



Visto para su dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud para **segregar, fusionar** y posteriormente **subdivisión** presentada por el **C. Jaime Federico Elías Madero**, en su carácter de apoderado legal de las personas morales denominadas **“Construcción y Urbanismo de Chihuahua”, Sociedad Anónima de Capital Variable, “Hogares, Comercio e Industria”, Sociedad Anónima de Capital Variable** y **“Planeación Inmobiliaria de Chihuahua”, Sociedad Anónima de Capital Variable**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

Fusión-Segregación-Subdivisión

De los predios ubicados dentro del **Desarrollo El Saucito**, identificados con las claves catastrales **445-001-099, 348-050-099**; las **Fracciones A y B** resultantes de la subdivisión de la **Fusión 4** del expediente de **subdivisión DJ 7805** y un predio ubicado en el **Predio La Junta o Junta de los Ríos** identificado con la clave catastral **447-001-008** de esta Ciudad, con superficies de **545,389.528 m², 220,977.961 m², 10,088.30 m², 10,292.13 m² y 117,284.22 m²**, respectivamente, y que a continuación se describe:

1.- Fusión: De los predios identificados como las **Fracciones A y B** ubicados en el **Predio El Saucito** de esta Ciudad, con superficie de **10,088.30 m² y 10,292.13 m²** y que a continuación se describe:

Fracción A	con una superficie de	10,088.30 m²; y
Fracción B	con una superficie de	10,292.13 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **20,380.43 m²**.

2.- Segregación: En el mismo acto el resultante de la fusión anterior de **20,380.43 m²** se **segrega**, para quedar como a continuación se describe:

Segregación 66	con una superficie de	1,610.52 m².,
Unidad topográfica resultante de la Fracción 91 y 65	con una superficie de	1,861.37 m².; y
Resultante de la fusión de las fracciones 86 y 62 con la clave catastral 348-082-003	con una superficie de	16,908.54 m².

3.- Segregación: Del predio identificado como la **Fusión** de las **segregaciones 91 y 65** con superficie de **1,861.37 m²** se **segregan**, para quedar como a continuación se describe:

Segregación 91	con una superficie de	644.10 m².; y
Segregación 65	con una superficie de	1,217.27 m².,

4.- Fusión: De los predios identificados como la **Segregación 91** y el **Remanente de la Segregación** ubicados dentro del **Desarrollo El Saucito**, identificado con la clave catastral **445-001-099** de esta Ciudad, con superficie de **644.10 m² y 545,389.52 m²** respectivamente que a continuación se describe:

Segregación 91	con una superficie de	644.10 m²;
Resultante de Segregación	con una superficie de	545,389.528 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **546,033.628 m².**

5.- Fusión: De los predios identificados **Segregaciones Nos. 65 y 66** y el **Resultante de Segregación** ubicados dentro del **Desarrollo El Saucito**, identificados con la clave catastral **348-050-099** de esta Ciudad, con superficie de **1,217.27 m², 1,610.52 m² y 220,977.961 m²** y que a continuación se describe:

Segregación 65	con una superficie de	1,217.27 m²;
Segregación 66	con una superficie de	1,610.52 m²;
Resultante de Segregación	con una superficie de	220,977.961 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **223,805.751 m².**

6.- Segregación: La unidad topográfica resultante de la **Fusión 4** que antecede, con superficie de **546,033.628 m²** se **segrega** para quedar como a continuación se describe:

* Segregación 91	con una superficie de	644.10 m²,
* Segregación 92	con una superficie de	5,575.11 m²,
* Segregación 93	con una superficie de	4,728.28 m²; y
* Resultante de la Segregación	con una superficie de	535.086.138 m².

7.- Segregación: La unidad topográfica resultante de la **Fusión 5** que antecede, con superficie de **223,805.751 m²** se **subdivide** para quedar como a continuación se describe:

* Segregación 65	con una superficie de	1,418.56 m²,
* Segregación 66	con una superficie de	1,610.52 m²; y
* Resultante de la Segregación	con una superficie de	220,776.671 m².

