



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 17/2023**

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 13 de septiembre del año 2023, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Ing. Industrial Ismael Mario Rodríguez Barrio, en su carácter de representante legal de Rodbar Construcciones, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación del régimen en condominio de usos mixtos denominado “Torre Río” y su nomenclatura, ubicado en la Zona Poniente de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,588.22 m²... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Ing. Industrial Ismael Mario Rodríguez Barrio, en su carácter de representante legal de Rodbar Construcciones, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el régimen en condominio de usos mixtos denominado “Torreo Río” y su nomenclatura, ubicado en la zona poniente de la Ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 1,588.22 m², donde se instala el uso habitacional, comercial, entre otros; el polígono presenta las siguientes:

COLINDANCIAS

Al Norte: con Propiedad Privada.

Al Sur: con Avenida Río de Janeiro.

Al Este: con calle Cerrada de Barroca.

Al Oeste: con Propiedad Privada (Hotel Hampton Inn).

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de unidad privativa habitacional de 112.00 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente

Relación general de superficies:

Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Comercial	712.60	8



Oficina	659.17	5
Bodega	309.83	39
Cajón estacionamiento	778.09	33
Habitacional	2,905.14	26
Terraza	1,103.13	38
Áreas comunes		
Muro contención	288.62	19
Servicios	996.26	49
Circulación	1,728.62	73
Estacionamiento	1,528.28	39
Jardín	66.00	3
Terraza común	508.16	1
Circulación vehicular	4,225.78	7
Azotea	789.77	6
Total	16,599.45	346

Sótano 2		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas comunes		
Muro contención	70.85	3
Servicios	122.14	4
Circulación	183.72	11
Estacionamiento	527.09	13
Circulación vehicular	684.42	1
Total	1,588.22	32

Sótano 1		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Bodega	32.15	3
Áreas comunes		
Muro contención	70.85	3
Servicios	92.54	4
Circulación	178.32	10
Estacionamiento	466.46	11
Circulación vehicular	747.90	1
Total	1,588.22	32

Planta baja		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Comercial	299.49	4



Bodega	21.86	3
Terraza	56.43	3
Áreas comunes		
Muro contención	34.62	3
Servicios	26.79	2
Circulación	193.40	9
Estacionamiento	290.21	8
Circulación vehicular	665.42	1
Total	1,588.22	33

Nivel 1		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privadas		
Comercial	413.11	4
Bodega	190.24	27
Terraza	135.30	4
Áreas comunes		
Muro contención	22.46	2
Servicios	114.79	4
Circulación	153.02	7
Estacionamiento	181.02	5
Circulación vehicular	299.56	1
Total	1,509.50	54

Nivel 2		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privadas		
Oficina	303.00	3
Bodega	21.86	3
Cajón estacionamiento	187.29	9
Terraza	91.34	3
Áreas comunes		
Muro contención	22.46	2
Servicios	44.71	2
Circulación	223.82	6
Estacionamiento	31.75	1
Circulación vehicular	572.28	1
Total	1,498.51	30



Nivel 3		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Oficina	303.00	1
Bodega	21.86	2
Cajón estacionamiento	145.50	7
Terraza	83.12	1
Áreas comunes		
Muro contención	22.46	2
Servicios	44.71	2
Circulación	163.62	6
Estacionamiento	31.75	1
Circulación vehicular	674.29	1
Total	1,490.31	23

Nivel 4		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Oficina	53.17	1
Terraza	30.30	1
Bodega	21.86	1
Cajón estacionamiento	445.30	17
Áreas comunes		
Muro contención	22.46	2
Servicios	170.36	4
Circulación	175.41	11
Circulación vehicular	581.91	1
Total	1,500.77	38

NIVEL 5		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas Privativas		
Habitacional	479.40	5
Terraza	116.44	5
Áreas comunes		
Muro contención	22.46	2
Servicios	229.22	10
Circulación	79.09	2
Jardín	66.00	3
Terraza común	508.16	1



Total	1,500.77	28
-------	----------	----

Nivel 6		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	479.40	5
Terraza	115.81	5
Áreas comunes		
Servicios	25.29	3
Circulación	71.81	2
Azotea	95.01	2
Total	787.32	17

Nivel 7		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	479.40	5
Terraza	115.81	5
Áreas comunes		
Servicios	25.29	3
Circulación	71.81	2
Total	692.31	15

Nivel 8		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	479.40	5
Terraza	115.81	5
Áreas comunes		
Servicios	25.29	3
Circulación	71.81	2
Total	692.31	15

Nivel 9		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privativas		
Habitacional	488.46	4
Terraza	116.49	4
Áreas Comunes		



Servicios	25.29	3
Circulación	63.72	2
Total	693.96	13

Nivel 10		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas privadas		
Habitacional	499.08	2
Terraza	126.28	2
Áreas comunes		
Servicios	25.41	3
Circulación	54.19	2
Total	704.96	9

Nivel 11 Azotea		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas comunes		
Servicios	24.43	2
Circulación	44.88	1
Azotea	633.55	3
Total	702.86	6

Nivel 12 Azotea		
Usos	Superficie m ²	Lotes
Áreas comunes		
Azotea	61.21	1
Total	61.21	1

El presente condominio de usos mixtos omite la propuesta de área de cesión gratuita con sustento en lo establecido en el artículo 271 fracción VI párrafo tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el cual establece que cuando la superficie del predio en el cual se va a realizar sea menor a dos mil metros cuadrados, sin que esta superficie sea resultante de una acción previa de subdivisión, no deberá darse cesión gratuita.

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 31 de julio del 2023, determinándose procedente.

La autorización queda sujeta a las siguientes:



CONDICIONES:

- A) Que las tomas domiciliarias sean según especificación del proyecto aprobado por la J.M.A.S., debiendo instalarse hidrantes contra incendio de acuerdo a la superficie lotificada, geometría del mismo y especificaciones establecidas.
- B) Que la red de agua potable sea de tubería de PVC hidráulico, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto aprobado por la J.M.A.S.
- C) Que la red de alcantarillado sanitario sea de tubería de P.V.C. sanitario SERIE 20, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto aprobado por la J.M.A.S.
- D) Que la red de agua residual tratada sea de tubería de P.V.C. RD-32.5, según los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto autorizado por la J.M.A.S.
- E) Que la totalidad de las instalaciones eléctricas deberán de ser subterráneas.
- F) Que el alumbrado público sea de acuerdo a lo que el Departamento de Alumbrado Público determine para que el mantenimiento sea efectivo.
- G) Se recomienda considerar dentro del Proyecto de Alumbrado Público del desarrollo, la implementación de sistemas de iluminación de vanguardia, con el fin de aumentar la vida útil del equipo, reducir costos de mantenimiento y ser eficientes en el consumo de energía.
- H) Que el señalamiento de las calles sea adquirido e instalado de acuerdo a especificaciones de la Dirección de Vialidad y Protección Civil y esta Dirección.
- I) Que las áreas de donación, destinadas a equipamiento urbano, sean acondicionadas por el fraccionador de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, entregándose limpia y nivelada, con las tomas de agua, descargas sanitarias, electrificación, alumbrado, acceso vial y peatonal.
- J) Las áreas destinadas a parques y jardines deberán entregarse con tomas de agua, banquetas, guarniciones y arboladas.
- K) Las circulaciones vehiculares interiores, deberán ser construidas de conformidad a lo establecido en el artículo 72 fracción III del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, los materiales y procedimientos constructivos empleados, deberán ser analizados y aprobados por un laboratorio reconocido y calificado, el cual aplicará las normas contenidas en las especificaciones generales de construcción de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
- L) Relleno de zanjas para servicios públicos, se deberán tapar con capas no mayores de 20 cm de espesor y compactadas a un mínimo de 90% Porter Standard previo a la capa de subrasante con material de tamaño máximo 3".
- M) El concreto hidráulico para las banquetas, deberá ser como mínimo de 8 cm de espesor y con una $f'c=150 \text{ kg/cm}^2$. Cuando se trate de áreas para acceso de vehículos en las cocheras se incrementará el espesor a 12 cm y la $f'c=200 \text{ kg/cm}^2$.
- N) Deberán contar las banquetas en las esquinas, con rampas adecuadas para personas con discapacidad, así como la construcción de rampas para los accesos de los vehículos a la cochera de las viviendas, de acuerdo a las especificaciones de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

