

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.-

VISTO para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **Lic. Pilar del Rocío Magali Rojas Zamarrón**, en su carácter de representante legal de **Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V.**, a fin de obtener la autorización del régimen en condominio comercial denominado **“Plaza Coral”** y su respectiva nomenclatura, el cual se ubica en la Zona Sur Poniente de esta Ciudad, con una superficie de 3,072.849 metros cuadrados.

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Que mediante escrito del mes de abril del año 2020, presentado por la Lic. Pilar del Rocío Magali Rojas Zamarrón, en su carácter de representante legal de **Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V.**, solicitó la autorización del régimen en condominio comercial denominado **“Plaza Coral”** y su respectiva nomenclatura, el cual se ubica en la Zona Sur Poniente de esta Ciudad, con una superficie de 3,072.849 metros cuadrados, con la siguiente relación de usos y superficies:

RELACIÓN GENERAL DE SUPERFICIES		
USOS	SUPERFICIE M2	LOTES
AREAS PRIVATIVAS		
Comercial	988.383	11
AREA COMUN		
Área Jardinada	139.343	34
Servicios	25.084	3
Bardas	17.466	12
Estacionamiento	783.818	6
Banqueta	657.618	2
Circulación Vehicular	461.137	1
DESLINDE	3,072.849	69
Donación fuera de polígono (polígono 1C donación anticipada Plan Maestro Boreal)	184.371	-
TOTAL	3,257.220	69

SEGUNDO.- Recibida la solicitud, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, integró el expediente con la misma y los documentos agregados a ella, a fin de estar en disposición de acordar sobre su procedencia o improcedencia.

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

“2020, Por un Nuevo Federalismo Fiscal, Justo y Equitativo”
“2020, Año de la Sanidad Fiscal”

1. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 6,070** de fecha 15 de septiembre del año 2006, otorgada ante la Lic. Josefina Sosa Ramírez, Notario Público Número 32 para el Distrito Judicial Bravos, quien hizo constar la constitución de sociedad mercantil que otorgan los señores Rafael Garza Castellón Vallina, quien comparece por sus propios derechos y en representación de los señores María Emilia Grijalva Rico viuda de Vallina, María Alejandra Garza Castellón Vallina, Claudia Rosario Garza Castellón Vallina, Eugenio Mauricio Garza Castellón Vallina y Magdalena Sofía Garza Castellón Vallina y Benito Fernández Iturriza, éste último por sus propios derechos y, además en representación de los señores Licenciado Guillermo Antonio Alvelais Fernández, C.P. Luis Raúl Fernández Iturriza, María Regina Fernández Iturriza de Cuarón, María Luisa Fernanda Fernández Iturriza, María Cecilia de Nuestra Señora del Sagrado Corazón Fernández Iturriza, Tomás Alberto Fernández Iturriza, Elena Alicia Valdez Ortiz y María Teresa Fernández Iturriza, quienes comparecen con el fin de celebrar contrato de constitución de sociedad de responsabilidad limitada de capital variable denominada Parcelas Chuvíscar, la cual será administrada por un Gerente, denominando para tal efecto al C.P. Luis Raúl Fernández Iturriza;
2. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 865** de fecha 3 de enero del año 2018, otorgada ante el Lic. Norberto Burciaga Cázares, aspirante al ejercicio del notariado, adscrito a la Notaría Pública número 7 para el Distrito Judicial Morelos, en funciones de notario público por separación temporal de su titular el Lic. Alejandro Burciaga Molinar, quien hizo constar los dictámenes de subdivisión que otorga Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V., debidamente representada por sus apoderados mancomunados Pilar del Rocío Magali Rojas Zamarrón y Norman Mauricio Schwartz Raynal, así como en contrato de donación que formalizan Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V., debidamente representada por sus apoderados mancomunados Pilar del Rocío Magali Rojas Zamarrón y Norman Mauricio Schwartz Raynal como la donante y el Municipio de Chihuahua, como la donataria, respecto de diversos inmuebles, entre ellos la Fracción 1C de la Parcela 148 de la Zona 2 P 1/1 del Ejido Labor de Terrazas, con superficie de 16,299.4990 m², el cual se encuentra registrado bajo el folio real 1930539 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 111,657** de fecha 13 de septiembre del año 2018, otorgada ante el Lic. Eduardo Romero Ramos, Notario Público Número 4, en ejercicio para el Distrito Judicial Bravos, ante quien compareció el Lic. Benito Fernández Mesta, en su carácter de Mandatario General de Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V., quien otorga a favor de los señores Licenciados Pilar del Rocío Magali Rojas Zamarrón y Norman Mauricio Schwartz Raynal, para que lo ejerzan conjunta o

- separadamente, facultades de mandatarios y apoderados generales para pleitos y cobranzas, mandatarios y apoderados especiales para actos de administración, mandatarios y apoderados generales para actos de dominio;
4. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 346** de fecha 7 de agosto del año 2017, otorgada ante el Lic. Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público número 7 para el Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar la protocolización del dictamen de fusión, constancia de medidas y colindancias y dictamen de subdivisión que otorga Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V., debidamente representada por sus apoderados mancomunados los Licenciados Pilar del Rocío Magali Rojas Zamarrón y Norman Mauricio Schwartz Raynal; entre los cuales se encuentran los lotes 6 y 7 de la Avenida Monte Verde, en el Ejido Labor de Terrazas, con superficie de 1,272.8490 m² y 1,800.00 m², respetivamente, los cuales se encuentran registrados bajo los folios reales 1889723 y 1889724 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos;
 5. **Copia certificada del Dictamen de Fusión** dentro del expediente DJ 7415 de fecha 11 de junio del año 2019, mediante el cual se fusionan los lotes 6 y 7 ubicados en la Avenida Monte Verde, en el Ejido Labor de Terrazas con superficies de 1,272.849 m² y 1,800.00 m² para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 3,072.8490 m²;
 6. **Copia certificada del oficio SEPA 1354/19** de fecha 06 de diciembre del año 2019, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual se autoriza de forma condicionada, en materia de impacto ambiental, el desarrollo del proyecto;
 7. **Copia certificada del oficio DASDDU/046/2020**, de fecha 5 de febrero del año 2020, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el cual señala que cumple con los requerimientos del estudio de impacto urbano y ambiental;
 8. **Copia Certificada de la Constancia de Zonificación AUA 10244/2019** expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 9 de agosto del año 2019, respecto del predio motivo de la presente acción urbana el cual se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC III, con superficie mínima por lote de 1,600.00 metros cuadrados y 40.00 metros de frente;
 9. **Copia Certificada de la Licencia de Uso de Suelo AUA 01470/2020**, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 10 de febrero del año 2020, respecto del predio urbano en cuestión, el cual se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo ZEDEC 3 COMERCIO Y SERVICIOS SOBRE VIALIDAD DE PRIMER ORDEN EN ZEDEC, con superficie mínima por lote de 1,600.00 metros cuadrados y 40.00 metros de frente;
 10. **Copia Certificada de la Constancia de Inafectabilidad PUT 247/2019** emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 27 de noviembre del

año 2019, mediante el cual se hace saber que de acuerdo con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua en su Quinta Actualización, determina que el predio está sujeto a lo siguiente:

