



246

Asunto: Dictamen de Subdivisión-Fusión.

Visto para su dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud de **fusión** presentada por el **C. José de Jesús Marroquín Pérez** en su carácter de apoderado legal de la personas morales **Corporativo Inmobiliario del Norte S.A. de C.V. y Grupo Promotor 3 Estrellas S.A. de C.V.**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

Subdivisión-Fusión

De dos predios identificados como la **Fracción A y B** de la **Parcela 125** ubicados en la **Calle Abolición de la Esclavitud**, en el **Ejido Nombre de Dios**, de esta Ciudad, con superficies de **56,559.340 m²** y **6,412.140 m²** respectivamente, y que a continuación se describe:

1.- Subdivisión: Del predio identificado como la **Fracción A** de la **Parcela 125** ubicado en la **Calle Abolición de la Esclavitud**, en la **Ejido Nombre de Dios**, de esta Ciudad, con superficies de **56,559.340 m²**, la cual quedo afectada con motivo de la construcción de la Prolongación Avenida Homero y Avenida Abolición de la Esclavitud, realizado por este municipio de Chihuahua, en una superficie de **12,269.378 m²**, del total del predio, dicha afectación se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado Distrito Morelos, en fecha 20 de diciembre de 2017, bajo la Inscripción **102** del Libro **3892** de la Sección Documentos Generales, quedando así una superficie total de **56,559.340 m²**.

Dada la segregación al polígono con motivo del trazo de la vialidad antes citada, el área de **53,559.340 m²** que actualmente prevalece, ha quedado técnicamente separada en tres polígonos con las superficies que a continuación se indican;

* Fracción 1	con una superficie de	39,767.427 m²,	
* Fracción 2	con una superficie de	12,269.378 m²,	y con frente de 193.45 m.
* Fracción 3	con una superficie de	4,522.535 m²,	y con frente de 52.466 m.

2.- Fusión: Posteriormente en el mismo acto, la **Fracción 1** resultante de la **subdivisión** que antecede se **fusiona**, al predio identificado como la **Fracción B** de la **Parcela 125** ubicado en la **Calle Abolición de la Esclavitud**, en la **Ejido Nombre de Dios**, de esta Ciudad, con superficie de **6,412.140 m²**, y que a continuación se describe:

Fracción 1	con una superficie de	39,767.427 m²,
Fracción B de la Parcela 125	con una superficie de	6,412.140 m²,

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **46,177.944 m²**

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 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 uno de los lotes que se pretenden **subdividir** y posteriormente **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **H+60 - Habitacional unifamiliar**, con una superficie mínima por predio de **90.00 m²** y **6.00 metros** de frente. Y otra fracción en un sector con uso de suelo **RD - Recreación y Deporte** con superficie mínima por lote de **según proyecto m²** y **según proyecto 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 **subdivisión** y posterior **fusión** de dos predios identificados como la **Fracción A y B** de la **Parcela 125** ubicados en la **Calle Abolición de la Esclavitud**, en el **Ejido Nombre de Dios**, de esta Ciudad, con superficies de **56,559.340 m²** y **6,412.140 m²** respectivamente, y que a continuación se describe:

1.- Subdivisión: del predio identificado como la **Fracción A** de la **Parcela 125** ubicado en la **Calle Abolición de la Esclavitud**, en la **Ejido Nombre de Dios**, de esta Ciudad, con superficie de **56,559.340 m²**, la cual quedo afectada con motivo de la construcción de la Prolongación de la Avenida Homero y Avenida Abolición de la Esclavitud, realizado por este Municipio de Chihuahua, en una superficie de **12,269.378 m²**, del total del predio, dicha afectación se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Notariado Distrito Morelos, en fecha 20 de diciembre de 2017, bajo la Inscripción **102** del Libro **3892** de la Sección Documentos Generales, quedando así una superficie total de **56,559.340 m²**.

Dada la segregación al polígono con motivo del trazo de la vialidad antes citada, el área de **56,559.340 m²** que actualmente prevalece, ha quedado técnicamente separada en tres polígonos con las superficies que a continuación se indican:

* Fracción 1	con una superficie de	39,767.427 m²,	
* Fracción 2	con una superficie de	12,269.378 m²,	y con frente de 193.45 m.
* Fracción 3	con una superficie de	4,522.535 m²,	y con frente de 52.466 m.



2.- Fusión: Posteriormente en el mismo acto, la **Fracción 1** resultante de la **subdivisión** que antecede se **fusiona**, al predio identificado como la **Fracción B** de la **Parcela 125** ubicado en la **Calle Abolición de la Esclavitud**, en la **Ejido Nombre de Dios**, de esta Ciudad, con superficie de **6,412.140 m²**, y que a continuación se describe:

Fracción 1	con una superficie de	39,767.427 m²,
Fracción B de la Parcela 125	con una superficie de	6,412.140 m²,

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **46,177.944 m²**

La solicitud formulada **es procedente**, ya que uno de los lotes que se pretenden **subdividir** y posteriormente **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **H+60 - Habitacional unifamiliar**, con una superficie mínima por predio de **90.00 m²** y **6.00 metros** de frente. Y otra fracción en un sector con uso de suelo **RD - Recreación y Deporte** con superficie mínima por lote de **según proyecto m²** y **según proyecto de frente**. Asimismo, deberá habilitar los espacios de estacionamiento requeridos de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Además deberá respetar un **C.O.S. de 0.60** y un **C.U.S. de 1.5**.

Nota:

- 1.-** Deberá respetar las condicionantes establecidas en las Licencias de Uso de Suelo oficio número **11223/2019**, con fecha de 1 de Octubre de 2019.
- 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, 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 condiciona a que en el acto de la protocolización notarial correspondiente, la superficie de **46,177.944 m²** resultante de la fusión descrita, deberá ser escriturada a favor de un solo propietario, otorgándose para tal efecto un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de su autorización, por lo que en caso de omitir su observancia, podrá ser sujeto al procedimiento administrativo contemplado por el artículo 195 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, tendiente a la revocación de la presente autorización.

Derivado de lo anterior, la actualización de las claves catastrales que corresponden a las superficies de los predios materia del presente dictamen, se llevará a cabo por parte de la Subdirección de Catastro, única y exclusivamente al dar cumplimiento a la anterior *condicionante*.

Segundo.- En los términos del numeral 10 de la tarifa contenida en la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2019 del Municipio de Chihuahua**, la autorización se otorga previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes. En el presente caso los derechos causados corresponden a **20 Unidades de Medida y Actualización vigente por cada trámite**.

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.

Comuníquese a los interesados.

Chihuahua, Chihuahua, 30 de septiembre de 2019.

ATENTA MENTE

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ.
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y
ECOLOGIA

LIC. MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO
JEFA DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO

LABH



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2021

DIR. DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA