



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



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-003/2022**, a favor de los Ciudadanos **AURORA OCHOA AGUILAR Y SALVADOR BACA RAMÍREZ** 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 **fracción del área de donación del fraccionamiento Bonanza a 261.304 m² de la avenida Bonanza**, 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
C. Salvador Baca Ramírez	Fracción, del Lote A, resultante de la subdivisión de la Parcela 30 Z-1 P 1/1, del Ejido Salvarcar de esta ciudad, con una superficie de 139.43 m ²	Fracción del área de donación del Fracc. Bonanza III, con superficie de 500.55 m ² , ubicado en el boulevard Bonanza a 261.304 m ² de la Avenida Bonanza.



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

1. Copia Certificada de la Escritura Pública Número 187, de fecha 03 de octubre de 2003, otorgada por el Lic. Jaime Alfredo Delgado Lara, Notario Público No. 7, la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el Número 10, del Libro 3589, de la Sección Primera, a la cual le corresponde el Folio Real 2463047.
2. Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 15 de marzo de 2022, identificado con el control de ingresos 15/MARZO/2022 2022-57847, expedida por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito, mediante la cual se certifica que el bien afectado, propiedad del particular, se encuentra libre de gravamen.
3. Certificado de identificación de Fincas expedido por el Registro Público de la Propiedad, del predio afectado por este municipio.
4. Escrito de fecha 24 de agosto de 2022, en el cual se señala como domicilio convencional para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos, el ubicado en la Prolongación Valle del Sol número 2530, de la Colonia Ejido Salvarcar, C.P. 32575, de esta ciudad.

TERCERO.- Respecto del predio afectado:

- a. Los Ciudadanos Aurora Ochoa Aguilar y Salvador Baca Ramírez, adquirieron en Sociedad Conyugal, el predio identificado como Lote A, resultante de la subdivisión de la Parcela 30 Z-1 P 1/1, del Ejido Salvarcar de esta ciudad, la cual tiene una superficie total de 1,284.49m², mediante contrato de compraventa, protocolizado mediante la Escritura Pública número 187, 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, la propiedad de los Ciudadanos Aurora Ochoa Aguilar y Salvador Baca Ramírez, fue afectada por la construcción de la prolongación Avenida Tomas Fernández, en una superficie de 139.43 m², enviando al efecto el plano catastral correspondiente; aunado a lo anterior mediante oficio DGOP/DAJ/2905/2022 la misma dirección señala que el inmueble



afectado cuanta con la infraestructura o equipamiento siguiente: Jardín con diversa vegetación como pasto, plantas de ornato, arboles, palmera; barda perimetral con una altura aproximada de tres metros, debidamente mezclada, pintada y texturizada; y un barandal y/o perta de forja doble.

- 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 26 de agosto de 2022, mediante el cual se indica el valor de la afectación, que es de \$500,553.70 (Quinientos mil, quinientos cincuenta y tres 70/100 M.N.).

CUARTO- Respecto del predio solicitado en permuta:

- a. Que mediante oficio DGOP/1274/2022, la Dirección General de Obras Públicas, propone utilizar como compensación en las permutas derivadas de las afectaciones causadas por la construcción de la vialidad Prolongación avenida Tomas Fernández, el predio municipal identificado como área de donación del fraccionamiento Bonanza Etapa III de esta ciudad, con una superficie de 3, 471.074m².
- b. Que el Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua es propietario del terreno identificado como fracción del área de donación del fraccionamiento Bonanza III de esta ciudad, con una superficie de 500.55 m², ubicado en el boulevard Bonanza a 261.304 m² de la avenida Bonanza.
- c. A fin de obtener el valor del predio solicitado en permuta, fue solicitado por la Dirección General de Obras Públicas, a la Tesorería Municipal, a través de la Dirección de Catastro, el avalúo comercial correspondiente, obteniendo al efecto el oficio DGOP/2931/2022 mediante el cual se indica que el valor por metro cuadrado, del predio en comento es por la cantidad de \$1, 000. 00 (Mil pesos 00/100 M.N.), por lo cual, siendo la superficie del predio propuesto en permuta de 500.55 m², el valor total de este predio será de \$500, 550. 00 (Quinientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N)



QUINTO.- Que mediante acuerdo de radicación de trámite de fecha 01 de septiembre del 2022, el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento procedió a abrir e inscribir en el libro correspondiente el expediente PRT-003/2022, 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/2455/2022**, 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/7825/2022**, 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/201/2022** del Instituto Municipal de Investigación y Planeación, que contiene la opinión de factibilidad positiva para la enajenación del predio;
 - Oficio número **SM/DAJOP/387/2022**, 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/00564/2022** de la Dirección de Patrimonio Municipal, oficio número **SA/JUR/AEGO/1768/2022** de la Dirección Jurídica, además del Oficio número **DGAH/CJ/1236/2022** que contiene la inexistencia de trámites.

