



**CHIHUAHUA**  
Juntos, una mejor ciudad  
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

DESARROLLO  
URBANO Y  
ECOLOGÍA

Departamento Jurídico  
Exp. No. DJ 8203  
Clave Catastral. – 715-004-012  
715-004-034

305

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 que se denomina **"Proyecto Inmobiliarios Hermes" Sociedad Anónima de Capital Variable**, a su vez apoderado del **Fideicomiso Número 893 de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple como División Fiduciaria** para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

### Fusión-Subdivisión

De los predios identificados como las **Fracciones I y II** de la **Fusión** de las **Fracciones I y II** de la **Parcela 6 Z-1 P1/3** ambas ubicadas entre la **Calle Pedro Zuloaga** y la **Calle San Pedro de Jesús Maldonado** en el **Ejido Labor de Terrazas** de esta Ciudad, con superficies de **2,846.17 m<sup>2</sup>** y **2,281.39 m<sup>2</sup>** respectivamente y que a continuación se describe:

**1.- Fusión:** los predios identificados como las **Fracciones I y II** de la **Fusión** de las **Fracciones I y II** de la **Parcela 6 Z-1 P1/3** ambas ubicadas entre la **Calle Pedro Zuloaga** y la **Calle San Pedro de Jesús Maldonado** en el **Ejido Labor de Terrazas** de esta Ciudad, con superficies de **2,846.17 m<sup>2</sup>** y **2,281.39 m<sup>2</sup>** respectivamente y que a continuación se describe:

\***Fracción I** con una superficie de **2,846.17 m<sup>2</sup>**; y  
\***Fracción II** con una superficie de **2,281.39 m<sup>2</sup>**.

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **5,127.56 m<sup>2</sup>**.

**2.-Subdivisión:** Posteriormente en el mismo acto, la unidad topográfica resultante de la **fusión** anterior con una superficie de **5,127.56 m<sup>2</sup>** se **subdivide**, para quedar como a continuación se describe:

|                      |                       |                                 |                 |                    |
|----------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------|
| * <b>Fracción I</b>  | con una superficie de | <b>2,127.56 m<sup>2</sup></b> , | y con frente de | <b>56.46 m.;</b> y |
| * <b>Fracción II</b> | con una superficie de | <b>3,000.00 m<sup>2</sup></b> , | y con frente de | <b>59.34 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 uso de suelo **CYS 2 – Comercio y Servicios en área Estratégica**, con superficie mínima por predio de **300.00 m<sup>2</sup>** y **12.00 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** y posterior **subdivisión** de los predios identificados como las **Fracciones I y II** de la **Fusión** de las **Fracciones I y II** de la **Parcela 6 Z-1 P1/3** ambas ubicadas entre la **Calle Pedro Zuloaga** y la **Calle San Pedro de Jesús Maldonado** en el **Ejido Labor de Terrazas** de esta Ciudad, con superficies de **2,846.17 m<sup>2</sup>** y **2,281.39 m<sup>2</sup>** respectivamente y que a continuación se describe:

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

293

**1.- Fusión:** los predios identificados como las **Fracciones I y II** de la **Fusión** de las **Fracciones I y II** de la **Parcela 6 Z-1 P1/3** ambas ubicadas entre la **Calle Pedro Zuloaga** y la **Calle San Pedro de Jesús Maldonado** en el **Ejido Labor de Terrazas** de esta Ciudad, con superficies de **2,846.17 m<sup>2</sup>** y **2,281.39 m<sup>2</sup>** respectivamente y que a continuación se describe:

**\*Fracción I** con una superficie de **2,846.17 m<sup>2</sup>**; y

**\*Fracción II** con una superficie de **2,281.39 m<sup>2</sup>**.

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **5,127.56 m<sup>2</sup>**.

**2.-Subdivisión:** Posteriormente en el mismo acto, la unidad topográfica resultante de la **fusión** anterior con una superficie de **5,127.56 m<sup>2</sup>** se **subdivide**, para quedar como a continuación se describe:

**\* Fracción I** con una superficie de **2,127.56 m<sup>2</sup>**, y con frente de **56.46 m.**; y

**\* Fracción II** con una superficie de **3,000.00 m<sup>2</sup>**, y con frente de **59.34 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 **CYS 2 – Comercio y Servicios en área Estratégica**, con superficie mínima por predio de **300.00 m<sup>2</sup>** y **12.00 metros de frente**, deberá respetar un **C.O.S. de 0.75** y un **C.U.S. de 3.00**. 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 14014/2018** y **AUA 14013/2018** con fechas 20 y 21 de diciembre de 2018 respectivamente.

**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.

**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 de 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.

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



**CHIHUAHUA**  
Juntos, una mejor ciudad  
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

DESARROLLO  
URBANO Y  
ECOLOGÍA

Departamento Jurídico  
Exp. No. DJ 8203  
Clave Catastral. – 715-004-012  
715-004-034

304

**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 5 de julio de 2021.



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

LIC. MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO  
DEPARTAMENTO JURIDICO.

LABH

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.

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

Página 3 de 3