8.- Segregación: Del predio identificado con la clave catastral **447-001-098** ubicado en el **Predio La Junta** (Junta de los Ríos) con superficie de **117,284.22 m²**, para quedar como a continuación se describe:

* Segregación 8	con una superficie de	3,519.52 m²; y
* Resultante de la Segregación	con una superficie de	113,764.70 m².

9.- Fusión: En el mismo acto los predios resultantes de las **segregaciones** anteriores se **fusionan**; de los predios identificados como **Segregaciones 65, 66 y 91**; y el predio resultante de la fusión de las **fracciones 86 y 62** con superficies de **1,418.56 m², 1,610.52 m², 644.10 m² y 16,908.54 m²** y que a continuación se describe:

Segregación 65	con una superficie de	1,418.56 m²,
Segregación 66	con una superficie de	1,610.52 m²,
Segregación 91	con una superficie de	644.10 m²;
Resultante de la fusión de las fracciones 86 y 62 con la clave catastral 348-082-003	con una superficie de	16,908.54 m².



477

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 20,581.72 m².

10.- Subdivisión: En el mismo acto el resultante de la fusión anterior de 20,581.72 m² se subdivide, para quedar como a continuación se describe:

- * **Fracción A** con una superficie de **10,977.48 m²**, y con frente de **19.89 m**; y
- * **Fracción B** con una superficie de **9,604.23 m²**, y con frente de **18.86 m**.

11.- Fusión: En el mismo acto los predios resultantes de las **segregaciones** anteriores se fusionan; de los predios identificados como **Segregaciones 8 y 93** con superficies de 3,519.52 m² y 4,728.28 m² y que a continuación se describe:

Segregación 8	con una superficie de	3,519.52 m² ; y
Segregación 93	con una superficie de	4,728.28 m² .

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de 8,247.80 m².

NOTA: El polígono resultante de la fusión con superficie de 8,247.80 m² deberá ser destinado única y exclusivamente para crear una servidumbre pluvial, la cual deberá ser constituida con las especificaciones y características que marque la autoridad competente.

Considerando que en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040 Quinta Actualización y el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, los procesos de revisión y aprobación de los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, corresponde a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano, por lo que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, procedió tanto a la revisión técnica de la acción solicitada, como a consultar al Departamento Jurídico a fin de analizar los elementos aportados, habiéndose concluido en que la solicitud formulada es procedente, ya que los lotes que se pretenden **segregar, fusionar** y posteriormente **subdividir** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **M2 – Mixto moderado**, con superficie mínima por predio de **250.00 m²** y **15.00 metros de frente**. En razón de lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente

Dictamen

Primero. – Esta Dirección autoriza la **segregación, fusión** y posterior **subdivisión** de los predios ubicados dentro del **Desarrollo El Saucito**, identificados con las claves catastrales 445-001-099, 348-050-099; las **Fracciones A y B** resultantes de la subdivisión de la **Fusión 4** del expediente de **subdivisión DJ 7805** y un predio ubicado en el **Predio La Junta o Junta de los Ríos** identificado con la clave catastral 447-001-008 de esta Ciudad, con superficies de 545,389.528 m², 220,977.961 m², 10,088.30 m², 10,292.13 m² y 117,284.22 m², respectivamente, y que a continuación se describe:

1.- Fusión: De los predios identificados como las **Fracciones A y B** ubicados en el **Predio El Saucito** de esta Ciudad, con superficie de **10,088.30 m²** y **10,292.13 m²** y que a continuación se describe:

Fracción A	con una superficie de	10,088.30 m²; y
Fracción B	con una superficie de	10,292.13 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **20,380.43 m².**

2.- Segregación: En el mismo acto el resultante de la fusión anterior de **20,380.43 m²** se **segrega**, para quedar como a continuación se describe:

Segregación 66	con una superficie de	1,610.52 m².,
Unidad topográfica resultante de la Fracción 91 y 65	con una superficie de	1,861.37 m².; y
Resultante de la fusión de las fracciones 86 y 62 con la clave catastral 348-082-003	con una superficie de	16,908.54 m².

3.- Segregación: Del predio identificado como la **Fusión** de las **segregaciones 91 y 65** con superficie de **1,861.37 m²** se **segregan**, para quedar como a continuación se describe:

Segregación 91	con una superficie de	644.10 m².; y
Segregación 65	con una superficie de	1,217.27 m².,

4.- Fusión: De los predios identificados como la **Segregación 91** y el **Remanente de la Segregación** ubicados dentro del **Desarrollo El Saucito**, identificado con la clave catastral **445-001-099** de esta Ciudad, con superficie de **644.10 m²** y **545,389.52 m²** respectivamente que a continuación se describe:

Segregación 91	con una superficie de	644.10 m².; y
Resultante de Segregación	con una superficie de	545,389.528 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **546,033.628 m².**

5.- Fusión: De los predios identificados **Segregaciones Nos. 65 y 66** y el **Resultante de Segregación** ubicados dentro del **Desarrollo El Saucito**, identificados con la clave catastral **348-050-099** de esta Ciudad, con superficie de **1,217.27 m²**, **1,610.52 m²** y **220,977.961 m²** y que a continuación se describe:

Segregación 65	con una superficie de	1,217.27 m².,
Segregación 66	con una superficie de	1,610.52 m².; y
Resultante de Segregación	con una superficie de	220,977.961 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **223,805.751 m².**



6.- **Segregación:** La unidad topográfica resultante de la **Fusión 4** que antecede, con superficie de **546,033.628 m²** se **segrega** para quedar como a continuación se describe:

* Segregación 91	con una superficie de	644.10 m²,
* Segregación 92	con una superficie de	5,575.11 m²,
* Segregación 93	con una superficie de	4,728.28 m²; y
* Resultante de la Segregación	con una superficie de	535.086.138 m².

7.- **Segregación:** La unidad topográfica resultante de la **Fusión 5** que antecede, con superficie de **223,805.751 m²** se **subdivide** para quedar como a continuación se describe:

* Segregación 65	con una superficie de	1,418.56 m²,
* Segregación 66	con una superficie de	1,610.52 m²; y
* Resultante de la Segregación	con una superficie de	220,776.671 m².

8.- **Segregación:** Del predio identificado con la clave catastral **447-001-098** ubicado en el **Predio La Junta** (Junta de los Ríos) con superficie de **117,284.22 m²**, para quedar como a continuación se describe:

* Segregación 8	con una superficie de	3,519.52 m²; y
* Resultante de la Segregación	con una superficie de	113,764.70 m².

9.- **Fusión:** En el mismo acto los predios resultantes de las **segregaciones** anteriores se **fusionan**; de los predios identificados como **Segregaciones 65, 66 y 91**; y el predio resultante de la fusión de las **fracciones 86 y 62** con superficies de **1,418.56 m², 1,610.52 m², 644.10 m² y 16,908.54 m²** y que a continuación se describe:

Segregación 65	con una superficie de	1,418.56 m²,
Segregación 66	con una superficie de	1,610.52 m²,
Segregación 91	con una superficie de	644.10 m²; y
Resultante de la fusión de las fracciones 86 y 62 con la clave catastral 348-082-003	con una superficie de	16,908.54 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **20,581.72 m²**.

10.- **Subdivisión:** En el mismo acto el resultante de la fusión anterior de **20,581.72 m²** se **subdivide**, para quedar como a continuación se describe:

* Fracción A	con una superficie de	10,977.48 m²,	y con frente de	19.89 m; y
* Fracción B	con una superficie de	9,604.23 m²,	y con frente de	18.86 m.

11.- **Fusión:** En el mismo acto los predios resultantes de las **segregaciones** anteriores se **fusionan**; de los predios identificados como **Segregaciones 8 y 93** con superficies de **3,519.52 m² y 4,728.28 m²** y que a continuación se describe:

Segregación 8	con una superficie de	3,519.52 m²; y
Segregación 93	con una superficie de	4,728.28 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **8,247.80 m²**.