SEXTO.- Toda vez que de los avalúos descritos en los antecedentes Tercero y Cuarto, del presente acuerdo, se prevé que el predio afectado propiedad de los ciudadanos Aurora Ochoa Aguilar y Salvador Baca Ramírez, tiene mayor valor que el predio de propiedad municipal, con una diferencia a favor de los promoventes, de \$3.70 (Tres pesos 70/100 M.N.), en relación a esta diferencia, los particulares han manifestado tácitamente, en negociaciones previas llevadas a cabo con personal de la Dirección General de Obras Públicas, estar de acuerdo y conformes con las condiciones del predio municipal ofrecido, por lo que aceptan llevar a cabo el contrato correspondiente.

- - - 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 los ciudadanos **AURORA OCHOA AGUILAR Y SALVADOR BACA RAMÍREZ** 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 **fracción del área de donación del fraccionamiento Bonanza a 261.304 m² de la avenida Bonanza**, 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 los Ciudadanos **AURORA OCHOA AGUILAR Y SALVADOR BACA RAMIREZ** 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 **fracción del área de donación del fraccionamiento Bonanza etapa III de esta ciudad, con una superficie de 500.50 m², ubicado en el Blvd. Bonanza a 261.304 metros de la avenida Bonanza**, y que cuenta con los siguientes lados, rumbos, medidas y colindancias:

Lados	Rumbos	Medidas	Colindancias
1-2	S 67°06'58.71"E CENTRO DE CURVA DELTA= 05°21'50.915" L.C.= 29.678 RADIO=317.000 SUB. TAN.=14.850	29.667	Proyecto Blvd. Tomás Fernández
2-3	N 14°21'53.40" E	15.88	Municipio de Juárez
3-4	N 61°49'08.81" W	30.214	Calle proyecto
4-1	S 14°21'53.40" W	18.708	Blvd. Bonanza

SEGUNDO.- En contraprestación los ciudadanos Aurora Ochoa Aguilar y Salvador Baca Ramírez, se obligan a entregar en Permuta a favor del Municipio de Juárez, el terreno de su propiedad identificado Fracción, del Lote A, resultante de la subdivisión de la Parcela 30 Z-1 P 1/1, del Ejido Salvarcar de esta ciudad, con una superficie de 139.43 m², el cual se describe con los siguientes rumbos, medidas y colindancias:

Lados	Rumbos	Distancia	Colindancias
1-1A	S 01°44'10" W	14.96 m	Parcela 29
1A-5A	N 87°44'50" E 13.37m CENTRO DE CURVA DELTA= 08°49'3" L.C.=13.389 RADIO=87.000 SUB.TAN.=6.708		Fracción Parcela 30 Z-1 P-1/1
C-1			
5A-6	N 18°35'44" W	2.97 m	Calle Francisco Villa
6-7	N 21°39'40" W	8.01m	Calle Francisco Villa
7-8	N 67°35'39" W	6.79m	Prolongación Tomás Fernández
8-1	N 59°56'08" W	3.48m	Prolongación Tomás Fernández

TERCERO.- De conformidad con los avalúos comerciales de los predios motivo del presente acuerdo, el valor del predio municipal solicitado en permuta, es de \$500,550.00 (Quinientos mil, quinientos cincuenta, pesos 00/100 Moneda Nacional) y el del predio afectado de \$500,553.70,



resultando una diferencia a favor del particular, por la cantidad de \$3.70 (tres pesos 70/100 Moneda Nacional), en relación a esta diferencia, los particulares han manifestado tácitamente, en negociaciones previas llevadas a cabo con personal de la Dirección General de Obras Públicas, estar de acuerdo y conformes con las condiciones del predio municipal ofrecido, por lo que aceptan llevar a cabo el contrato correspondiente.

CUARTO.- 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/2455/2022, así como el oficio de factibilidad de desincorporación emitido por la Sindicatura Municipal mediante el oficio SM/DAJOP/387/2022.

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.



HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

Gobierno Municipal 2021-2024

H. CUERPO DE REGIDORES
Núm. de Oficio **REG/ACEG/382/2022**

SEXTO.- 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 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

