



Asunto: Dictamen de Segregación-Fusión-Segregación.

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 nuevamente **segregar** presentada por el **C. Luis Gerardo Terrazas Valles**, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada **Inmobiliaria Tomas Valles Vivar Sociedad Anónima de Capital Variable**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe: 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.

Segregación-Fusión-Segregación

De dos Polígonos identificados, el primero de ellos como **Fracción restante del Predio remanente de la Fracción II**, ubicado en la **Avenida de la Juventud – Luis Donaldo Colosio Murrieta No. 5915**, en el **Predio La Cantera**, de este Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de **589,680.125 m²**, con Clave Catastral **252-001-010**, y el segundo como **fracción de terreno rustico** denominado **El Rejón**, ubicado al **Noroeste** de esta Ciudad de Chihuahua, con una superficie de **14,825.138 m²**, con Clave Catastral **966-090-009**, que a continuación se describe:

1.- Segregación: del Polígono identificado como **Fracción restante del Predio remanente de la Fracción II**, ubicado en la **Avenida de la Juventud – Luis Donaldo Colosio Murrieta No. 5915**, en el **Predio La Cantera**, de este Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de **589,680.125 m²**, con Clave Catastral **252-001-010**, que a continuación se describe:

Segregación A	con una superficie de	66,373.397 m²,	y con frente de	24.000 m.,
Segregación B	con una superficie de	20,689.983 m²,	y con frente compuesto por varias distancias de	56.491 m., LC= 56.693 m., y 21.673 m.
Segregación C	con una superficie de	10,859.39 m²,	y con frente de	131.272 m., y
Segregación D	con una superficie de	10,126.839 m²,	y con frente de	23.361 m., LC= 23.427 m., 126.090 m., y LC=126.900 m.

"2018, Año de la Familia y los Valores"

"2018, Año del Centenario del Natalicio de José Fuentes Mares"

Remanente con una **481,630.516 m².**
superficie de

2.- Fusión: Posteriormente en el mismo acto, la **Segregación A** con superficie de **66,373.397 m²** resultante de la **Segregación 1**, se fusiona al predio identificado como **fracción de terreno rustico** denominado **El Rejón**, ubicado al **Noroeste** de esta Ciudad de Chihuahua, con una superficie de **14,825.138 m²**, con Clave Catastral **966-090-009**, para quedar como a continuación se describe:

Segregación A con una **66,373.397 m².**, con frente de **24.00 m.**, y
superficie de

Fracción de con una **14,825.138 m².**
terreno rustico superficie de
denominado El
Rejón.

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **81,198.535 m².**

3.- Segregación: posteriormente en el mismo acto, la fracción resultante de la fusión que antecede, con superficie de **81,198.535 m²** se **segrega** para quedar como a continuación se describe:

Segregación F con una **7,830.3625 m².**, y
superficie de

Remanente con una **73,368.170 m²,** y con frente de **24.00 m.**
superficie de

NOTA: La accesibilidad a la **Segregación F** con superficie de **7,830.3625 m²** está garantizada por los planes y estructura vial, sin embargo esta autoridad condicionara la autorización del anteproyecto del desarrollo denominado Paseo de las Lomas, a garantizar el acceso al predio en comento, exhibiendo la fusión de los predios en proceso de adquisición.



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

DESARROLLO
URBANO Y
ECOLOGÍA

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Departamento Jurídico

Exp. No. DJ 7225

Clave Catastral.- 252-001-010

966-090-009

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.

