



Mtro. Héctor Rafael Ortiz Orpinel.
Secretario de la Presidencia Municipal
Y del H. Ayuntamiento

PRESENTE.-



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO

m. o. a. z.
17 NOV 2022
11:55am

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 **CV-060/2022**, a favor de la persona moral denominada **PEGATRON MEXICO, S.A. de C.V.**, en relación a un terreno municipal solicitado a título oneroso mediante el trámite administrativo de **compraventa** y que se describe como bien de **dominio público**, identificado como **Fracción II, de la Fracción 3, del Lote 10, del fraccionamiento Industrial Centro Industrial Juárez, de esta ciudad, con una superficie de 14,774.849 m², ubicado en la avenida Miguel de la Madrid a 91.478 metros de la avenida Ramón Rayón**, el cual se destina para **uso industrial y/o comercial**, por lo que esta Comisión de Revisión de las Enajenaciones de Terrenos Municipales elabora el presente dictamen bajo los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Que durante el periodo comprendido entre el 20 de junio al 08 de julio del 2022, fue publicado en la página oficial de internet, del Municipio de Juárez <https://www.juarez.gob.mx>, y a través de los principales medios de comunicación de esta ciudad, la convocatoria de la subasta pública del predio municipal objeto del presente dictamen, del cual resultó ganador, la persona moral denominada PEGATRON MEXICO, S.A. de C.V.; según el Acta de Fallo de fecha 13 de julio de 2022, expedido por el Comité formado para ese fin, el cual estaba integrado por el Presidente Municipal, Secretario del Ayuntamiento y la Dirección General de Desarrollo Urbano, en dicha Acta se ordena al ganador presentarse en el Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles, a fin de que inicie el procedimiento de enajenación correspondiente, por lo cual el día 15 de septiembre de 2022, fue recibida en el Departamento indicad, la solicitud de enajenación del predio descrito en el proemio del presente dictamen.

SEGUNDO.- Que el promovente presento con su solicitud los siguientes documentos: plano catastral original; certificado de existencia de propiedad a nombre del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito; Certificado de ingresos número G0-15334-2022 por concepto de inicio de tramite; Certificado de ingresos número G0-15333-2022 por concepto de inicio de inspección de seguridad para compraventa de enajenación, y fotografías del terreno objeto de la solicitud de enajenación.



Aunado a lo anterior, el promovente presenta copias certificadas de:

-Escritura Publica 828, de fecha 04 de septiembre de 2002, otorgada en esta ciudad, ante el Lic. Javier Ignacio Camargo Nassar, Notario Público Número 3 para este Distrito, relativa a la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada ASUS México, S.A de C.V.

-Escritura Publica 3,558, de fecha 04 de junio de 2008, otorgada en esta ciudad, ante la fe del Lic. Javier Ignacio Camargo Nassar, Notario Público número 2 para este Distrito, relativa a la Protocolización del Acta de Asamblea y formalización de acuerdos, mediante la cual se resuelve cambiar la denominación social, por lo cual la sociedad dejara de llamarse Asus México y se denominara PEGATRON MEXICO S.A DE C.V.

-Escritura Pública 2,844, de fecha de marzo de 2019, otorgada en esta ciudad, ante la fe del Lic. Héctor Arcelús Pérez, Notario Público número 1 para este Distrito, relativa a la Protocolización parcial del Acta de Asamblea General Ordinaria de la citada empresa de fecha 15 de enero de 2019, mediante la cual se ratifica como Administrador Único de la sociedad a la señora Hsiu-Chin Chen, a quien en el ejercicio de su cargo se le otorga Poder General para Actos de Dominio.

TERCERO.- Que según el Certificado de existencia de bienes, expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito, el Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, es propietario del terreno objeto del presente dictamen, adquiriéndolo en mayor superficie mediante el Contrato de Enajenación Irrevocable de Inmueble, celebrado con la C. Margarita Alicia Padilla Rodríguez, el cual fue formalizado mediante la Escritura Publica 6,372, otorgada en esta ciudad, el día 12 de mayo de 2022, por el Lic. Leopoldo Gómez Meléndez, en ese momento Notario Público número 20 de este Distrito, el cual se encuentra debidamente inscrito bajo el número 67, del Libro 7113, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad Local; a razón de lo anterior y con fundamento a la Fracción V, Artículo 16 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, el terreno objeto del presente, es parte de los Bienes de Dominio Público Municipal.