7/9

Secretaría del Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx



- O) En las banquetas se podrá permitir una pendiente longitudinal, la cual no deberá sobrepasar el 12%. Se reservará en ellas un ancho mínimo de 1.20 m sin obstáculos para el libre y continuo desplazamiento de peatones.
- P) El mobiliario urbano (como postes, basureros, y otros), estarán a una distancia mínima de 100 cm de las rampas peatonales para permitir su acceso.
- Q) Los pavimentos de las banquetas serán continuos, sin cambios bruscos. La diferencia de niveles entre pavimentos será como máximo de 0.6 centímetros. Deberán contar con señalización con cambios de textura para orientar o indicar peligro a las personas ciegas y débiles visuales.
- R) El fraccionador deberá aportar a esta Presidencia Municipal el 1.7% sobre el valor de las obras de urbanización, tomando como base de incidencia el costo promedio de hectárea urbanizada, de acuerdo al análisis de costos promedios según el tipo de fraccionamiento que emite la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- S) Cuando el fraccionador solicite el acta de recepción, deberá haber cumplido con todos los compromisos y obligaciones aquí señaladas.
- T) El fraccionador tendrá la obligación de otorgar a la Presidencia Municipal de Chihuahua, garantía por el 30% del monto total de las obras de urbanización que deberá realizar.
- U) Deberá utilizar agua residual debidamente tratada para los procesos de urbanización consistentes en: movimientos de terracerías, construcción de plataformas y construcción de bases y subrasantes.
- V) La autorización del H. Ayuntamiento, no exime al fraccionador de la responsabilidad del uso de explosivos, al hacer los trabajos de urbanización, debiendo recabar en su momento los permisos correspondientes para su uso.
- W) El escombro producto de las obras de urbanización y de edificación en el Fraccionamiento deberán de trasladarse a un tiradero autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- X) En los estacionamientos que se construyan al descubierto, se deberá de plantar un árbol por cada dos cajones de estacionamiento cuando sea a una sola línea. En caso de ser a dos líneas, deberá plantarse un árbol por cada seis cajones de estacionamiento.
- Y) El fraccionador deberá dar cumplimiento a los términos y condiciones establecidas en la Resolución de Impacto Ambiental emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio DOEIA. IA. 3065/2021 de fecha 3 de noviembre del 2021.
- Z) El fraccionador, en relación a la promoción que se realice de este desarrollo, deberá tramitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la licencia correspondiente para instalar anuncios publicitarios en los sitios que se tenga acceso público o que sean percibidos desde la vía pública.
- AA) Queda estrictamente prohibido alterar los drenes, canales y salidas pluviales, cuyos claros no podrán ser alterados, ni combinar secciones de dren con barda, debiendo contar con reja en toda su sección. Así mismo, será responsabilidad del Fraccionador el mantenimiento periódico de la infraestructura pluvial hasta su municipalización e informar y transmitir al comité de vecinos acerca de esta obligación al tratarse de fraccionamientos con acceso controlado.



Con base al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Anexo 3, Sección de la Nominación de Vías Públicas artículo 226, 227 y 228; y Sección Sexta de la Nominación y Delimitación de Desarrollos Urbanos, y de acuerdo a la investigación física, cartografía catastral e imagen satelital, se dictamina técnicamente procedente y se presenta a su consideración la nominación oficial del condominio de usos mixtos "Torre Río" ubicado en el Sector 29 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes

Nombre del condominio de usos mixtos propuesto:
Torre Río

Vialidad aprobada en la zona	Ubicación
Avenida Río de Janeiro	De la Avenida de la Juventud "Luis Donald Colosio Murrieta" a la Cerrada de Barroca.
Cerrada de Barroca	De la Avenida Río de Janeiro al retorno de la misma vialidad.

TERCERO. El promovente deberá realizar la protocolización en escritura pública de esta autorización, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación, según los artículos 234 fracción V y 316 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

CUARTO. Previo a la expedición de la constancia respectiva, la Secretaría del H. Ayuntamiento, deberá exigir al solicitante la presentación del recibo que acredite el pago de los derechos correspondientes, realizar las notificaciones a las Dependencias encargadas de Catastro y condicionar al solicitante a cumplir con lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, en el sentido de presentar la Cédula correspondiente.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veinte días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento


Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón

