



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

H. CUERPO DE REGIDORES
Núm. de Oficio **REG/ACEG/381/2022**

Mtro. Héctor Rafael Ortiz Orpinel
Secretario de la Presidencia Municipal y
del H. Ayuntamiento
P R E S E N T E.-



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

26 SEP 2022

9:50AM

ACUSE DE RECIBO

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 **PRT-002/2022**, a favor de la persona moral denominada **CADENA COMERCIAL OXXO, S. A. DE C. V.**, representada en este acto por el C. David Ricardo Leal Garza, en su carácter de apoderado de dicha empresa, en relación a un terreno municipal solicitado a título oneroso mediante el trámite administrativo de **PERMUTA** y que se describe como bien de "dominio público", identificado como **Área de Equipamiento, del fraccionamiento Paseo de Las Lilas, Etapa III, de esta ciudad, con una superficie de 593.90 m², ubicado en la esquina que forman las calles Paseo de las Lilas y Paseo de las Hadas**, por lo que esta Comisión de Revisión de las Enajenaciones de Terrenos Municipales elabora el presente dictamen bajo los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Que el día 20 de mayo del 2022 fue recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio DGOP/2074/2022, expedido por la Dirección General Obras Públicas, mediante el cual hace saber que "derivado de la construcción de la prolongación Avenida Tomás Fernández, en el tramo comprendido entre las calles Paseo de Tres Cantos y Blvd. Juan Pablo II, en esta ciudad, fue necesario afectar distintas propiedades, ya que la superficie que se requiere para dicha vialidad, se encontraba dentro de propiedad privada", por lo cual solicita el apoyo de esa Secretaría, para llevar acabo el procedimiento de permuta a favor de 5 propietarios afectados, de los cuales para los fines del presente acuerdo se describe el siguiente:



Particular afectado	Propiedad y superficie afectada	Predio municipal solicitado en permuta
Cadena Comercial OXXO, S.A. de C.V.	Fracción, del Lote B, derivado de la subdivisión de la Parcela numero 17 -1 P-1/1, ubicado en el Ejido Salvarcar, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, con una superficie de 301.93m².	Área de equipamiento, del fraccionamiento Paseo de Las Lilas, Etapa III, de esta ciudad, con una superficie de 593.090m², ubicado en la esquina que forman las calles Paseo de las Lilas y Paseo de las Hadas.

SEGUNDO.- Que el permutante presento en el Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles los siguientes documentos:

1. Copia Certificada de la Escritura Pública Número 29,953, de fecha 17 de diciembre de 1991, otorgada por el Lic. Jesús Montañón García, Notario Público No. 60, de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, por medio de la cual se protocoliza la asamblea general extraordinaria de accionistas, de fecha 28 de noviembre de 1991 Impulsora de Mercados en Sonora S.A. de C.V., mediante la cual, entre otros acuerdos, se cambia la denominación de la persona moral, a Cadena Comercial OXXO, S.A. de C.V.
2. Copia Certificada de la Escritura Publica número 1, 495, de fecha 20 de marzo de 2020, otorgada por el Lic. Francisco Gabriel Garza Zambrano, Notario Público No. 32, de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la protocolización de la Sesión del Consejo de Administración de la Sociedad denominada Cadena Comercial OXXO, S.A. de C.V., mediante la cual se le otorga Poder Especial para Ejercer Actos de Dominio, al C. David Ricardo Leal Garza.
3. Copia Certificada de la credencial de elector del C. David Ricardo Leal Garza.
4. Copia Certificada de la Escritura Pública Número 17,990, de fecha 21 de febrero de 2008, otorgada por el Lic. Francisco Burciaga Molinar, Notario Público número 30, la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el



Número 100, del Libro 4858, de la Sección Primera, a la cual le corresponde el Folio Real 2599323, para acreditar la propiedad.

5. Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 14 de marzo de 2022, identificado con el control de ingresos 14/MARZO/2022 2022-57765, expedida por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito, mediante la cual se certifica que el bien afectado, propiedad del particular, no reporte inscripción o anotación alguna de que imponga gravamen sobre el bien inmueble afectado.

TERCERO.- Respecto del predio afectado:

- a. Cadena Comercial OXXO, S.A. de C.V. e Inmuebles Tierra, S.A. de C.V., adquiere el predio identificado como Lote B, derivado de la subdivisión de la Parcela numero 17 Z-1 P-1/1, ubicada en el Ejido Salvarcar, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, con una superficie de 2,000.00 m², mediante contrato de compraventa, celebrado en esta ciudad, con el C. Eduardo Márquez Rivas, protocolizado mediante la Escritura Publica número 17,990, la cual ha sido descrita en el antecedente segundo de este dictamen.
- b. La Dirección General de Obras Públicas, mediante oficio DGOP/2074/2022, hace saber que, derivado de la construcción de la Prolongación de la Avenida Tomas Fernández, el predio descrito en el párrafo anterior, sufrió una afectación por una superficie de 301.93 m², anexando el plano catastral correspondiente, así como los planos para la subdivisión del mismo, a efectos de que sus lados, rumbos, medidas y colindancias, se considera por reproducido como si a la letra se insertase.
- c. A fin de obtener el valor real de la afectación, fue solicitado al Ing. Salvador Duarte, en su carácter de Perito asignado al Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles, la elaboración del avalúo comercial, obteniendo al efecto el avalúo de fecha 31 de mayo de 2022, mediante el cual se indica el valor de la afectación, que es de \$1, 183, 565.60 (Un millón, ciento ochenta y tres mil, quinientos sesenta y cinco pesos 60/100 M.N.).



