



M. Ortiz
08 SEP 2022

13:20 hrs

ACUSE DE RECIBO

MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL.
Secretario de la Presidencia Municipal
y del H. Ayuntamiento
PRESENTE.-

Por medio del presente, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 66 y 138 fracción II del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, los suscritos Regidores, se permiten presentar el siguiente dictamen y punto de acuerdo, respecto del expediente **CV-016/19**, a favor de la **C. MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRAGÁN**, en relación a un terreno municipal solicitado a título oneroso mediante el trámite administrativo de **compraventa** y que se describe como bien de **dominio privado**, identificado como, **finca urbana ubicada en la calle Paseo De las Codornices 8370-32-A, y el terreno sobre el cual se encuentra construida, identificado como Lote 32, del Condominio 8370-32, de la Manzana 24, del fraccionamiento Paseos del Alba, Decima Cuarta Etapa, de esta ciudad, con superficie de 99.6082 m², así como un derecho inseparable sobre los elementos y partes comunes de los bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, que le ha sido fijado en un porcentaje de 50%**, el cual se destina para uso **"habitacional"**, por lo que esta Comisión de Revisión de las Enajenaciones de Terrenos Municipales elabora el presente dictamen bajo los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Que se recibió en la Secretaría de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento, una solicitud de compraventa, por parte de la ciudadana **MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRAGÁN**, en relación a un terreno municipal solicitado a título oneroso mediante el trámite administrativo de **COMPRAVENTA**, que se describe como bien de **dominio privado**, identificado como, **finca urbana ubicada en la calle Paseo De las Codornices 8370-32-A, y el terreno sobre el cual se encuentra construida, identificado como Lote 32, del Condominio 8370-32, de la Manzana 24, del fraccionamiento Paseos del Alba, Decima Cuarta Etapa, de esta ciudad, con superficie de 99.6082 m²**, trámite que fue radicado en el Índice del Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles, mediante Acuerdo de fecha 27 de mayo del 2019, ordenándose girar oficios a las diversas direcciones y dependencias con injerencia en el asunto, por lo que obran en los autos del expediente los oficios positivos: DGDU/DCP/APDU/1618/2019 de la Dirección General de Desarrollo Urbano, 4829/2019 de la Dirección General de Protección Civil, PYP/101/2019 del IMIP, así como los oficios de inexistencia de tramites de la Dirección General de Asentamientos Humanos, Dirección de Patrimonio Municipal y de la Dirección Jurídica.

SEGUNDO.- Que consta en el expediente el oficio número DCM/1314/2019, expedido por la Tesorería Municipal, mediante el cual se fijó el precio de venta del predio descrito en



el proemio del presente acuerdo, la cantidad de \$272, 937. 14 (Doscientos setenta y dos mil, novecientos treinta y siete pesos 14/100 Moneda Nacional)

TERCERO.- Que de las constancias que obran en los autos del expediente, se desprende que la promovente no realizó actos tendientes a impulsar el procedimiento de enajenación desde el día 02 de diciembre de 2019.

CUARTO.- Que con fecha del 08 de noviembre de 2021, la C. MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRAGÁN, manifiesta tener en posesión la vivienda objeto del presente acuerdo, desde el 2009, año en el que la Administración Municipal en turno le asignó, motivo del Programa de Apoyo a Familias Damnificadas, derivado de las afectaciones ocasionadas por las lluvias del año 2008; sin embargo, la vivienda se encontraba vandalizada, por lo que se le tuvieron que hacer reparaciones con recursos propios, por lo que subió el valor de la propiedad, motivo por el cual solicita que sea reconsiderado el precio de venta fijado mediante el oficio DCM/1314/2019 por la Tesorería Municipal, dado que, en el avalúo se tomó como base las condiciones actuales de la vivienda, mas no en las que se recibió.

