



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 22/2025**

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 26 de noviembre del año 2025, dentro del punto número trece 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 Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por los ciudadanos Carlos Ramos Valenzuela, en su carácter de representante legal de RAM Capital 13, S.A. de C.V. y Joel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de Clapara S.A.P.I. de C.V., en el cual solicitan la aprobación para modificar el Acuerdo del H. Ayuntamiento S.O. 17/2022 de fecha 14 de septiembre del 2022, en el cual se autorizó el fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas denominado "Ciudadella" y su nomenclatura, el cual se ubica en la zona Sur Poniente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 44,290.310 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:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Carlos Ramos Valenzuela, en su carácter de representante legal de RAM Capital 13, S.A. de C.V. y Joel Torres Mendoza, en su carácter de representante legal de Clapara S.A.P.I. de C.V.

SEGUNDO. Se modifica el Acuerdo del H. Ayuntamiento S.O. 17/2022 de fecha 14 de septiembre del 2022, mediante el cual se autorizó el fraccionamiento habitacional de urbanización por etapas denominado "Ciudadella" ubicado en la zona Sur Poniente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 44,290.310 m².

COLINDANCIAS

Al Noreste: línea quebrada con propiedad privada.

Al Sudeste: con propiedad privada.

Al Sudoeste: con propiedad privada.

Al Noroeste: línea quebrada con propiedad privada.

El desarrollo cuenta con una superficie predominante de uso habitacional mayor a 120.050 m². La forma de aprovechamiento del suelo presenta la siguiente:



La modificación consiste en una relotificación de la etapa I y se agrega como propietario a Clapara, S.A.P.I. de C.V.

Relación general de superficies

Usos	Superficie m ²	Lotes
Caseta	60.000	2
Habitacional	22,762.157	179
Área Verde	2,135.229	8
Área Jardinada	342.356	5
Barda Municipal	123.028	13
Servidumbre Pluvial	298.177	4
Servidumbre de Servicio	88.165	1
Uso de Zedec	499.475	1
Reserva del Promotor	211.995	1
Equipamiento JMAS	243.558	1
Vialidad	17,526.170	-
Deslinde	44,290.310	215
Donación de equipamiento fuera de polígono (Parcela 262 S.O. 03/2020)	12,246.620	-

ETAPA I

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	14,771.190	118
Área verde	1,943.913	7
Área jardinada	22.985	2
Barda Municipal	73.849	9
Caseta	30.000	1
Servidumbre pluvial	154.770	3
Uso de zedec	499.475	1
Reserva del promotor	211.995	1
Equipamiento JMAS	243.558	1
Vialidad	12,504.241	-
Total	30,455.976	143

ETAPA II

Usos	Superficie m ²	Lotes
Habitacional	7,990.967	61
Área Verde	191.316	1
Área Jardinada	319.371	3
Barda Municipal	49.179	4
Caseta	30.000	1



Servidumbre Pluvial	143.407	1
Servidumbre de Servicio	88.165	1
Vialidad	5,021.929	-
Total	13,834.334	72

RELACION DE SUPERFICIES DE LA DONACIÓN ANTICIPADA AUTORIZADA MEDIANTE EL ACUERDO S.O. 03/2020 DE FECHA 12 DE FEBRERO DE 2020, SE DONA UN POLIGONO CON SUPERFICIE DE 99,891.63m ²				
NOMBRE DEL DESARROLLO	ACUERDO	APLICADA PARCIAL	APLICADA ACUMULADA	DISPONIBLE
SAN MATIAS	S.O. 01/2022	629.30	629.30	99,262.33
AZENZO CENTER	S.O. 07/2022	7,631.72	8,261.02	91,630.61
CIUDADELLA	S.O. 17/2022	12,246.62	20,507.64	79,383.99
CERRADA LOS LEONES	S.O. 08/2024	1,277.63	21,785.27	78,106.36
COVISA	-	2,492.20	24,277.47	75,614.16

Deberá respetar el resto de los términos y condiciones contenidos en el Acuerdo del H. Ayuntamiento S.O. 15/2025 de fecha 13 de agosto del 2025.

Condicionando la autorización al hecho de que deberá cumplir con las obligaciones derivadas del Dictamen Técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología contenido en el oficio PUF 788/25 de fecha 5 de noviembre del 2025 y del acuerdo de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, tomado en su Sesión Extraordinaria número 13 celebrada el 15 de octubre del 2025, que sustentan el presente Dictamen.

El asunto fue puesto a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano y Ecología el día 15 de octubre del 2025 determinándose procedente.

La autorización queda sujeta a las siguientes:

CONDICIONES:

I. Deberá respetar el resto de los términos y condiciones contenidos en el Acuerdo S.O. 17/2022 de fecha 14 de septiembre del 2022.

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, al primer día del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.