CUARTO.- Que mediante acuerdo de radicación de trámite de fecha 26 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 CV-060/2022, 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/2903/2022**, que contiene el dictamen expedido en sentido positivo por la Dirección General de Desarrollo Urbano, para la enajenación del predio.
 - Oficio número **SM/DAJOP/454/2022** de la Sindicatura Municipal, que contiene la opinión de factibilidad positiva para la desincorporación del predio;
 - El oficio número **PYP/223/2022** 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 **DGPC/DNT/8659/2022** de 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; y
 - Los oficios de inexistencia de trámites con número **DPM/BI/00618/2022** de la Dirección de Patrimonio Municipal, número **DGAH/CJ/1324/2022** de la Dirección General de Asentamientos Humanos y número **SA/JUR/AEGO/2085/2022** 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 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.

QUINTO.- Respecto del precio de venta del terreno objeto del presente, se tomará el indicado en la propuesta ganadora, de la subasta pública del inmueble en comento, señalada en el Acta de Fallo, de fecha 13 de julio de 2022, es decir, la cantidad de \$1' 635,723.54 (un millón seiscientos, treinta y cinco mil, setecientos veintitrés dólares 54/100 Moneda en curso legal en los Estados Unidos de Norte América) la cual, es superior al valor comercial estimado por la Dirección de Catastro mediante el oficio DCM/0812/2022, en el cual se indica un valor de \$1' 108,113.675 (Un millón, ciento ocho mil, ciento trece dólares 675/100 Moneda en curso legal en los Estados Unidos de Norte América).

SEXTO.- Por último se manifiesta que, con fecha del 01 de noviembre del año dos mil veintidós, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria número diecisiete 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 del avalúo comercial expedido por la Dirección de Catastro mediante oficio DCM/0812/2022, 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 persona moral denominada **PEGATRON MEXICO, S.A. de C.V.**

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 a título oneroso mediante el trámite administrativo de compraventa, a favor de la persona moral denominada **PEGATRON MEXICO, S.A. de C.V.**, en relación a un terreno municipal que se describe como bien de **dominio público**, identificado como **Fracción II, de la Fracción 3, del Lote 10, del fraccionamiento Industrial Centro Industrial Juárez, de esta ciudad, con una superficie de 14,774.849 m², ubicado en la avenida Miguel de la Madrid a 91.478 metros de la avenida Ramón Rayón**, el cual se destina para **uso industrial y/o comercial**, y que cuenta con los siguientes lados, rumbos, medidas y colindancias:



Lados	Rumbos	Distancia	Colindancias
1-2	SW 10°46'21"	107.904 metros	Av. Miguel de la Madrid
2-3	NW 88°09'31"	181.107 metros	Propiedad Municipal
3-4	NE 45°30'35"	147.364 metros	Mucio Muñoz y Socios
4-1	SE 88°09'31"	96.106 metros	Margarita Alicia Padilla Rodríguez

SEGUNDO.- Respecto del precio de venta del terreno objeto del presente, se tomará el indicado en la propuesta ganadora, de la subasta pública del inmueble en comento, señalada en el Acta de Fallo, de fecha 13 de julio de 2022, es decir, la cantidad de 1' 635, 723. 54(un millón seiscientos, treinta y cinco mil, setecientos veintitrés dólares 54/100 Moneda en curso legal en los Estados Unidos de Norte América) la cual se cubrirá de la siguiente manera:

- a. Pago en una sola exhibición por la cantidad de 1' 635, 723. 54(un millón seiscientos, treinta y cinco mil, setecientos veintitrés dólares 54/100 Moneda en curso legal en los Estados Unidos de Norte América) que serán depositados en las cajas de la tesorería Municipal de acuerdo al tipo de cambio actual, 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.

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 desincorporación y 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 y desincorporación del predio emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante el oficio DGDU/DCP/APDU/2903/2022 y por la Sindicatura Municipal mediante el oficio SM/DAJOP/454/2022.

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.



Gobierno Municipal 2021-2024

HEROICA
CIUDAD
JUÁREZ

H. CUERPO DE REGIDORES
Núm. de Oficio **REG/ACEG/500/2022**

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 17 de noviembre del 2022
Por La Comisión de Enajenación de Terrenos Municipales**

**C. Ana Carmen Estrada García.
Coordinadora**



HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES

**Lic. Héctor Hugo Avitia
Arellanes.
Secretario**

**Lic. Enrique Torres Valadez.
Vocal**