- a) El predio se encuentra dentro del Polígono del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible 3 Presas, publicado el 3 de octubre del 2015 en el P.O. 79;
 - b) Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040 del Centro de Población Chihuahua, propone sección vial:
 - Avenida Monte Verde, sección 34.00 metros, sujeta a proyecto ejecutivo;
 - c) El Plan Maestro Boreal, propone sección vial de:
 - Avenida Paseo Boreal (antes Avenida Monte Verde), sección de 35.00 metros, frente al predio;
 - Avenida Hacienda Bonita, sección 39.00 metros, frente a predio;
 - d) Deberá respetar la restricción de cauce del arroyo y la zona federal del 10.00 metros a partir del hombro del arroyo de acuerdo a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, art. 3 Fracción XLVII;
 - e) Además al desarrollar cualquier proyecto deberá respetar las restricciones de infraestructura, vialidad, afluentes hidráulicos, escurrimientos pluviales, contemplar vialidades de proyecto de desarrollos en colindancia y presentar factibilidad de servicios;
- 11. Presupuesto 86/2016 por los servicios de la JMAS** de fecha 12 de diciembre de 2016, emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento;
 - 12. D.T. 361-10/2019**, emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, de fecha 21 de octubre del año 2019;
 - 13. Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica ZDCH-Planeación 1037/2019**, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 25 de octubre del año 2019;
 - 14. Plano del Proyecto Geométrico** de lotificación del predio firmado y sellado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
 - 15. Constancia de Medidas y Colindancias PUT 097/2020**, de fecha 26 de mayo del año 2020, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
 - 16. Planos del Proyecto de Agua Potable**, firmados y sellados por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua;
 - 17. Plano del Proyecto de Alcantarillado Sanitario**, firmado y sellado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua;
 - 18. Plano del Proyecto de Agua Residual Tratada**, firmado y sellado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua;
 - 19. Aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica**, emitida por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 28 de noviembre del año 2019;

- 20. Copia certificada del oficio PM/DMU/SAP/110/2020** de fecha 23 de abril del año 2020, emitido por la Subdirección de Alumbrado Público, en el cual consideran procedente el proyecto de alumbrado;
- 21. Plano del Proyecto de Red de Alumbrado Público**, firmado y sellado por la Dirección de Mantenimiento Urbano y Subdirección de Alumbrado Público;
- 22. Copia certificada del oficio DMU/SEP/OAV.063/2020** de fecha 23 de marzo del año 2020, emitido por la Dirección de Mantenimiento Urbano;
- 23. Planos del Proyecto de áreas verdes;**
- 24. Oficio DSPM/1263/2019**, de fecha 25 de noviembre del 2019, signado por el Director de Servicios Públicos Municipales, en el cual informa que el servicio deberá contratarse con una empresas concesionadas por el municipio para la recolección y transporte de residuos sólidos no peligrosos a establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios;
- 25. Plano de Rasantes**, firmado por el perito autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
- 26. Oficio número PYC-0008/2020** de fecha 17 de enero del año 2020, expedido por la Coordinación de Protección Civil Municipal, en el que emite dictamen del proyecto de localización de hidrantes, toda vez que se dio cabal cumplimiento en medidas de seguridad en el proyecto en mención;
- 27. Plano de localización de hidrantes**, firmado y sellado por la Coordinación Municipal de Protección Civil;
- 28. Estudio Hidrológico;**
- 29. Estudio de la Mecánica de Suelos;**
- 30. Estudio de Impacto Vial;**
- 31. Copia certificada del oficio SPU/232/2019** de fecha 20 de diciembre del año 2019, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se determina procedente el estudio impacto vial, condicionado a contribuir con las disposiciones que se detallan en el oficio FGE-10.C7.1/1552/2019 emitido por el Departamento de Ingeniería Vial;
- 32. Copia certificada del oficio FGE-10.C7.1/1552/2019** de fecha 18 de diciembre del año 2019, emitido por el Departamento de Ingeniería de Vialidad, en el cual se determina procedente el estudio impacto vial, condicionado a mejorar la operación vial de la intersección que presta servicio al proyecto mediante la donación de 1 rollo de papel vinil color blanco alta intensidad, 1 rollo de papel vinil color rojo alta intensidad y 1 rollo de papel vinil color amarillo alta intensidad;
- 33. Copia certificada del oficio SPU/151/2020** de fecha 28 de abril del año 2020, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en donde se determinó PROCEDENTE el proyecto de señalización vial presentado,

condicionado a contribuir con las disposiciones que se detallan en el oficio FGE-10.C7.1/407/2019 emitido por el Departamento de Ingeniería Vial;

