



Se eliminó información del documento, ya que contiene datos personales, consistentes en domicilio y firma de conformidad con los artículos 5 fracción XXXVI, 122 y 128 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chihuahua.

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. José Rogelio Piñón Chacón** en su carácter de administrador único de la persona moral denominada "**Espacio Torre Celeste**", **Sociedad Anónima de Capital Variable**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

### Fusión-Subdivisión

De las **Fracciones E, F, G y H** de la **Fracción III** de la **Parcela 146** ubicadas en la **Calle Real de Saratoga** en el **Ejido Labor de Terrazas** de esta Ciudad, con superficies de **19,107.51 m<sup>2</sup>, 12,329.83 m<sup>2</sup>, 15,447.96 m<sup>2</sup> y 15,155.75 m<sup>2</sup>** respectivamente y que a continuación se describe:

**1.- Fusión:** De las **Fracciones E, F, G y H** de la **Fracción III** de la **Parcela 146** ubicadas en la **Calle Real de Saratoga** en el **Ejido Labor de Terrazas** de esta Ciudad, con superficies de **19,107.51 m<sup>2</sup>, 12,329.83 m<sup>2</sup>, 15,447.96 m<sup>2</sup> y 15,155.75 m<sup>2</sup>** respectivamente y que a continuación se describe:

|                     |                       |                                  |
|---------------------|-----------------------|----------------------------------|
| * <b>Fracción E</b> | con una superficie de | <b>19,107.51 m<sup>2</sup>,</b>  |
| * <b>Fracción F</b> | con una superficie de | <b>12,329.83 m<sup>2</sup>,</b>  |
| * <b>Fracción G</b> | con una superficie de | <b>15,447.96 m<sup>2</sup> y</b> |
| * <b>Fracción H</b> | con una superficie de | <b>15,155.75 m<sup>2</sup>.</b>  |

se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **62,041.05 m<sup>2</sup>.**

**2.-Subdivisión:** Posteriormente en el mismo acto, la unidad topográfica resultante de la **fusión** con una superficie de **62,041.05 m<sup>2</sup>** se **subdivide**, para quedar como a continuación se describe:

|                     |                       |                                 |                 |                    |
|---------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------|
| * <b>Fracción A</b> | con una superficie de | <b>13,088.35 m<sup>2</sup>,</b> | y con frente de | <b>77.00 m.; y</b> |
| * <b>Fracción B</b> | con una superficie de | <b>48,952.70 m<sup>2</sup>,</b> | y con frente de | <b>135.30 m.</b>   |

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 **fusionar**, y posteriormente **subdividir** se encuentran ubicados en un sector con usos de suelo **H35 – Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **120.00 m<sup>2</sup> y 7.00 metros de frente**, y otra fracción en un

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

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Departamento Jurídico

Exp. No. DJ 7867

Clave Catastral. 715-001-071

715-001-072

715-001-073

715-001-074

sector con uso de suelo **M3 – Mixto Intenso** con superficie mínima por predio de **120.00 m<sup>2</sup>** y **10.00 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 **fusión**, y posterior **subdivisión** de las **Fracciones E, F, G y H** de la **Fracción III** de la **Parcela 146** ubicadas en la **Calle Real de Saratoga** en el **Ejido Labor de Terrazas** de esta Ciudad, con superficies de **19,107.51 m<sup>2</sup>**, **12,329.83 m<sup>2</sup>**, **15,447.96 m<sup>2</sup>** y **15,155.75 m<sup>2</sup>** respectivamente y que a continuación se describe:

**1.- Fusión:** De las **Fracciones E, F, G y H** de la **Fracción III** de la **Parcela 146** ubicadas en la **Calle Real de Saratoga** en el **Ejido Labor de Terrazas** de esta Ciudad, con superficies de **19,107.51 m<sup>2</sup>**, **12,329.83 m<sup>2</sup>**, **15,447.96 m<sup>2</sup>** y **15,155.75 m<sup>2</sup>** respectivamente y que a continuación se describe:

|                     |                       |                                  |
|---------------------|-----------------------|----------------------------------|
| * <b>Fracción E</b> | con una superficie de | <b>19,107.51 m<sup>2</sup></b> , |
| * <b>Fracción F</b> | con una superficie de | <b>12,329.83 m<sup>2</sup></b> , |
| * <b>Fracción G</b> | con una superficie de | <b>15,447.96 m<sup>2</sup></b> y |
| * <b>Fracción H</b> | con una superficie de | <b>15,155.75 m<sup>2</sup></b> . |

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **62,041.05 m<sup>2</sup>**.

**2.-Subdivisión:** Posteriormente en el mismo acto, la unidad topográfica resultante de la **fusión** con una superficie de **62,041.05 m<sup>2</sup>** se **subdivide**, para quedar como a continuación se describe:

|                     |                       |                                  |                 |                    |
|---------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------|
| * <b>Fracción A</b> | con una superficie de | <b>13,088.35 m<sup>2</sup></b> , | y con frente de | <b>77.00 m.;</b> y |
| * <b>Fracción B</b> | con una superficie de | <b>48,952.70 m<sup>2</sup></b> , | y con frente de | <b>135.30 m.</b>   |

La solicitud formulada **es procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar**, y posteriormente **subdividir** se encuentran ubicados en un sector con usos de suelo **H35 – Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **120.00 m<sup>2</sup>** y **7.00 metros de frente**, y otra fracción en un sector con uso de suelo **M3 – Mixto Intenso** con superficie mínima por predio de **120.00 m<sup>2</sup>** y **10.00 metros de frente**. 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 establecidos en las **Licencias de Uso de Suelo** oficios números **AUA 03387/2020, AUA 03388/2020, AUA 03389/2020 y AUA 03390/2020**, todas con fecha 26 de marzo de 2020. Además, deberá respetar las siguientes restricciones:

- Deberá respetar el derecho de vía en Circuito Tricentenario, sección vial 17.00 metros.
- Deberá respetar el derecho de vía en Lateral Río Chuvíscar, sección vial 17.00 metros.

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 032/2020 que a la letra describe: *"Primero. - Esta subdirección considera viable la acción urbana de fusión de 4 (cuatro) fracciones para consolidar un polígono en el cual en el mismo acto se plantea subdividir en 2 (dos) fracciones de cuatro predios denominados fracción E, F, G y H de la Fracción III, Parcela 146 con superficie de 62,041.05 metros cuadrados e identificados con las claves catastrales 715-001-071, 715-001-072, 715-001-073 y 715-001-074 respectivamente, ubicado en el Ejido Labor de Terrazas, promovida por **Espacio Torre Celeste, S.A. de C.V.**, a través de su representante legal, y de conformidad con los planos presentados y que obran en el expediente correspondiente"*

**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 causados corresponden a 20 Unidades de Medida y Actualización vigente.

**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.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología  
Departamento Jurídico

Exp. No. DJ 7867

Clave Catastral. 715-001-071

715-001-072

715-001-073

715-001-074

**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 19 de agosto de 2020.

**ATENTAMENTE**

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

**LIC. MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO**  
JEFA DEL DEPARTAMENTO JURIDICO.



**CHIHUAHUA**  
Juntos, una mejor ciudad  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2021

**DIR. DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

LABH