QUINTO.- Que mediante acuerdo de radicación de trámite de fecha 07 de diciembre del 2021, el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento procedió a reactivar el expediente CV-016/19 del Índice del Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles a favor de la C. MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRAGAN, mediante el cual se solicita la desincorporación y enajenación del predio objeto del presente dictamen; ordenando se procediera a girar oficios a las diversas direcciones y dependencias con injerencia en el asunto, por lo que obran agregados en los autos del expediente los siguientes dictámenes positivos:

- Oficio número **DGDU/DCP/APDU/1112/2021**, que contiene el dictamen expedido en sentido positivo por la Dirección General de Desarrollo Urbano, para la desincorporación y enajenación del predio.
- El oficio número **PYP/174/2019** del Instituto Municipal de Investigación y Planeación, que contiene la opinión de factibilidad positiva para la enajenación del predio; Además, obran los siguientes oficios positivos:
- El oficio número **9825/2021** de la Dirección General de Protección Civil, que contiene la factibilidad de enajenación positiva, que determina que, derivado del estudio y análisis de la zona, no existe inconveniente alguno en cuanto a seguridad; y
- Los oficios de inexistencia de trámites con número **DPM/BI/00265/2022** de la Dirección de Patrimonio Municipal, número **DGAH/CJ/305/2021** de la Dirección General de Asentamientos Humanos y número **SA/JUR/AG/2751/2021** de la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento.



Para todos los efectos legales a que haya lugar, se manifiesta que, una vez autorizada en Sesión del Ayuntamiento la desincorporación y enajenación del predio objeto del presente dictamen, se deberá entregar al solicitante una copia de los "oficios positivos" aquí relacionados, para el debido cumplimiento de las condicionantes y/o restricciones que se hubieren emitido en su caso.

SEXTO.- Asimismo obra en el expediente el Oficio número **DCM/0389/2022**, expedido por la Tesorera Municipal, en el cual se fijó el precio de venta del terreno municipal en comento para "uso habitacional", de la siguiente manera: "El precio de venta que se fija es de \$249, 297. 21 (Doscientos cuarenta y nueve mil doscientos noventa y siete 21/100) pesos moneda nacional, que es la media resultante entre el valor catastral (\$235,0594. 43) y el valor comercial del mismo (\$263, 000. 00).

Lo anterior en los términos de la fracción XIII del artículo 26 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez.

SÉPTIMO.- Por último se manifiesta que, con fecha del 02 de agosto del año dos mil veintidós, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria número 13 del Comité del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, en la que se conoció la presente solicitud de enajenación, autorizándose por unanimidad de los presentes y ordenando su remisión a la Comisión de Revisión de las Enajenaciones de Terrenos Municipales, para que en caso de aprobación se someta el presente asunto al pleno del Honorable Ayuntamiento.

-- -- Por lo que:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Que esta Comisión de Revisión de las Enajenaciones de Terrenos Municipales es competente para conocer y dictaminar lo conducente en el asunto que nos ocupa de conformidad con los artículos 28 fracción XVIII del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, 138 fracción II del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua.

SEGUNDO.- Que de las constancias que obran en autos del expediente que se actúa, se desprende que, en el procedimiento administrativo de **compraventa** del terreno municipal descrito con anterioridad, se ha dado cumplimiento a todos los requisitos que le interpone el trámite de referencia, por lo que una vez integrados los oficios emitidos en sentido afirmativo de las dependencias relacionadas en el capítulo de antecedentes y habiendo obtenido el precio fijado por la Tesorera Municipal, ésta Comisión procede a emitir el siguiente:

DICTAMEN:

PRIMERO.- Esta Comisión no tiene inconveniente en que el terreno municipal que se



describe en el proemio del presente acuerdo y cuya descripción quedó transcrita en el capítulo de antecedentes, sea desincorporado y enajenado a título oneroso mediante el trámite administrativo de compraventa, a favor de la C. **MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRAGAN**, en el precio fijado por la Tesorera Municipal.

