



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 12/2025

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 25 de junio del año 2025, dentro del punto número quince 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, le concede el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Lic. Luis Gerardo Terrazas Valles, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tomás Valles Vivar, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el Fraccionamiento de Usos Mixtos de Urbanización Inmediata que se denominará "Punta Valles" y su Nomenclatura, ubicado en la zona Poniente de la ciudad de Chihuahua con superficie de 51,592.70 metros cuadrados... 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 H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Lic. Luis Gerardo Terrazas Valles, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Tomás Valles Vivar, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Fraccionamiento de Usos Mixtos de Urbanización Inmediata denominado "Punta Valles" y su Nomenclatura, ubicado en la zona Poniente de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 51,592.70 metros cuadrados, donde se instala el uso habitacional entre otros.

COLINDANCIAS

Al Norte: con C. George Washington
Al Sur: con Comercial Colegio III
Al Este: con Comercial Colegio II
Al Oeste: con Fracc. Vistas de San Charbel

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso comercial mayor a 3,400.00 metros cuadrados. La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

RELACIÓN GENERAL DE SUPERFICIES

Usos	SUP m2	LOTES
COMERCIAL	27,868.42	8
RESERVA COMERCIAL	3,649.65	3
ÁREA VERDE	4,958.90	2
SERVIDUMBRE	177.39	1
ÁREA NO APROVECHABLE	1,530.38	1
TALUD	2,613.91	1
VIALIDADES	10,794.05	-

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

1/6

Secretaría del Ayuntamiento

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



DESLINDE	51,592.70	16
DONACIÓN DE EQUIPAMIENTO FUERA DE POLÍGONO (DONACIÓN ANTICIPADA POLÍGONO H DENTRO DEL PREDIO EL REJÓN)	5,506.16	-

RELACIÓN DE SUPERFICIES DE LA DONACIÓN ANTICIPADA DEL POLÍGONO H DENTRO DEL PREDIO EL REJÓN, CON UNA SUPERFICIE DE 13,454.6425 m ²				
NOMBRE DEL DESARROLLO	ACUERDO	APLICADA PARCIAL	APLICADA ACUMULADA	DISPONIBLE
PASEO DEL VALLE	S.O. 08/2024	5,522.4900	5,522.4900	7,932.1525
PUNTA VALLES	-	5,506.1600	11,028.6500	2,425.9925

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 24 de octubre del 2024 determinándose que es 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 cesión, destinadas a equipamiento urbano, sean acondicionadas por el fraccionador de acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 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 Vialidades deberán ser construidas con las siguientes especificaciones:



PAVIMENTO FLEXIBLE:

Una vez excavados los cortes necesarios para alojar las vialidades, se deberá procurar una superficie libre de protuberancias, sobre esta superficie se colocará una capa subrasante de 0.50m de espesor, formada con material que cumpla con tamaño máximo de 7.6 cm (3"), contenido de finos menores que la malla No. 200 de 30% máximo, límite líquido no mayor de 35%, índice de plasticidad máximo de 15% y VRS no menor de 30%, compactado al 95% como mínimo de su PVSM determinado por la prueba AASHTO modificada (ASTM D-1557). Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica con un espesor de 20cm. Deberá estar compactada al 98% de su PVSM determinado por la prueba ASTM D-1557. Es importante que el contenido fino en esta capa no exceda de 10%, que el límite líquido de su fracción fina no sobrepase de 28% ni su índice plástico de 6% y un VRS de 100% como mínimo y que, en general, se verifique que el material cumpla con las normas para base de pavimento flexible.

Cuando la superficie de la base hidráulica se encuentre seca y previo barrido de la superficie, se aplicará el riego de impregnación con una emulsión asfáltica de rompimiento medio o inclusive una emulsión super estable a razón de aproximadamente 1.7 lt/m², de tal manera que se logre una penetración de 4mm como mínimo.

Previo al tendido de la carpeta y no antes de que se haya evaporado el agua del riego de liga, se aplicará el riego de liga con emulsión asfáltica de rompimiento rápido, a razón de aproximadamente 0.7 lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica, con un espesor de 6cm, la mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-20 o PG70-16 en proporción de 4.5% del peso seco de los agregados pétreos. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 700kg como mínimo y la capa de compactará al 95% del peso volumétrico máximo determinado por el diseño Marshall.

VIALIDAD	ESTRUCTURA DE PAVIMENTO FLEXIBLE
VIALIDADES LOCALES	SUBRASANTE 50cm BASE 15cm CARPETA ASFÁLTICA 5cm

PAVIMENTO RÍGIDO

Sobre el cuerpo del terraplén o terreno natural acondicionado se colocará la capa subrasante con un espesor mínimo de 0.20m o el necesario para lograr el nivel de proyecto de apoyo del pavimento. El material será tendido en capas de 0.20m compactadas al 95% determinado por la prueba ASTM D-1557, la capa deberá estar formada con material que cumpla con tamaño máximo de 7.6 cm (3"), contenido de finos menores que la malla No. 200 de 30% máximo, límite líquido no mayor de 35%, índice de plasticidad máximo de 15% y VRS no menor de 30%

El material con calidad de subbase deberá cumplir con las siguientes características: deberá ser previamente clasificado y graduado, estar libre de materia orgánica, no contener partículas mayores de 2" y que su composición granulométrica sea similar a la del material de subbase de pavimento de tal manera que el porcentaje que pasa la malla No. 4 no sea mayor de 65% y que el porcentaje que pasa la malla No. 200 no sea superior al 15%. El límite líquido de la fracción fina no deberá exceder de 30% y el índice de plasticidad no será superior al 10%; el VRS deberá ser de 60% como mínimo.

Las losas de concreto deberán cumplir con lo siguiente

1. El concreto hidráulico se dosificará en peso.



2. En la fabricación del concreto hidráulico se deberán incorporar fibras cortas de polipropileno multifilamento en proporción de 1.0kg/m³ de concreto fresco.
 3. En la fabricación del concreto deberán emplearse aditivos reductores de agua y/o superfluidizantes y en época de calor estos deberán tener uncién retardante.
 4. El concreto hidráulico deberá tener una resistencia a la tensión por flexión no menor de 36kg/cm² a la edad de 28 días; así mismo la resistencia a la compresión f_c no deberá ser menor a 250kg/cm² y la relación agua-cemento no mayor a 0.48.
 5. El tamaño máximo del agregado pétreo que se utilice para la elaboración del concreto hidráulico será de 19mm ($\frac{3}{4}$) para agregado grueso y de 4.76mm (no. 4) para agregado fino y cumplirá con los requisitos señalados en el capítulo 4.01.02.004-e de las Normas para construcción de la SCT y/o NMX-C-111.
 6. El concreto hidráulico deberá presentar un revenimiento de 6 a 8cm.
 7. El espesor de las losas de concreto será de 10cm como mínimo.
 8. El vaciado del concreto hidráulico se hará por franjas de un ancho no mayor de 3.50m
 9. Se colocarán pasajuntas a todo lo largo de juntas longitudinales con varillas corrugadas de 12.7mm ($\frac{1}{2}$ ") con una separación de 60cm y una longitud de 45cm y colocadas a la mitad del espesor de la losa.
 10. Se construirán las juntas transversales por medio de aserrado a una separación máxima de 3.50m o se usará zip-strip de 2".
 11. La profundidad del aserrado deberá ejecutarse a cuando menos un tercio del espesor nominal de las losas y con un ancho de 6mm o utilizar zip-strip de 2".
 12. Las juntas de contracción y de construcción de las diferentes franjas deberán formar una sola línea.
 13. Las juntas longitudinales y transversales una vez limpias, se deberán sellar con un material elastoplástico autonivelable y resistente al intemperismo, el cual deberá ser aprobado por la supervisión.
 14. Las juntas de construcción se instalarán solo al final de la jornada y no será necesaria elaboración especial, solo se requiere colocar una placa de celotex en la parte baja de la junta y el sellado cuidadoso en la superficie.
 15. Una vez el acabado final, las losas de concreto deberán curarse con membrana de curado color blanco y con un calibre o espesor que garantice la eficiencia del curado y previa autorización de la supervisión.
- Las losas de pavimento rígido se abrirán al tránsito de vehículos hasta que tengan una resistencia del 80% del módulo de ruptura especificado a 28 días.

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 $f_c=150$ kg/cm². Cuando se trate de áreas para acceso de vehículos en las cocheras se incrementará el espesor a 12 cm. y la $f_c=200$ kg/cm².



N) Deberán contar las banquetas en las esquinas, con rampas adecuadas para discapacitados, 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.

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 metros 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 centímetros 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 al Municipio 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 sub-rasantes.

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 escombros 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, debiendo acreditar tal disposición.

X) El fraccionador deberá entregar al Municipio de Chihuahua la cantidad de árboles y con la especificación que determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Ecología conforme al Reglamento de Protección al Medio Ambiente y cambio Climático del Municipio de Chihuahua.

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 No. DDUE. SE. PAOE. 1740/2024 de fecha 29 de octubre del 2024.

Z) El fraccionador deberá dar cumplimiento a los términos y condiciones establecidas en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Oficio No. Oficio SPU/024/2025 de fecha 07 de enero del 2025.

AA) El fraccionador deberá presentar las licencias de construcción de los muros de contención al momento de solicitar la recepción anticipada de las obras.

BB) 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.

CC) 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,

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

5/6

Secretaría del Ayuntamiento

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



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.

DD) Si la zona donde se ubica el desarrollo no cuenta con acceso a la Red de Agua Tratada, será responsabilidad del Fraccionador habilitar la red al interior del fraccionamiento, garantizando la futura conexión de la red del desarrollo a la línea de Agua Tratada del organismo operador.

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 fraccionamiento de usos mixtos "Punta Valles" ubicado en el Sector 35 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO DE USOS MIXTOS PROPUESTO:	
PUNTA VALLES	
VIALIDAD DE PROLONGACIÓN	UBICACIÓN
CALLE GEORGE WASHINGTON	DE LA CALLE HACIENDA DE LOS MORALES A LA AVENIDA TOMÁS VALLES VIVAR.
VIALIDAD DE NUEVA CREACIÓN	UBICACIÓN
CALLE PUNTA TIERRA BLANCA	DE LA CALLE GEORGE WASHINGTON 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 cuatro días del mes de julio del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

6/6

Secretaría del Ayuntamiento

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