NOTA: El polígono resultante de la fusión con superficie de 8,247.80 m² deberá ser destinado única y exclusivamente para crear una servidumbre pluvial, la cual deberá ser constituida con las especificaciones y características que marque la autoridad competente.

La solicitud formulada **es procedente**, ya que los lotes que se pretenden **segregar, fusionar** y posteriormente **subdividir** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **M2 – Mixto moderado**, con superficie mínima por predio de **250.00 m²** y **15.00 metros de frente**, deberá respetar un **C.O.S. de 0.7** y un **C.U.S. 2.5**. Compatible con el uso de propuesto, debiendo respetar la restricción de alineamiento que este H. Ayuntamiento le marca. Asimismo, deberá habilitar los espacios de estacionamiento requeridos de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Nota:

1.- Deberá respetar las condicionantes establecidas en las **Licencias de Uso de Suelo** oficios números **AUA 05017/2018, AUA 03758/2020, AUA 03759/2020 y AUA 03762/2020**, La primera de ellas con fecha de 8 de mayo de 2018 y el resto de ellas con fecha de 15 de abril de 2020.

2.- De conformidad con el Artículo 161 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, deberá respetar las normas establecidas de los diferentes reglamentos aplicables para este Municipio de Chihuahua, así como lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Quinta Actualización, y en los diferentes **planes parciales** que tienen injerencia en esta zona, y no se podrá cambiar a otro uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.

3.- El presente dictamen se emite dando cumplimiento al Dictamen Técnico DTU 004/2021 que a la letra describe: *"Primero. - Esta Subdirección considera viable la acción urbana de:*

A) Fusionar dos terrenos urbanos identificados como la fracción A y la fracción B, del predio el Saucito, con superficies de 10,088.30m², 10,292.13m² respectivamente, ubicados al poniente de la ciudad, para dejar una sola unidad con superficie de 20,380.43 m², promovida por la empresa Planeación Inmobiliaria de Chihuahua, S.A. de C.V.

B) En este mismo acto se plantea que el predio resultante de la fusión del inciso A con superficie de 20,380.43 m², e identificado con la clave catastral 348 – 082 – 003, ubicado al poniente de la ciudad se le segreguen dos fracciones con superficie de, 1,610.52m² (fracción 66) y 1,861.37m², para dejar un remanente de 16,908.54m², promovida por la empresa Planeación Inmobiliaria de Chihuahua, S.A. de C.V.

C) En este mismo acto se plantea que el predio resultante de la segregación del inciso B con superficie de 1,861.37m² localizado el predio el Saucito, ubicado al poniente de la ciudad, se subdivide en dos fracciones con superficies de 644.10 m² (fracción 91) y 1,217.27m² (fracción 65), promovida por la empresa Planeación Inmobiliaria de Chihuahua, S.A. de C.V.

D) En este mismo acto se plantea que el predio resultante de la subdivisión del inciso C, con superficie de 644.10 m² (fracción 91), ubicado al poniente de la ciudad, se fusione al predio identificado como el Saucito con superficie de 545,389.528 m², e identificado con la clave catastral 445 – 001 – 099 para dejar un solo polígono de 546,033.628m², promovida por la empresa Hogares, Comercio e Industria, S.A. de C.V.



E) En este mismo acto se plantea que el predio resultante de la subdivisión del inciso C, con superficie de 1,217.27 m² (fracción 65), ubicado al poniente de la ciudad y el predio resultante de la segregación del inciso B, con superficie de 1,610.52m² (fracción 66) se fusione al predio identificado como el Saucito con superficie de 220,977.961 m², e identificado con la clave catastral 348 – 050 – 099 para dejar un solo polígono de 223,805.751m², promovida por la empresa Planeación Inmobiliaria de Chihuahua, S.A. de C.V.

