecer o aumentar el aforo vehicular al grado de afectar a los residentes del área, ya que como se menciona anteriormente, esta accede inmediatamente desde la Calle Camino al Campestre hasta la Calle Arizona, siendo estos sus accesos principales. La conectividad también permite movilidad por medio de la colonia Las Águilas comunicando con calles como el mismo Blvd. Ortiz Mena, las calles locales como la C. Maryland, C. Vermont, C. Virginia, C. Alabama, C. Alaska, C. Kansas y desde la parte sur C. Missouri y C. Minessota siendo rutas utilizadas con menor frecuencia.

Figura 38.-Conexión y accesibilidad al predio con la estructura vial de la zona.



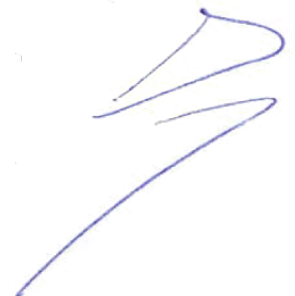
Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

VI.III. Estrategia de Infraestructura.

El predio en estudio ya cuenta a pie de banqueta con los servicios de agua, alcantarillado luz, telefonía, gas, entre otros, es un sector que tiene la cobertura del 100% por lo que no requiere de la dotación adicional o nueva infraestructura para estos servicios, sin embargo, al momento de realizar la subdivisión de este mismo lote, si se llegara a construir una nueva vivienda, se deberá solicitar un medidor adicional y servicio independiente al ya contratado, siendo de igual manera como tarifas habitacionales.

VII. ANEXO GRAFICO.

1. P-01.-Definicion del área de estudio.
2. P-02.-Predio en estudio.
3. P-03.-Agua tratada y drenaje sanitario.
4. P-04.-Red de agua potable.
5. P-05.-Estructura vial.
6. P-06.-Equipamiento urbano existente.
7. P-07.-Usos de suelo PDU 2040 Sexta Actualización.
8. P-08.-Uso de suelo propuesto.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes, located in the bottom right corner of the page.

VIII. BIBLIOGRAFIA.

Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040. (septiembre 2021) Población. Chihuahua, Chihuahua, México. Sexta Actualización, Acuerdo No.111/2021.

Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040. (septiembre 2016) Población. Chihuahua, Chihuahua, México. Quinta Actualización, Acuerdo No.99.

Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040. (12 de diciembre de 2009). Climatología. Chihuahua, Chihuahua, México.

Honorable Congreso del Estado. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. *Periódico Oficial del Estado No. 39*. Chihuahua, Chihuahua, México.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Reformas DOF 08-05-2020 Artículos 25, 26, 73 y 115.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículo 11.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua Artículo 77.

Ley de Planeación Artículos 3 y 20.

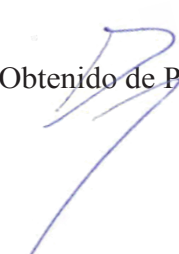
Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Artículos 28, 72 y 91.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua, Artículos 2, 3, y 7.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua Artículos 24, 25, 26, 93, 94, 95, 96, 98 y 99.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Artículos 11, 13, 61, 64, 68 y 88.

Chihuahua, I. (s.f.). *Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua*. Obtenido de PDU
Sexta Actualización : <https://implanchihuahua.org/>



Chihuahua, I. d. (2022). *Sistema de Informacion geografica Municipal* . Obtenido de <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>

INEGI. (2022). *Espacios y Datos de Mexico*. Obtenido de sistemas de consulta: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx>

Acuerdo 036/2021 Reforma Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, Normativa Ciudad Cercana.

Acuerdo 728/2023 No. 273-II 2 de enero de 2023 reforma cartografías políticas ciudad cercana.

Acuerdo 779/2023 No.286-II 6 de marzo de 2023 modificación del Reglamento de la Política de Ciudad Cercana.

IMPLAN CHIHUAHUA. (2023). *OVIE CHIHUAHUA*. Obtenido de <http://ovie.mpiochih.gob.mx/#!>

INEGI. (Censo 2020). *Cuentame INEGI*. Obtenido de Informacion por entidad Federativa: <https://www.cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/chih/poblacion/default.aspx?ema=me&e=08>

INEGI. (s.f.). *DENUE* . Obtenido de Directorio Estadistico Nacional de Unidades Economicas: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>



IX. CREDITOS

Gobierno Federal.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
Beatriz Anselma Meza Peñuelas.
Titular de la Oficina de Representación Chihuahua.

Gobierno del Estado.

Lic. María Eugenia Campos Galván.
Gobernadora del estado de Chihuahua.

H. Ayuntamiento de Chihuahua.

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza.
Presidente Municipal.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Arq. Adriana Diaz Negrete.
Directora.

Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua.

MDU Alondra Martínez Ayón.
Director.

Responsable del Documento de Planeación:

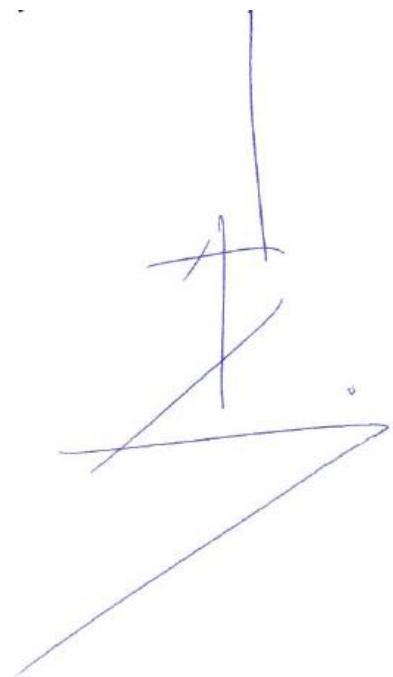
Arquitecto, MDU Antonio Humberto Yañez Loya.

Cedula Profesional federal 10222284

Registro Estatal 16 99 112 SC S III

Cedula Profesional federal Maestría en Desarrollo Urbano 12874377

D.R.U 047

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

SIN TEXTO

SIN TEXTO