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 Área Jurídica 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 nuevamente **segregar** se encuentra ubicados dentro de un sector con los siguientes usos de suelo **H35- Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **120.00 m² y 7.00 metros de frente**, otra Fracción en un Sector con uso de suelo **H25 – Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **160.00 m² y 8.00 metros de frente**, otra Fracción en un sector con uso de suelo **ANVA – Área Natural de Valor Ambiental**, con superficie mínima y frente por lote de según proyecto m² y otra fracción con uso de suelo **M2 – Mixto Moderado** con superficie mínima por predio de **250.00 m² y 15.00 metros de frente**, otras fracciones con uso de suelo **C y S 1 y 2 - Comercio y Servicios en General** y en **Área Estratégica** respectivamente, con superficie mínima por lote de **300.00 m² y 12.00 metros de frente**. En razón de lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente dictamen:

Dictamen

Primero.- Esta Dirección autoriza la **Segregación, Fusión** y posterior **Segregación** de dos Polígonos identificados, el primero de ellos como **Fracción restante del Predio remanente de la Fracción II**, ubicado en la **Avenida de la Juventud – Luis Donald Colosio Murrieta No. 5915**, en el **Predio La Cantero**, de este Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de **589,680.125 m²**, con Clave Catastral **252-001-010**, y el segundo como **fracción de terreno rustico** denominado **El Rejón**, ubicado al **Noroeste** de esta Ciudad de Chihuahua, con una superficie de **14,825.138 m²**, con Clave Catastral **966-090-009**, que a continuación se describe:

"2018, Año de la Familia y los Valores"

"2018, Año del Centenario del Natalicio de José Fuentes Mares"

1.- Segregación: del Polígono identificado como **Fracción restante** del **Predio remanente** de la **Fracción II**, ubicado en la **Avenida de la Juventud – Luis Donald Colosio Murrieta No. 5915**, en el **Predio La Cantera**, de este Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de **589,680.125 m²**, con Clave Catastral **252-001-010**, que a continuación se describe:

Segregación A	con una superficie de	66,373.397 m² ,	y con frente de	24.000 m.,
Segregación B	con una superficie de	20,689.983 m² ,	y con frente compuesto por varias distancias de	56.491 m., LC= 56.693 m., y 21.673 m.
Segregación C	con una superficie de	10,859.39 m² ,	y con frente de	131.272 m.,
Segregación D	con una superficie de	10,126.839 m² ,	y con frente compuesto por varias distancias	23.361 m., LC= 23.427 m., 126.090 m., y LC=126.900 m., y
Remanente	con una superficie de	481,630.516 m².		

2.- Fusión: Posteriormente en el mismo acto, la **Segregación A** con superficie de **66,373.397 m²** resultante de la **Segregación 1**, se fusiona al predio identificado como **fracción de terreno rustico** denominado **El Rejón**, ubicado al **Noroeste** de esta Ciudad de Chihuahua, con una superficie de **14,825.138 m²**, con Clave Catastral **966-090-009**, para quedar como a continuación se describe:

Segregación A	con una superficie de	66,373.397 m².,	con frente de	24.00 m., y
Fracción de terreno rustico denominado El Rejón.	con una superficie de	14,825.138 m².		

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **81,198.535 m²**.



3.- Segregación: posteriormente en el mismo acto, la fracción resultante de la fusión que antecede, con superficie de **81,198.535 m²** se **segrega** para quedar como a continuación se describe:

Segregación F con una superficie de **7,830.3625 m².**, y

Remanente con una superficie de **73,368.170 m²,**

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.

y con frente de **24.00 m.**

NOTA: La accesibilidad a la **Segregación F** con superficie de **7,830.3625 m²** está garantizada por los planes y estructura vial, sin embargo esta autoridad condicionara la autorización del anteproyecto del desarrollo denominado Paseo de las Lomas, a garantizar el acceso al predio en comento, exhibiendo la fusión de los predios en proceso de adquisición.

La solicitud formulada **es procedente**, ya que el lote que se pretende **subdividir** se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo **H35- Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **120.00 m²** y **7.00 metros de frente**, otra Fracción en un Sector con uso de suelo **H25 – Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **160.00 m²** y **8.00 metros de frente**, otra Fracción en un sector con uso de suelo **ANVA – Área Natural de Valor Ambiental**, con superficie mínima y frente por lote de según proyecto m² y otra fracción con uso de suelo **M2 – Mixto Moderado** con superficie mínima por predio de **250.00 m²** y **15.00 metros de frente**, otras fracciones con uso de suelo **C y S 1 y 2 - Comercio y Servicios en General** y en **Área Estratégica** respectivamente, con superficie mínima por lote de **300.00 m²** y **12.00 metros** de frente. Debiendo respetar la restricción de alineamiento que este H. Ayuntamiento le marca. 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.