CUARTO- Respecto del predio solicitado en permuta:

- a. Que el Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua es propietario del terreno identificado como Área de Equipamiento, del fraccionamiento Paseo de las Lilas, Etapa III, de esta ciudad, con una superficie de 593.90 m², ubicado en la esquina que forman las calles Paseo de las Lilas y Paseo de las Hadas, el cual fue adquirido en mayor superficie, mediante el contrato de donación, otorgado a su favor por la persona moral denominada GEYSER, S.A de C.V. formalizada mediante el Instrumento Público número 6,364, otorgado en esta ciudad, el día 17 de febrero de 2006, por el Lic. Jorge Orrantia Ponce, Notario Público número 14 de este Distrito, el cual se encuentra debidamente inscrito bajo el número 46, del Libro 4184, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad Local, y al cual le corresponde el Folio Real 2529160; considerado como un bien de uso común, con fundamento el Artículo 16 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, por lo cual forma parte de los bienes inmuebles de Dominio Público de este Municipio.
- b. El promovente propone recibir en compensación por la afectación a su predio, el terreno identificado como Área de Equipamiento, del fraccionamiento Paseo de las Lilas, Etapa III, de esta ciudad, con una superficie de 593.90 m², ubicado en la esquina que forman las calles Paseo de las Lilas y Paseo de las Hadas, por lo cual presenta el plano catastral correspondiente, firmado por el Ing. Manuel Enrique Salgueiro Rubio.
- c. A fin de obtener el valor del predio solicitado en permuta, fue solicitado al Ing. Salvador Duarte, en su carácter de Perito asignado al Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles, la elaboración del avalúo comercial, de dicho predio, obteniendo al efecto el avalúo de fecha 31 de mayo de 2022, mediante el cual se indica el valor del predio es de \$1, 187, 800. 00 (Un millón, ciento ochenta y siete mil, ochocientos pesos 40/100 M.N.).

QUINTO.- Que mediante acuerdo de radicación de trámite de fecha 08 de junio del 2022, el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento procedió a abrir e inscribir en el libro correspondiente el expediente PRT-002/2022, del Índice del Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles; 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/2213/2022**, que contiene el dictamen expedido en sentido positivo por la Dirección General de Desarrollo Urbano, para la desincorporación y enajenación del predio.
 - Oficio número **DGPC/DNT/5381/2022**, que contiene el dictamen expedido en sentido positivo por la Dirección General de Protección Civil, que contiene la factibilidad de enajenación positiva, en el que determina que, derivado del estudio y análisis de la zona, no existe inconveniente alguno en cuanto a seguridad;
 - El oficio número **PYP/152/2022** del Instituto Municipal de Investigación y Planeación, que contiene la opinión de factibilidad positiva para la enajenación del predio;
 - Oficio número **SM/DAJOP/386/2022**, que contiene la ratificación del dictamen emitido en sentido positivo por la Sindicatura Municipal, para la desincorporación del predio solicitado.
- Además, obran los siguientes oficios positivos:
- El oficio número **DPM/BI/00453/2022** de la Dirección de Patrimonio Municipal, oficio número **SA/JUR/AEGO/1620/2022** de la Dirección Jurídica, además del Oficio número **DGAH/CJ/1105/2022** que contiene la inexistencia de tramites respecto del terreno municipal identificado como Área de Equipamiento, del Fraccionamiento Paseo de las Lilas, Etapa III, de esta ciudad, con una superficie de 593.30 m², ubicada en la esquina que forman las calles Paseo de las Lilas y Paseo de las Hadas.

SEXTO.- Toda vez que de los avalúos descritos en los antecedentes Tercero y Cuarto, del presente acuerdo, se desprende que el valor del predio municipal solicitado en permuta, es por la cantidad de \$1,187, 800. 00 (Un millón, ciento ochenta y siete mil, ochocientos pesos 00/100 M.N.), es mayor al valor del predio afectado, el cual es de \$1, 183, 565. 60 (Un millón, ciento ochenta y tres mil, quinientos sesenta y cinco pesos 60/100 M.N.), una vez aprobada la presente solicitud por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO S.A. DE C.V., deberá cubrir el excedente resultante, por la cantidad de \$4, 234. 40 (Cuatro mil, doscientos treinta y cuatro mil pesos 40/100 M.N.), a favor de este Municipio de Juárez, ante la Tesorería Municipal, misma que el adquirente se obliga a pagar en una sola exhibición, dentro de un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del acuerdo emitido por el Honorable Ayuntamiento.



