



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.

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 **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:

Segregación-Fusión-Segregación

De los predios identificados, el primero de ellos como **Fracción restante** ubicada en la parte **Noroeste** de la ciudad, el cual es conocido con el nombre de "**La Cantera**", de este Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de **481,630.516 m²**, así como los predios identificados como el **Resto de la Fracción B**, la **Fracción B**, la **Fracción C** y la **Fracción F** de la **Cuadra 75** ubicados en "**El Rejón**" con superficies de **14,000.00 m²**, **23,149.44 m²**, **58,333.02 m²** y **7,830.3625 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

1.- Segregación: del Polígono identificado como **Fracción restante** ubicada en la parte **Noroeste** de la ciudad, el cual es conocido con el nombre de "**La Cantera**", de este Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de **481,630.516 m²**, que a continuación se describe:

Segregación E	con una superficie de	31,457.40 m ² ,
Segregación F	con una superficie de	15,161.696 m ² ; y
Área Resultante	con una superficie de	435,011.42 m ² .

2.- Fusión: Posteriormente en el mismo acto, la **Segregación E** con superficie de **31,457.40 m²** resultante de la **Segregación 1**, se **fusiona** a los predios identificados como el **Resto de la Fracción B**, la **Fracción B**, la **Fracción C** y la **Fracción F** de la **Cuadra 75** ubicados en "**El Rejón**" con superficies de **14,000.00 m²**, **23,149.44 m²**, **58,333.02 m²** y **7,830.3625 m²** para quedar como a continuación se describe:

Segregación E	con una superficie de	31,457.40 m ² ,
Resto de la Fracción B de "El Rejón"	con una superficie de	14,000.00 m ² ,
Fracción B de "El Rejón"	con una superficie de	23,149.44 m ² ,

"2019, Año Internacional de las lenguas indígenas"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología
Departamento Jurídico
Exp. No. DJ 7542
Clave Catastral.- 252-001-010
966-090-009
966-090-010
966-010-021
966-089-074
966-089-075

Fracción C de "El Rejón"	con una superficie de	58,333.02 m ² ; y
Fracción F de "El Rejón"	con una superficie de	7,830.3625 m ² .

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **134,770.2225 m²**.

3.- Segregación: posteriormente en el mismo acto, la fracción resultante de la fusión que antecede, con superficie de **134,770.2225 m²** se **segrega** para quedar como a continuación se describe:

Polígono G	con una superficie de	83,748.24 m ² ., y
Polígono H	con una superficie de	51,021.9825m ² ,

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**, En razón de lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente dictamen:

Dictamen

De los predios identificados, el primero de ellos como **Fracción restante** ubicada en la parte **Noroeste** de la ciudad, el cual es conocido con el nombre de **"La Cantera"**, de este Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de **481,630.516 m²**, así como los predios identificados como el **Resto de la Fracción B**, la **Fracción B**, la **Fracción C** y la **Fracción F** de la **Cuadra 75** ubicados en **"El Rejón"** con superficies de **14,000.00 m²**, **23,149.44 m²**, **58,333.02 m** y **7,830.3625 m²** respectivamente y que a continuación se describe:



1.- Segregación: del Polígono identificado como **Fracción restante** ubicada en la parte **Noroeste** de la ciudad, el cual es conocido con el nombre de **"La Cantera"**, de este Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de **481,630.516 m²**, que a continuación se describe:

Segregación E	con una superficie de	31,457.40 m²,
Segregación F	con una superficie de	15,161.696 m²; y
Área Resultante	con una superficie de	435,011.42 m².

2.- Fusión: Posteriormente en el mismo acto, la **Segregación E** con superficie de **31,457.40 m²** resultante de la **Segregación 1**, se **fusiona** a los predios identificados como el **Resto de la Fracción B**, la **Fracción B**, la **Fracción C** y la **Fracción F** de la **Cuadra 75** ubicados en **"El Rejón"** con superficies de **14,000.00 m²**, **23,149.44 m²**, **58,333.02 m²** y **7,830.3625 m²** para quedar como a continuación se describe:

Segregación E	con una superficie de	31,457.40 m²,
Resto de la Fracción B de "El Rejón"	con una superficie de	14,000.00 m²,
Fracción B de "El Rejón"	con una superficie de	23,149.44 m²,
Fracción C de "El Rejón"	con una superficie de	58,333.02 m²; y
Fracción F de "El Rejón"	con una superficie de	7,830.3625 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **134,770.2225 m²**.

3.- Segregación: posteriormente en el mismo acto, la fracción resultante de la fusión que antecede, con superficie de **134,770.2225 m²** se **segrega** para quedar como a continuación se describe:

Polígono G	con una superficie de	83,748.24 m²., y
Polígono H	con una superficie de	51,021.9825m²,

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología
Departamento Jurídico
Exp. No. DJ 7542
Clave Catastral.- 252-001-010
966-090-009
966-090-010
966-010-021
966-089-074
966-089-075

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**. 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 11455 y 11666/2017, 01511 y 04232/2018, 08829 y 08839/2019**, con fechas respectivas de 11 y 16 de Noviembre de 2017, 13 de febrero y 19 de abril de 2018 y 7 de agosto de 2019. 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 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.
- Condicionado a no provoca conflictos viales en la zona u obstrucción de accesos a casas habitación y/o comercios colindantes al área de proyecto y planear estratégicamente los accesos y salidas de sus vehículos, además no se permitirá el uso de la vía pública para ningún tipo de actividad, de lo contrario este documento no tendrá validez.

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 emite dando cumplimiento al Dictamen Técnico **DTU 117/2019** que a la letra describe: *"Primero.- Esta subdirección considera viable la acción urbana de segregar una fracción de un lote con superficies de 5,392,435.23 m² e identificado con la clave catastral 252-001-010, localizado en el predio denominado La Canteras, al poniente de la ciudad, para construir 1 (una) unidad topográfica con superficie de 31,457.40 m² y posteriormente fusionar esta resultante con cuatro polígonos de 23,149.44 m², 58,333.02 m², 14,000.00 m² y 7,830.3625 m², formando un polígono de 134,770.2225 m², mismo que en este acto se plantea subdividir en dos polígonos de 83,748.24 m² y 51,021.9825 m², promovido por la empresa propietaria **Inmobiliaria Tomas valles Vivar S.A. de C.V.**"*

"2019, Año Internacional de las lenguas indígenas"



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

DESARROLLO
URBANO Y
ECOLOGÍA

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología
Departamento Jurídico

Exp. No. DJ 7542

Clave Catastral.- 252-001-010

966-090-009

966-090-010

966-010-021

966-089-074

966-089-075

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 2019 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 6 de Diciembre de 2019.

ATENTA MENTE

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

LABH

LIC. MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO
JEFA DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2018-2021

DIR. DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

"2019, Año Internacional de las lenguas indígenas"