Nota:

1.- Deberá respetar las condicionantes establecidas en las **Licencias de Uso de Suelo** oficios números **AUA 06032, 05443, 07065 y 07064 y 04232/2018**, la primera de fecha 31 de mayo, la segunda del 16 de mayo, la segunda y tercera de fecha 25 de junio y la ultima de fecha 19 de abril, todas del mismo año 2018. Además deberá respetar las siguientes restricciones:

- Deberá garantizar el frente del predio y ejecutar por su cuenta todos los trabajos de liga de distintos servicios urbanos, los costos que representen las obras realizadas

"2018, Año de la Familia y los Valores"

"2018, Año del Centenario del Natalicio de José Fuentes Mares"

y urbanizar al frente de su predio, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 99 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

- Al desarrollar cualquier proyecto deberá respetar restricciones de infraestructura, vialidades, afluentes hidráulicos, escurrimientos pluviales, contemplar vialidades de proyectos de desarrollos en colindancia y presentar factibilidad de servicios.
- Deberá de respetar el derecho de vía en Calle Haciendas del Valle Sección vial 24.00 a 32.00 metros.
- Deberá de respetar el derecho de vía en Avenida Tomas Valles Vivar, Sección vial 30.00 a 34.00 metros.
- Deberá respetar una restricción de C.F.E. de 30.00 metros a ambos lados a partir del último hilo de acuerdo a la Normatividad del Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994.

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.- La presente autorización se emite en cumplimiento al Dictamen Técnico DTU 119/2018 de fecha 24 de septiembre del año en curso, expedido por la Subdirección de Programación Urbana dependiente de esta Dirección, a través del cual se determina:

"Primero.- Esta Subdirección considera viable la acción urbana de segregación de cuatro (4) fracciones con superficies de 66,373.903, 20,689.983, 10,859.39 y 10,126.839 m² de un predio de mayor extensión, ubicados dentro del Predio La Cantera, de esta Ciudad, identificado con la Clave Catastral 252-001-010, para posterior fusión de la resultante de superficie de 66,373.397 m², con un predio colindante al polígono de extensión mayor con clave catastral 966-090-009 y superficie de 14,825.138 m², configurando una sola unidad de 81,198.535 m², a la cual en una acción final, se le segrega una porción de 7,830.3625 promovida por la persona moral denominada Inmobiliaria Tomas Valles Vivar S.A de C.V., a través de su representante legal.

Segundo.- Se turna copia del presente Dictamen, al Departamento de Control y Evaluación de Fraccionamientos, para tomar las acciones conducentes a garantizar el acceso a la fracción denominada Segregación F con superficie de 7,830.3625 m², promovido por la empresa propietaria Inmobiliaria Tomas Valles Vivar S.A de C.V.

Tercero.- Este es un Dictamen Técnico que solo define la viabilidad para la presente acción urbana, por lo que la autorización pertinente, se deberá llevar a cabo el trámite correspondiente ante el Departamento Jurídico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y cubrir los derechos correspondientes que establece la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2018 para el Municipio de Chihuahua.



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

**DESARROLLO
URBANO Y
ECOLOGÍA**

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Departamento Jurídico

Exp. No. DJ 7225

Clave Catastral.- 252-001-010

966-090-009

Segundo.- En los términos de los numerales 10 y 11 de la tarifa contenida en la **Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2018 del Municipio de Chihuahua**, la autorización se otorga previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes.

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, a 17 de octubre de 2018.

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.

ATENTA MENTE

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

GMVJ//MJOM

LIC. MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO
JEFA DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO

"2018, Año de la Familia y los Valores"

"2018, Año del Centenario del Natalicio de José Fuentes Mares"