- 34. Copia certificada del oficio FGE-10.C7.1/407/2019** de fecha 02 de abril del año 2020, emitido por el Departamento de Ingeniería de Vialidad, en el cual se determina procedente el proyecto de señalización vial;
- 35. Proyecto de Señalización Vial;**
- 36. Memoria Descriptiva;**
- 37. Presupuesto de urbanización y calendarización de obra;**
- 38. Plano de ubicación de Equipamiento Urbano;**
- 39. Dictamen Técnico de Nomenclatura** de fecha 12 de mayo del año 2020, expedido por el Jefe de Departamento de Nomenclatura y Numeración Oficial;
- 40. Plano de Nomenclatura** de vialidades para el desarrollo en cita;
- 41. Solicitud** del mes de abril del año 2020, signada por la Lic. Pilar del Rocío Magali Rojas Zamarrón, representante de Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V.;
- 42. Reglamento interior del condominio;**
- 43. Copia del recibo de pago del Impuesto Predial número 4276038**, expedido por Tesorería Municipal, en fecha 9 de junio del año 2020;
- 44. Copia del recibo de pago por concepto de revisión de anteproyecto número 4276039**, expedido por Tesorería Municipal;
- 45. Dictamen PUF 273/2020** emitido por la Dirección de Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Control y Evaluación de Fraccionamientos, de fecha 11 de mayo del año 2020;
- 46. Copia del Acta de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, en su Sesión Número 32 de fecha 16 de abril del año 2020, encontrándose presentes vía ZOOM los Regidores Adriana Díaz Negrete, Aracely Rocha Acosta, Javier Sánchez Herrera, Germán Ávila Hernández y Rubén Eduardo Castañeda Mora, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos;

CUARTO.- Mediante oficio PUF 273/2020 de fecha 11 de mayo del año 2020, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Control y Evaluación de Fraccionamientos, en base al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Anexo 3, Sección de la Nominación de Vías Públicas Artículo 226, 227 y 228 y Sección Sexta de la Nominación y Delimitación de Desarrollos Urbanos y de acuerdo a la investigación física, cartográfica, catastral e imagen satelital, se dictamina procedente y se presenta a su consideración la nominación oficial del Condominio Comercial denominado “Plaza Coral”, ubicado

en el Sector 125 de esta ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

NOMBRE DEL CONDOMINIO COMERCIAL PROPUESTO:	
"PLAZA CORAL"	
VIALIDAD ESTABLECIDA EN LA ZONA	TRAMO
AVENIDA MONTE VERDE	VIALIDAD COLINDANTE CON EL LÍMITE OESTE DEL POLÍGONO DEL CONDOMINIO, ACCESO PRINCIPAL AL DESARROLLO.
AVENIDA HACIENDA BONITA	VIALIDAD COLINDANTE CON EL LÍMITE NORTE DEL POLÍGONO DEL CONDOMINIO.

CONSIDERANDO

I.- Que conforme a lo previsto en los Artículos 130, 131, 132, 133, 134, 136, 142 fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el artículo 945 del Código Civil para el Estado de Chihuahua, la Subdirección Jurídica, al examinar los elementos aportados y con apoyo en el Dictamen PUF 271/2020 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Control y Evaluación de Fraccionamientos en fecha 11 de mayo del año 2020, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, en virtud de ajustarse a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar a ese H. Ayuntamiento, otorgue la autorización para desarrollar el Condominio Comercial denominado "Plaza Coral" y su Nomenclatura, por lo antes expuesto y con fundamento en las disposiciones legales citadas, se emite el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por la **Lic. Pilar del Rocío Magali Rojas Zamarrón**, en su carácter de representante legal de **Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V.**

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, la autorización del régimen en Condominio Comercial denominado **"Plaza Coral"** y su Nomenclatura, el cual se ubica en la Zona Sur Poniente de esta Ciudad, con una superficie de **3,072.849** metros cuadrados, con la siguiente relación de usos y superficies:

RELACIÓN GENERAL DE SUPERFICIES

USOS	SUPERFICIE M2	LOTES
AREAS PRIVATIVAS		
Comercial	988.383	11
AREA COMUN		
Área Jardinada	139.343	34
Servicios	25.084	3
Bardas	17.466	12
Estacionamiento	783.818	6
Banqueta	657.618	2
Circulación Vehicular	461.137	1
DESLINDE	3,072.849	69
Donación fuera de polígono (polígono 1C donación anticipada Plan Maestro Boreal)	184.371	-
TOTAL	3,257.220	69

Condicionando la autorización al hecho de que deberá cumplir con las obligaciones derivadas del Dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología PUF 273/2020 de fecha 11 de mayo del año 2020, que sustenta el presente Dictamen y de la Sesión Número 32 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano celebrada el día 16 de abril del año 2020.

TERCERO.- Previo a la expedición de la constancia respectiva, la Secretaría del H. Ayuntamiento, deberá exigir al interesado la presentación del recibo que acredite el pago de los derechos correspondientes, así como también condicionar al interesado a cumplir con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, en el sentido de presentar la cédula correspondiente.

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

Dado en la plataforma digital ZOOM, a los 30 días del mes de junio del año 2020.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

ADRIANA DÍAZ NEGRETE
REGIDORA PRESIDENTA

ARACELY ROCHA ACOSTA
REGIDORA SECRETARIA

JAVIER SÁNCHEZ HERRERA
REGIDOR VOCAL

GERMÁN ÁVILA HERNÁNDEZ
REGIDOR VOCAL

RUBÉN EDUARDO CASTAÑEDA MORA
REGIDOR VOCAL

c.p.p. **Lic. César Gustavo Jáuregui Moreno**- Secretario del H. Ayuntamiento.
Para su conocimiento.

"2020, Por un Nuevo Federalismo Fiscal, Justo y Equitativo"
"2020, Año de la Sanidad Fiscal"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.-

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **Lic. Pilar del Rocío Magali Rojas Zamarrón**, en su carácter de representante legal de **Parcelas Chuvíscar, S. de R.L. de C.V.**, a fin de obtener la autorización del régimen en condominio comercial denominado **“Plaza Coral”** y su respectiva nomenclatura, el cual se ubica en la Zona Sur Poniente de esta Ciudad, con una superficie de **3,072.849** metros cuadrados, con la siguiente relación de usos y superficies:

RELACIÓN GENERAL DE SUPERFICIES		
USOS	SUPERFICIE M2	LOTES
AREAS PRIVATIVAS		
Comercial	988.383	11
AREA COMUN		
Área Jardinada	139.343	34
Servicios	25.084	3
Bardas	17.466	12
Estacionamiento	783.818	6
Banqueta	657.618	2
Circulación Vehicular	461.137	1
DESLINDE	3,072.849	69
Donación fuera de polígono (polígono 1C donación anticipada Plan Maestro Boreal)	184.371	-
TOTAL	3,257.220	69

Resolución sometida a la consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Número 32 celebrada el día 16 de abril del año 2020, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

Por lo anteriormente expuesto, esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento el siguiente punto de acuerdo:

ÚNICO.- Se autorice el régimen en Condominio Comercial denominado **“Plaza Coral”** y su Nomenclatura, en los términos expuestos, conforme a lo previsto por los artículos 130, 131 y 134 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado.

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

Dado en la plataforma digital ZOOM, a los 30 días del mes de junio del año 2020.