



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 17/2025**

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 10 de septiembre del año 2025, dentro del punto número ocho 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 Omar Enrique Márquez Estrada, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en su carácter de representante legal de Mykonos, S.A. de C.V., por medio del cual solicita la aprobación para desarrollar el Fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas que se denominará "Cíbola" y su nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 88,954.480 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, con diecinueve votos a favor y una abstención del Regidor Hugo Eduardo González Muñiz, se tomó por mayoría de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en su carácter de representante legal de Mykonos, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas denominado "Cíbola" y su nomenclatura, ubicado en la zona Norte de la ciudad de Chihuahua.

El desarrollo en comento cuenta con una fracción de terreno de 88,954.480 m², donde se instala el uso habitacional entre otros.

COLINDANCIAS

Al Norte: con Gustavo Madero Muñoz.
Al Sur: con Jorge Luis Muñoz Terrazas.
Al Este: con Boulevard Luis H. Álvarez.
Al Oeste: con Jesús Alfonso Duarte Moreno

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 144.00 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:

Relación general de superficies

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	44,852.222	312
Área verde	4,288.426	7
Reserva del promotor	1,142.297	4
Área jardinada	263.064	8
Servidumbre pluvial	453.573	4
Caseta	260.664	4
Barda municipal	145.807	18



Vialidad interior	23,396.784	-
Vialidad exterior	14,151.643	-
Deslinde	88,954.480	357
Donación fuera del polígono	70,635.142	-
Donación equipamiento fuera del polígono (Donación anticipada lote 124 autorizado mediante acuerdo s.o.19/2022)	16,196.274	-
Donación equipamiento fuera del polígono (Donación anticipada lote 147 autorizada mediante acuerdo s.o.23/2023)	38,804.908	-
Donación equipamiento fuera del polígono (Donación anticipada lote 161 autorizada mediante acuerdo s.o.23/2023)	15,633.960	-

Etapas
Etapas 1

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	11,381.060	80
Área verde	1,098.604	2
Reserva del promotor	175.200	1
Área jardinada	65.766	2
Servidumbre pluvial	114.744	1
Caseta	65.166	1
Barda municipal	39.394	5
Vialidad interior	5,845.296	-
Vialidad exterior	5,674.633	-
Total	24,459.863	92

Etapas 2

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	11,480.201	80
Área verde	982.774	2
Reserva del promotor	232.391	1
Área jardinada	65.766	2
Servidumbre pluvial	112.943	1
Caseta	65.166	1
Barda municipal	39.271	5
Vialidad interior	5,850.496	-
Vialidad exterior	2,866.000	-
Total	21,695.008	92

Etapas 3

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	11,480.196	80
Área verde	982.774	2
Reserva del promotor	329.068	1
Área jardinada	65.766	2
Servidumbre pluvial	112.943	1
Caseta	65.166	1
Barda municipal	39.271	5



Vialidad interior	5,850.496	-
Vialidad exterior	2,866.000	-
Total	21,791.680	92

Etapas

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	10,510.765	72
Área verde	1,224.274	1
Reserva del promotor	405.638	1
Área jardinada	65.766	2
Servidumbre pluvial	112.943	1
Caseta	65.166	1
Barda municipal	27.871	3
Vialidad interior	5,850.496	-
Vialidad exterior	2,745.010	-
Total	21,007.929	81

Relación de superficies de la donación anticipada identificada como lote 147 ubicada en el predio Quinta Carolina autorizada mediante el Acuerdo S.O. 23/2023 de fecha 13 de diciembre del 2023, se dona un polígono con superficie total de 60,060.00 m²

Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	disponible
SARATOGA BY MYKONOS	-	21,255.092	21,255.092	38,804.908
CIBOLA	-	38,804.908	60,060.000	0.000

Relación de superficies de la Donación Anticipada identificada como lote 161 ubicada en el predio Quinta Carolina autorizada mediante el Acuerdo S.O. 23/2023 de fecha 13 de diciembre del 2023, SE DONA UN POLÍGONO CON SUPERFICIE TOTAL DE 15,633.96 m²

Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
CÍBOLA	-	15,633.960	15,633.960	0.000

Relación de superficies de la Donación Anticipada ubicada en el lote 124 predio Quinta Carolina autorizada mediante el Acuerdo S.O. 19/2022 de fecha 05 de octubre de 2022, se dona un polígono con superficie total de 45,854.580 m²

