



Visto para su dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud para **fusionar** y posteriormente **subdividir** presentada por el **C. Salvador Beltrán Sáenz** en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **"Proyectos Inmobiliarios Hermes" Sociedad Anónima de Capital Variable**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

Fusión-Subdivisión

De dos predios identificados como la **Fracción del Lote No. 2** y el **Lote No. 1** ambos de la **Manzana 40** ubicados entre la **Avenida Palestina** y la **Calle 40ª** en la **Colonia Tabalaopa** de esta Ciudad, con superficies de **1,203.26 m²** y **982.26 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

1.- Fusión: De dos predios identificados como la **Fracción del Lote No. 2** y el **Lote No. 1** ambos de la **Manzana 40** ubicados entre la **Avenida Palestina** y la **Calle 40ª** en la **Colonia Tabalaopa** de esta Ciudad, con superficies de **1,203.26 m²** y **982.26 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

*Fracción del Lote No. 2	con una superficie de	1,203.26 m²;
*Lote No. 1	con una superficie de	982.26 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **2,185.52 m²**.

2.-Subdivisión: Posteriormente en el mismo acto, la unidad topográfica resultante de la **fusión** con una superficie de **2,185.52 m²** se **subdivide**, para quedar como a continuación se describe:

* Fracción 1	con una superficie de	146.27 m²,	y con frente de	10.80 m.,
* Fracción 2	con una superficie de	146.20 m²,	y con frente de	12.56 m.,
* Fracción 3	con una superficie de	146.10 m²,	y con frente de	6.28 m.,
* Fracción 4	con una superficie de	146.05 m²,	y con frente de	6.28 m.,
* Fracción 5	con una superficie de	145.95 m²,	y con frente de	6.28 m.,
* Fracción 6	con una superficie de	145.90 m²,	y con frente de	6.28 m.,
* Fracción 7	con una superficie de	145.80 m²,	y con frente de	6.28 m.,
* Fracción 8	con una superficie de	145.70 m²,	y con frente de	6.28 m.,
* Fracción 9	con una superficie de	145.60 m²,	y con frente de	6.28 m.,
* Fracción 10	con una superficie de	145.50 m²,	y con frente de	6.28 m.,
* Fracción 11	con una superficie de	145.45 m²,	y con frente de	6.28 m.,
* Fracción 12	con una superficie de	145.40 m²,	y con frente de	6.28 m.,
* Fracción 13	con una superficie de	145.30 m²,	y con frente de	6.28 m.,
* Fracción 14	con una superficie de	145.20 m²,	y con frente de	6.28 m.; y
* Fracción 15	con una superficie de	145.10 m²,	y con frente de	6.29 m.

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

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de México"
"2021, Año de las Culturas del Norte"

167

pretenden **fusionar** y posteriormente **subdividir** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **M2 – Mixto Intenso**, con superficie mínima por predio de **120.00 m²** y **10.00 metros de frente**. Debido a lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente.

Dictamen

Primero. – Esta Dirección autoriza la **fusión** dos predios identificados como la **Fracción del Lote No. 2** y el **Lote No. 1** ambos de la **Manzana 40** ubicados entre la **Avenida Palestina** y la **Calle 40^a** en la **Colonia Tabalaopa** de esta Ciudad, con superficies de **1,203.26 m²** y **982.26 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

1.- Fusión: De dos predios identificados como la **Fracción del Lote No. 2** y el **Lote No. 1** ambos de la **Manzana 40** ubicados entre la **Avenida Palestina** y la **Calle 40^a** en la **Colonia Tabalaopa** de esta Ciudad, con superficies de **1,203.26 m²** y **982.26 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

*Fracción del Lote No. 2	<i>con una superficie de</i>	1,203.26 m²; y
*Lote No. 1	<i>con una superficie de</i>	982.26 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **2,185.52 m²**.

2.-Subdivisión: Posteriormente en el mismo acto, la unidad topográfica resultante de la **fusión** con una superficie de **2,185.52 m²** se **subdivide**, para quedar como a continuación se describe:

* Fracción 1	<i>con una superficie de</i>	146.27 m²,	<i>y con frente de</i>	10.80 m.,
* Fracción 2	<i>con una superficie de</i>	146.20 m²,	<i>y con frente de</i>	12.56 m.,
* Fracción 3	<i>con una superficie de</i>	146.10 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.,
* Fracción 4	<i>con una superficie de</i>	146.05 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.,
* Fracción 5	<i>con una superficie de</i>	145.95 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.,
* Fracción 6	<i>con una superficie de</i>	145.90 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.,
* Fracción 7	<i>con una superficie de</i>	145.80 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.,
* Fracción 8	<i>con una superficie de</i>	145.70 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.,
* Fracción 9	<i>con una superficie de</i>	145.60 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.,
* Fracción 10	<i>con una superficie de</i>	145.50 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.,
* Fracción 11	<i>con una superficie de</i>	145.45 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.,
* Fracción 12	<i>con una superficie de</i>	145.40 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.,
* Fracción 13	<i>con una superficie de</i>	145.30 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.,
* Fracción 14	<i>con una superficie de</i>	145.20 m²,	<i>y con frente de</i>	6.28 m.; y
* Fracción 15	<i>con una superficie de</i>	145.10 m²,	<i>y con frente de</i>	6.29 m.

La solicitud formulada **es procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar** y posteriormente **subdividir** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **M2 – Mixto Intenso**, con superficie mínima por predio de **120.00 m²** y **10.00 metros de frente**, deberá respetar un **C.O.S. de 0.7** y un **C.U.S. de 2.5**. Compatible con el uso de ~~propuesto~~, debiendo respetar la restricción de alineamiento que este H. Ayuntamiento le marca.

Nota:

1.- Deberá respetar las condicionantes establecidos en las **Licencias de Uso de Suelo** oficios números **AUA 07747/2021** y **AUA 07500/2021** con fechas 14 y 17 de junio de 2021 respectivamente.



189

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 048/2021 que a la letra describe: "Primero. - Esta subdirección considera viable la acción urbana de fusionar la Fracción de Lote No. 2 al predio identificado como el Lote No. 1 para formar un lote con superficie de 2,185.52 m², ubicados entre la Avenida Palestina y la Calle 40^a en la Colonia Tabalaopa de esta Ciudad para en el mismo acto subdividir 15 (quince) fracciones con superficies resultantes de 146.27 m², 146.20 m², 146.10 m², 146.05 m², 145.95 m², 145.90 m², 145.80 m², 145.70 m², 145.60 m², 145.50 m², 145.45 m², 145.40 m², 145.30 m², 145.20 m² y 145.10 m², promovida por la empresa **Proyectos Inmobiliarios Hermes 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 2021 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 por cada tramite, subdivisión y fusión 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 con el 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 24 de junio de 2021.



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

LIC. MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO
JEFA DEL DEPARTAMENTO JURIDICO.

LABH