SEGUNDO.- Consecuentemente se autoriza la desincorporación y enajenación a título oneroso, del inmueble materia del presente acuerdo, el cual deberá incluir las condicionantes señaladas en los dictámenes de factibilidad emitidos por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

En tal tesitura, esta Comisión procede a emitir el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- Se autoriza la enajenación a título oneroso mediante el trámite administrativo de **compraventa**, de la **finca urbana, ubicada en la calle Paseo De las Codornices 8370-32-A, y el terreno sobre el cual se encuentra construida, identificado como Lote 32, del Condominio 8370-32, de la Manzana 24, del fraccionamiento Paseos del Alba, Decima Cuarta Etapa, de esta ciudad, con superficie de 99.6082 m², así como un derecho inseparable sobre los elementos y partes comunes de los bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, que le ha sido fijado en un porcentaje de 50%**, el cual se destina para uso **"habitacional"**, a favor de la C. **MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRAGAN** y que cuenta con los siguientes lados, rumbos, medidas y colindancias:

Lados	Rumbos	Medidas	Colindancias
1-2	SE 43°45'21"	5.25 metros	Calle Paseo de las Codornices
2-3	NE 46°14'39"	6.00 metros	Casa "B"
3-4	NW 43°45'21"	4.952 metros	Área común
4-5	NE 46°14'39"	1.300 metros	Área común
5-6	SE 43°45'21"	4.952 metros	Área común
6-7	NE 46°14'39"	12.900 metros	Casa "B"
7-8	NW 43°45'21"	5.250 metros	Lote No. 33, Manzana 24
8-1	SW 46°14'39"	20.200 metros	Lote No. 31

SEGUNDO.- De conformidad con el oficio número **DCM/0389/2022**, expedido por la Tesorera Municipal, mediante el cual se fija el precio de venta del terreno municipal solicitado, éste será por la cantidad de \$249,297.21 (Doscientos cuarenta y nueve mil, doscientos noventa y siete, pesos 21/100) moneda nacional, misma que el adquirente se obliga a pagar de la siguiente manera:



- a. Un pago inicial a modo de enganche por la cantidad de \$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100) moneda nacional, el cual deberá realizarse dentro de un plazo de cinco días, contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del acuerdo de aprobación del presente asunto, emitido por el Honorable Ayuntamiento en la Sesión de Cabildo correspondiente.
- b. El remanente de \$219,297.21 (doscientos diecinueve mil doscientos noventa y siete pesos 21/100) moneda nacional, de la siguiente manera:
- 2 mensualidades de \$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100) moneda nacional.
 - 21 mensualidades de \$7,240.00 (siete mil doscientos cuarenta pesos 00/100) moneda nacional.
 - 1 mensualidad de \$7,257.21 (siete mil doscientos cincuenta y siete pesos 21/100) moneda nacional.

TERCERO.- Una vez liquidado el precio de venta del terreno municipal materia del presente acuerdo, procédase por conducto de los ciudadanos Presidente Municipal, Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento, así como de la Regidora Coordinadora de la Comisión de Hacienda, a formalizar la presente enajenación, mediante el documento legal que corresponda, con cargo al adquirente, dentro de un plazo máximo de seis meses, contados a partir del mes en que se haya liquidado el precio autorizado, mismo que deberá incluir las condicionantes señaladas en el dictamen de factibilidad para la enajenación del predio emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante el oficio DGDU/DCP/APDU/1112/2021.

CUARTO.- En caso de que el adquirente incumpla con alguna de las condicionantes descritas en los puntos del presente acuerdo, se podrá rescindir el contrato correspondiente, o en su caso, la propiedad será revertida a favor del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 29, fracción XXVII del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, sin más trámite que el de notificar el auto por el que se revoca la presente autorización, o bien, en caso de que no se haya transmitido mediante escritura pública la propiedad del inmueble a favor del adquirente, se dejará sin efectos el presente acuerdo mediante el procedimiento legal correspondiente.

QUINTO.-Notifíquese el presente acuerdo para todos los efectos legales a que haya lugar.



Atentamente

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"
Ciudad Juárez, Chihuahua, A 07 de septiembre del 2022
Por La Comisión de Revisión de las Enajenaciones de Terrenos Municipales

C. Ana Carmen Estrada García.
Coordinadora




Lic. Héctor Hugo Avitia Arellanes.
Secretario


Lic. Enrique Torres Valadez.
Vocal