



**MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORPINEL.**  
Secretario de la Presidencia Municipal  
y del H. Ayuntamiento  
**P R E S E N T E.**

H. CUERPO DE REGIDORES  
Núm. de Oficio **REG/ACEG/029/2023**



**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-020/2021**, a favor del **C. ARTURO ROSALES QUIROZ**, 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 del **Lote 1, de la Manzana 12, del fraccionamiento Jardines de Aragón, Etapa 11 de esta ciudad, con superficie de 92.724m<sup>2</sup>, ubicado a 8.281metros de la calle Paseo Juan de Aragón**, 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 con fecha del 20 de abril de 2021, se inició el procedimiento administrativo tendiente a recuperar la posesión de bienes inmuebles propiedad del Municipio, de conformidad con los artículos 85 al 89 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, en contra del C. Arturo Rosales Quiroz, en virtud de poseer irregularmente el terreno municipal descrito en el proemio de este dictamen y toda vez que el poseedor se allano a dicho procedimiento, se dictó Acuerdo de Resolución de Procedimiento Administrativo para recuperar la posesión del inmueble propiedad del municipio de fecha 01 de junio de 2021, que en su acuerdo Tercero a la letra dice: "... se resuelve en este acto el procedimiento administrativo tendiente a recuperar la posesión de Bienes Inmuebles propiedad del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, iniciado mediante acuerdo de fecha 20 de abril de 2021, teniéndose por concluido el mismo y por recibida la solicitud de compraventa por el C. Arturo Rosales Quiroz, ordenándose iniciar el trámite correspondiente e inscribirse el expediente en el Índice del Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles, según corresponda."

**SEGUNDO.-** Que según se desprende del Certificado de Identificación de Fincas expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito, el Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, es propietario del terreno descrito en el proemio de este dictamen, adquirido mediante contrato de donación otorgado a su favor por Tramet Constructores, S. A. de C. V., formalizado en la escritura pública número 34081, de fecha 17 de octubre del 2008, ante la fe del Lic. Oscar

Cayetano Becerra Trucker, Notario Público número 28 en ejercicio para este Distrito, el cual se encuentra debidamente inscrito bajo el número 49, del Libro 4914, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad Local; dicho inmueble fue destinado como área de equipamiento, siendo en consecuencia un bien de dominio público, de conformidad con los supuestos contenidos en la fracción IV del Artículo 16 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua.

**TERCERO.-** Que el promovente presento con su solicitud los siguientes documentos: plano catastral original; copia del plano catastral con el original al reverso del Certificado de Identificación de Fincas a nombre del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito; Certificado de Ingresos número 2G-11453-2021 por concepto de inicio de trámite; y Certificado de residencia con número de oficio SA/GOB/PO/6584-2021 y fotografías del predio.

**CUARTO.-** Que para acreditar que el promovente es propietario del terreno colindante al predio solicitado, presentó copia certificada de la Escritura Pública número 13,753, otorgada en esta ciudad el día 04 de septiembre de 2009, en la Notaría Pública número 29 para este Distrito, cuyo titular es el Lic. Félix Flores Flores, la cual contiene la adquisición a favor de los ciudadanos Arturo Rosales Quiroz y Ma. Susana Núñez, casados bajo el régimen de sociedad conyugal, de un terreno urbano con una superficie de 152.326m<sup>2</sup>, identificado como Lote 3, de la Manzana 12, del fraccionamiento Jardines de Aragón 11, de esta ciudad y la finca sobre el construida, el cual obra inscrito bajo el Número 59, a folios 61, del Libro 5092, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Bravos.

**QUINTO.-** Que mediante acuerdo de radicación de trámite de fecha 03 de junio del año 2021, el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento, procedió a abrir e inscribir en el libro correspondiente el expediente **CV-020/2021**, el cual se solicita la desincorporación y enajenación del predio, 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 oficios positivos:

- Oficio número **DGDU/DCP/APDU/2415/2022**, 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/7376/2022** 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;



- El oficio número **PYP/194/2022** del Instituto Municipal de Investigación y Planeación, que contiene la factibilidad de enajenación positiva.
- Oficio número **SM/DAJOP/489/2022** de la Sindicatura Municipal, que contienen el dictamen factible para la desincorporación del inmueble.

Además, obran los siguientes oficios positivos

- Los oficios de inexistencia de trámites con número **DGAH/CJ/1197/2022** de la Dirección General de Asentamientos Humanos, oficio número **DPM/BI/00542/2022** de la Dirección de Patrimonio Municipal, y número **SA/JUR/AEGO/2439/2022** 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 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.-** Que por medio del oficio número **DGDS/1172/2022**, signado por el C. Martin Arturo Valles Gómez, Coordinador Jurídica de la Dirección General de Desarrollo Social, se anexa la anuencia vecinal en la que se manifiesta la conformidad de los vecinos para que el predio descrito en el proemio de este dictamen por medio de firma autógrafa y datos.

**SEPTIMO.-** Asimismo obra en el expediente el Oficio número **DCM/1752/2022**, 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 \$139,086.00 (ciento treinta y nueve mil ochenta y seis 00/100) pesos moneda nacional, que es la media resultante entre el valor catastral del terreno (\$69,543.00) y el valor comercial del mismo (\$208,629.00). Lo anterior en los términos de la fracción XIII del artículo 26 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez".

**OCTAVO.-** Por último se manifiesta que, con fecha del 07 de febrero del año dos mil veintitrés, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria número veintiuno 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 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 del C. Arturo Rosales Quiroz.

**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 la 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 del **C. ARTURO ROSALES QUIROZ**, en relación a un terreno municipal que se describe como bien de **dominio público**, identificado como fracción del **Lote 1, de la Manzana 12, del fraccionamiento Jardines de Aragón, Etapa 11 de esta ciudad, con superficie de 92.724m<sup>2</sup>, ubicado a 8.281 metros de la calle Paseo Juan de Aragón**, el cual se destina para **uso habitacional** y que cuenta con los siguientes lados, rumbos, medidas y colindancias:



Lados	Rumbos	Medidas	Colindancias
1-2	NW 50°15'12"	12.117 metros	Propiedad Municipal
2-3	SW 38°46'20.59"	8.281 metros	Propiedad Municipal
3-4	SE 50°15'12"	12.117 metros	Propiedad Municipal
4-1	NE 38°46'21.00"	7.652 metros	Lote no. 3

**SEGUNDO.**- De conformidad con el oficio número **DCM/1752/2022**, expedido por la Tesorera Municipal, mediante el cual se fija el precio de venta del terreno municipal solicitado, éste será por la cantidad de \$139,086.00 (ciento treinta y nueve mil ochenta y seis 00/100) pesos moneda nacional, misma que el adquirente se obliga a pagar de la siguiente manera:

- a. Enganche por la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil 00/100) pesos moneda nacional, cantidad que será depositada en las cajas de la Tesorería Municipal, 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.
- b. El remanente de \$69,086.00, en 18 mensualidades de \$3,838.11 cada una.

**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 desincorporación y enajenación del predio emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante el oficio DGDU/DCP/APDU/2415/2022 y oficio número SM/DAJOP/489/2022 emitido por la Sindicatura Municipal.

**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 trasmítido 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**

"2023, Centenario de la Muerte del General Francisco Villa"  
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**Ciudad Juárez, Chihuahua, a 14 de febrero del 2023**

**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