F) En este mismo acto se presenta el terreno urbano localizado en el predio la Junta o Junta de los Ríos, con superficie de 117,284.22 m², e identificado con la clave catastral 447 – 001 – 098, ubicado al poniente de la ciudad, del cual se plantea segregar la fracción 8 con superficie de 3,519.52.14m², para dejar un remanente de 113,764.70 m², promovida por la empresa Construcción y Urbanismo de Chihuahua, S.A. de C.V.

G) En este mismo acto se plantea que el predio resultante del inciso E, identificado como predio el Saucito, con superficie de 223,805.751 m², e identificado con la clave catastral 348 – 050 – 099, ubicado al poniente de la ciudad, se plantea segregar las fracciones 65 y fracción 66 con superficies de 1,418.56 m² (fracción 65) y 1,610.52m² (fracción 66) respectivamente, para dejar un remanente de 220,776.671 m², promovida por la empresa Planeación Inmobiliaria de Chihuahua, S.A. de C.V.

H) En este mismo acto se plantea que el predio resultante de la fusión del inciso D, con superficie de 546,033.628m² predio identificado como el Saucito y que cuenta con la clave catastral 445 – 001 – 099, ubicado al poniente de la ciudad, se segreguen tres fracciones con superficie de 644.10m² (fracción 91), 5,575.11m² (fracción 92) y 4,728.28m² (fracción 93) para dejar un remanente de 535,086.138m², promovida por la empresa Hogares, Comercio e Industria, S.A. de C.V.

I) En este mismo acto se presenta el terreno urbano localizado en el predio el Saucito, con superficie de 16,908.54 m², e identificado con la clave catastral 348 – 082 – 003, ubicado al poniente de la ciudad, al cual se plantea fusionar las fracciones 66, 65 y 91 con superficies de 1,610.52 m², 1,418.56m² y 644.10 m² respectivamente, para dejar un solo polígono de 20,581.72m², promovida por la empresa Planeación Inmobiliaria de Chihuahua, S.A. de C.V.

J) En este mismo acto se plantea que el predio resultante de la fusión del inciso I, con superficie de 20,581.72m² predio identificado como el Saucito, ubicado al poniente de la ciudad, se subdivide en dos fracciones con superficie de 10,977.48m² (fracción A) y 9,604.23m² (fracción B), promovida por la empresa Planeación Inmobiliaria de Chihuahua, S.A. de C.V.

K) En este mismo acto se plantea que el predio resultante de la segregación del inciso H, identificado como la fracción 93 con superficie de 4,728.28m² y que cuenta con la clave catastral 445 – 001 – 099, ubicado al poniente de la ciudad, se fusione al predio resultante de la segregación del inciso F, identificado como la fracción 8 con superficie de 3,519.52m² para dejar un solo polígono de 8,247.80m², promovida por las empresas Hogares, Comercio e Industria, S.A. de C.V. y Construcción y Urbanismo de Chihuahua, S.A. de C.V.,

Segundo. - En los términos del numeral 11.1 de la tarifa contenida en la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2020 del Municipio de Chihuahua, la autorización se otorga previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes. En el presente caso los derechos

Departamento Jurídico

Exp. No. DJ 8049

Clave Catastral. – 445-001-099 / 348-050-099

348-082-003 / 447-001-008

causados corresponden a 20 (en el caso de subdivisión y fusión) y 50 (en el caso de segregación) **Unidades de Medida y Actualización** vigente por cada tramite respectivamente.

Tercero. - De conformidad con la fracción II del Artículo 203 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, el solicitante tendrá un plazo de quince días hábiles para presentar cualquier recurso de revisión y/o revocación en relación al presente dictamen.

Cuarto. - Notifíquese a las dependencias encargadas del Catastro y Registro Público de la Propiedad, en los términos de las disposiciones de la materia.

Quinto. - Comuníquese a los interesados.

Chihuahua, Chihuahua, a 8 de marzo de 2021.

ATENTAMENTE



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

ING. GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y
ECOLOGÍA.

LIC. MIRIAM JANET OLIVAS MALDONADO
JEFA DEL DEPARTAMENTO JURIDICO.

LABH