Nombre del desarrollo	Acuerdo	Aplicada parcial	Aplicada acumulada	Disponible
ALCAZARES RESIDENCIAL	S.O. 04.2024	29,658.306	29,658.306	16,196.274
CÍBOLA	-	16,196.274	45,854.580	0.000

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 14 de noviembre del 2024 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 con la superficie lotificada, geometría del mismo y especificaciones establecidas.
- B) Que la red de agua potable sea de tubería de P.V.C. 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 la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 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:

PAVIMENTOS FLEXIBLES

En la zona de terraplén la superficie descubierta se compactará en un espesor mínimo de 0.20m al 90% de su P.V.S.M. del material, determinado mediante el procedimiento de prueba Proctor estándar. En la zona de corte en roca solo se afinará la cama de corte, evitando tener protuberancias grandes o picos.

Se colocará la capa de subrasante de 0.20m 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 12% y C.B.R. estándar de 30%, compactado al 95% como mínimo de su PVSM determinado por la prueba AASHTO modificada (ASTM D-1557).

Para esta capa se utilizará la calidad de material para menos de un millón de ejes equivalentes indicada en la normatividad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (S.C.T.)

Sobre la capa subrasante se construirá la capa de base hidráulica en el espesor indicado. Deberá estar compactada al 100% 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 30% ni su índice plástico de 10% y un C.B.R. 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 tipo ECI-60 a razón de aproximadamente 1.3 l/m². El asfalto deberá penetrar un mínimo de 3 mm en la capa de Base Hidráulica.

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 tipo ECR-60, a razón de aproximadamente 0.3 lt/m².

Inmediatamente después de ser aplicado el riego de liga se tenderá la carpeta asfáltica, la mezcla asfáltica deberá estar elaborada con materiales pétreos producto de trituración de roca y con cemento asfáltico AC-30 o PG 70-22 en proporción de 5.2% del peso seco de los agregados pétreos. La mezcla asfáltica deberá presentar estabilidades de 544 kg como mínimo y la capa de compactará al 95% del peso volumétrico máximo determinado por el diseño Marshall.

Adicionalmente para el diseño Marshall se recomienda que se efectúen con los requisitos marcados en la Norma N.CMT.4.04/17 Y N.CMT.4.05.003/16 para mezclas de granulometría densa y un tránsito inferior a un millón de ejes equivalentes.

Vialidad	Estructura de pavimento flexible
• Vialidad acceso al fraccionamiento	Subrasante 20 cm Base 18 cm Carpeta asfáltica 6 cm
• Vialidades secundarias (internas)	Subrasante 20 cm Base 15 cm Carpeta asfáltica 5 cm

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 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.

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. 614/2023 de fecha 22 de mayo del 2023.
- 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. DASDDU/448/2025 de fecha 17 de junio 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, 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.
- EE) El fraccionador deberá llevar a cabo, a su cargo y costo, la habilitación de los carriles laterales del Boulevard Luis H. Álvarez, en el tramo comprendido con la colindancia este de su desarrollo.



Con base al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Anexo 3, Sección de la Nominación de Vías Públicas artículos 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 habitacional "Cíbola" ubicado en el Sector 117 de esta Ciudad, así como la prolongación de vialidades colindantes y vías públicas de nueva creación en los términos siguientes:

Nombre del Fraccionamiento Habitacional propuesto:
CÍBOLA

Vialidad de nueva creación	Ubicación
Calle Cibola Dorada	Del Boulevard Luis H. Álvarez al límite del Polígono.
Circuito Paseo de Marata	De la calle Cibola Dorada al retorno de la misma vialidad.
Calle Paseo de Zuni	Del Circuito Paseo de Marata a la misma vialidad.
Circuito Paseo de Bicentue	De la calle Cibola Dorada al retorno de la misma Vialidad.
Calle Paseo de Navaio	Del Circuito Paseo de Bicentue a la misma Vialidad.
Circuito Paseo de Tusayan	De la calle Cibola Dorada al retorno de la misma vialidad.
Calle Paseo Santa Fe	Del Circuito Paseo de Tusayan a la misma vialidad
Circuito Paseo de Quivira	De la calle Cibola Dorada al retorno de la misma vialidad.
Calle Paseo de las Ciénegas	Del Circuito Paseo de Quivira a la misma vialidad.

Vialidad de prolongación	Ubicación
Boulevard Luis H. Álvarez	Vialidad propuesta en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptimo Actualización.

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 diecisiete días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**