- - - Por lo que:

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que ésta 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 el Artículo 28 Fracción XVIII del Código Municipal en vigor, el artículo 138 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 **PERMUTA** 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 **PERMUTA**, a favor de la persona moral denominada **CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.**, en las condiciones anteriormente señaladas.

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 y Sindicatura Municipal. En tal tesitura, esta Comisión procede a emitir el siguiente:



ACUERDO:

PRIMERO.- Se autoriza la desincorporación y enajenación **vía permuta**, a favor de la persona moral denominada **CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.**, en relación a un terreno municipal solicitado a título oneroso mediante el trámite administrativo de **permuta** y que se describe como bien de "dominio público", identificado como **Área de Equipamiento, del fraccionamiento Paseo de Las Lilas, Etapa III, de esta ciudad, con una superficie de 593.90 m², ubicado en la esquina que forman las calles Paseo de las Lilas y Paseo de las Hadas**, el cual se destina para **uso comercial**, y que cuenta con los siguientes lados, rumbos, medidas y colindancias:

Lados	Rumbos	Medidas	Colindancias
1-2		LC=11.436m RADIO= 200.000 m DELTA= 03°16'35" CUERDA=11.435m STAN=5.720m	Calle Paseo de las Lilas
2-3	N 33°00'00.00" E	29.347 metros	Propiedad Municipal
3-4	N 57°00'00.00" W	19.020 metros	Manzana 16
4-5	S 33°00'00.00" W	32.72 metros	Eje de la calle P. de las Hadas
5-1		LC=15.294m RADIO= 10.000 m DELTA= 87°37'50" CUERDA= 13.847m STAN= 9.595 m	Esquina que forman las calles Paseo de las Lilas y Paseo de las Hadas.



SEGUNDO.- En contraprestación la persona moral denominada **CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.**, se obliga a entregar en Permuta a favor del Municipio de Juárez, el terreno de su propiedad identificado como Fracción del Lote B, derivado de la Subdivisión de la Parcela número 17 Z-1P-1/1, Del Ejido Salvarcar, Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, con una superficie de 301.93m², el cual se describe con los siguientes rumbos, medidas y colindancias:

Lados	Rumbos	Distancia	Colindancias
1-2	N 17°09'26" E	11.921 metros	Calle Paseo Tres Cantos
2-3	S 58°42'09" E CENTRO DE CURVA DELTA=41°39'7" LONG. CURVA 3.766 RADIO= 5.180 SUB. TAN.= 1.971	3.684	Fracción B de la parcela no. 17 Z-1 P 1/1
3-4	S 72 °20'05" E	12.922	Fracción B de la parcela no. 17 Z-1 P 1/1
4-5	S 69°18'12" E CENTRO DE CURVA DELTA=06°3'46" LONG. CURVA 10.581 RADIO= 100.000 SUB. TAN.=5.296	10.577	Fracción B de la parcela no. 17 Z-1 P 1/1
5-6	S 17°09'26" W	10.804	Fracción A de la Parcela No. 17 Z-1 P1/1
6-1	N 71°40'41" W	27.055	Prolongación Av.Tomas Fdz.

TERCERO.- Toda vez que de los avalúos comerciales de los predios motivo de este acuerdo, se desprende que el valor del predio solicitado en permuta, que es por la cantidad de \$1, 187, 800. 00, la cual es mayor al valor del predio afectado, el cual es de \$1, 183, 565.60, por lo cual una vez aprobada la presente solicitud por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V., deberá cubrir el excedente resultante, por la cantidad de **\$4, 234. 40 (Cuatro mil doscientos treinta y cuatro pesos 40/100 M.N.)**, depositando ante la Tesorería Municipal dicha cantidad, misma que el adquirente se obliga a pagar en una sola exhibición, dentro de un plazo de cinco días hábiles, contados a partir, del día siguiente en que



surta efectos la notificación del acuerdo emitido por el Honorable Ayuntamiento.

CUARTO.- Una vez cubierto el excedente descrito en el acuerdo inmediato anterior, 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 desincorporación y enajenación vía permuta, 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 excedente, mismo que deberá incluir las condicionantes señaladas en el dictamen de factibilidad para la enajenación y desincorporación del predio emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante el oficio DGDU/DCP/APDU/2213/2022, así como el oficio de factibilidad de desincorporación emitido por la Sindicatura Municipal mediante el oficio SM/DAJOP/386/2022.

QUINTO.- 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.

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



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

H. CUERPO DE REGIDORES
Núm. de Oficio **REG/ACEG/381/2022**

ATENTAMENTE

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

Ciudad Juárez, Chihuahua, a 22 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



**HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES**