



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 **D-002/2022**, a favor del **C. VICTOR GONZALEZ REZA**, en relación a un terreno municipal solicitado a título oneroso mediante el trámite administrativo de **denuncio** y que se describe como bien de **dominio privado**, identificado como **fracción del Lote 9A, de la Manzana 221, de la colonia Azteca, de esta ciudad, con una superficie de 80.00m², ubicada en la calle Nahuatltecos a 20.95 metros de la calle Acolhuas**, el cual se destina para **uso comercial (carpintería)**, 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 04 de mayo de 2021, fue recibido en el Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles el oficio DGAH/CJ/0381/2021, en el que, la Dirección General de Asentamientos Humanos, remite a la Dirección de Gobierno, el expediente con número de folio 384, relativo al trámite de compraventa del terreno municipal identificado como Lote 9-A, de la Manzana 221, de la colonia Azteca, de esta ciudad a nombre de la C. María Guadalupe Delgado, para su regularización, toda vez que dicho predio actualmente es utilizado como carpintería y no es facultad de esa Dirección regularizar ese tipo de asentamiento.

-Anexo al oficio se recibió la Escritura Pública número 17,693, de fecha 07 de junio de 2005, otorgada por el Lic. José Guillermo Dowell Delgado, aspirante al ejercicio del Notariado, encargado de la Notaría Pública número 18, para este Distrito, por licencia de su titular el Lic. Jorge Antonio Álvarez Compean, relativa a la sustitución parcial del mandato otorgado mediante escritura número 17,539, de fecha 12 de mayo de 2005, de la misma Notaría, mediante el cual la C. Ana Bertha Arriola Oyerbidez, en su carácter de mandataria de los Sres. María Guadalupe Delgado Chávez de Espinoza y Armando Espinoza Alamillo, sustituye parcialmente en favor del Sr. Víctor González Reza, un mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y riguroso dominio limitado, para que lo ejerza única y exclusivamente por los derechos que le corresponden respecto del terreno identificado como Lote 9-A, de la Manzana 221, de la colonia Azteca, de esta ciudad, con una superficie de 80.00m².



SEGUNDO.- Que para iniciar el trámite de denuncia en el Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles, el expediente a favor del C. Víctor González Reza quedó cancelado en la Dirección General de Asentamientos Humanos; por lo que queda sin efectos el mandato otorgado mediante escritura número 17,539, de fecha 12 de mayo de 2005, mediante el cual la C. Ana Bertha Arriola Oyerbidez, en su carácter de mandataria de los Sres. María Guadalupe Delgado Chávez de Espinoza y Armando Espinoza Alamillo, sustituye parcialmente en favor del Sr. Víctor González Reza un mandato general para pleitos y cobranzas, actos de administración y riguroso dominio limitado, para que lo ejerza única y exclusivamente por los derechos que le corresponden respecto del terreno identificado como Lote 9-A, de la Manzana 221, de la colonia Azteca, de esta ciudad, con una superficie de 80.00m².

TERCERO.- 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, según se desprende el Decreto del Honorable Congreso del Estado no. 411-85-7 P.E., de fecha 10 de julio de 1985, por el cual se amplía el fundo legal a la población de Juárez, cabecera de la Municipalidad del mismo nombre, el cual se encuentra debidamente inscrito bajo el número 2571, a folio 158, del Libro 1671 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad Local, lo cual encuadra en el supuesto señalado en la Fracción II, del Artículo 41 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua.

CUARTO.- Que según se desprende del plano catastral presentado por el promovente, el predio solicitado tiene una superficie de 80.00m², la cual está dentro de la superficie señalada en la Fracción II del artículo 53, de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua.

QUINTO.- En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 54, de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, el solicitante presenta:

-De acuerdo a la **Fracción Primera**, presenta solicitud mediante la cual manifiesta ser Víctor González Reza, de 54 años de edad, de ocupación comerciante, casado bajo el Régimen de Sociedad Conyugal con la C. Rosa Elena Ramírez; Nacionalidad mexicana y con domicilio en la calle Nahuatltecos número 6914 de la colonia Azteca, de esta ciudad.

-De acuerdo a la **Fracción Segunda**, presento el Certificado e Residencia con número de oficio SA/GOB/PO/6501-2021 con el cual acredita estar domiciliado en esta ciudad.

-De acuerdo a la **Fracción Tercera**, presento plano catastral original que contiene la ubicación e identificación, así como las medidas, colindancias y superficies del terreno que pretende adquirir.



-De acuerdo a la **Fracción Cuarta**, el solicitante manifiesta ser propietario del predio identificado como Lote 10, Manzana 221, de la colonia Azteca de esta ciudad, con una superficie de 360.00m², acreditándolo con copia certificada de la Escritura Pública Número 7,396, de fecha 11 de abril del año 200, otorgada ante el Lic. Leopoldo Gómez Meléndez, en ese momento aspirante al ejercicio del Notariado, adscrito a la Notaria Pública número 2, de este Distrito, por licencia de su titular el Lic. Tomas Herrera Álvarez, el cual se encuentra debidamente inscrito en el número 40, a folio 44, del libro 2858, de la Sección I del Registro Público de la Propiedad Local, acreditando así, la excepción de presentar la constancia de inexistencia de bienes del Registro Público de la Propiedad, por ser colindante con una vía pública.

SEXTO.- Que el promovente presente los siguientes documentos: Certificado de Identificación de Fincas, expedido por el Registro Público de la Propiedad Local, a nombre del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua; fotografías del predio objeto de la solicitud de enajenación; Certificado de Ingresos 4G-8544-2021, por concepto de pago de inicio de trámite y Certificado de Ingresos G0-6155-2022, por concepto de inspección de seguridad para compraventa de enajenación.

SEPTIMO.- Que el promovente manifiesta bajo protesta de decir verdad, que ha tenido la posesión del terreno solicitado desde el año 2005, cuando lo adquirió por medio de contrato simple de compraventa, lo cual acredita con Escritura Pública Número 17,693, de fecha 07 de junio de 2005, otorgada por el Lic. José Guillermo Dowell Delgado, aspirante al ejercicio del Notariado, encargado de la Notaria Pública número 18, para este Distrito, por licencia de su titular el Lic. Jorge Antonio Álvarez Compean, por lo cual el tiempo de posesión mencionado supera la condicionante señalada en la Fracción III del Artículo 51, de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua.

OCTAVO.- Que mediante acuerdo de radicación de trámite de fecha 11 de abril del año 2022, el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento, procedió a abrir e inscribir en el libro correspondiente el expediente **D-002/2022**, además, se ordena:

- La publicación de avisos con fundamento en el Artículo 57 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, por dos veces consecutivas de siete en siete días a costa del interesado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, además de fijar en los estrados de la Presidencia Municipal, los cuales contendrán los datos esenciales del escrito de denuncia y de su inscripción;
- Con el fin de integrar el expediente al que hace mención la fracción IV del Artículo 58 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, se ordena girar oficios por conducto del Director de Gobierno 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:

1. Oficio número **DGDU/DCP/APDU/1541/2022**, que contiene el dictamen expedido en sentido positivo por la Dirección General de Desarrollo Urbano, para la desincorporación del predio.
2. El oficio número **DGPC/DNT/3643/2022** 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;
3. Oficio número **PYP/088/2022**, del Instituto Municipal de Investigación y Planeación, que contiene la opinión de factibilidad positiva para la enajenación del predio;
4. Los oficios de inexistencia de trámites con número **DGAH/CJ/0783/2022** de la Dirección General de Asentamientos Humanos, **DPM/BI/00277/2022** de la Dirección de Patrimonio Municipal, y número **SA/JUR/AEGO/798/2022** 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.

- Una vez transcurrido el plazo de 30 días naturales contados a partir de la última publicación, sin haberse presentado oposición haciendo valer su preferencia, girar oficio por conducto del Director de Gobierno, a la Dirección General de Obras Públicas, a fin de que por medio del perito que se designe al efecto, se practique con citación de los colindantes, la mensura del terreno, dentro del término de 8 días naturales, contados a partir de la fecha de la mensura, en los términos de las fracciones I y II del Artículo 58 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua.
- Girar oficio a la Tesorera Municipal, a fin de que se sirva fijar el precio de venta del terreno para "**uso comercial**", de conformidad con lo establecido en el Artículo 226 fracción XII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez, y posteriormente notifíquese el precio de venta correspondiente al solicitante por medio del Director de Gobierno y/o Jefe del Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles; a fin de que el promovente exhiba el convenio de pago



correspondiente o deposite en la Tesorería Municipal la cantidad que como importe se encuentre fijada.

NOVENO.- Asimismo obra en el expediente el Oficio número **DCM/1738/2022**, expedido por la Tesorera Municipal, en el cual se fijó el precio de venta del terreno municipal en comento para "uso comercial", de la siguiente manera: "El precio de venta que se fija es \$86, 800. 00 (ochenta y seis mil ochocientos 00/100) pesos moneda nacional, que es la media resultante entre el valor comercial (\$84, 000. 00) y el valor comercial del mismo (\$89, 600. 00).

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

DÉCIMO.- Por último se manifiesta que, con fecha del 03 de enero del año dos mil veintitrés, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria número veinte 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 **denuncio** 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 enajenado a título oneroso mediante el trámite administrativo de denuncia, a favor del ciudadano **VICTOR GONZALEZ REZA**, en el precio fijado por la Tesorera Municipal.

SEGUNDO.- Consecuentemente se autoriza la 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 **denuncio**, a favor del ciudadano **VICTOR GONZALEZ REZA**, en relación a un terreno municipal que se describe como bien de **dominio privado**, identificado como **fracción del Lote 9A, de la Manzana 221, de la colonia Azteca, de esta ciudad, con una superficie de 80.00 m²**, ubicado **en la calle Nahuatltecos a 20.95 metros de la calle Acolhuas**, el cual se destina para **uso comercial (carpintería)**, y que cuenta con los siguientes lados, rumbos, medidas y colindancias:

Lados	Rumbos	Medidas	Colindancias
1-2	SW 33°30'03.00"	10.326 metros	Lote No. 10 A
2-3	SE 54°54'32.95"	7.600 metros	Fracción de Lote No. 9 A
3-4	NE 35°09'54.65"	10.322 metros	Servidumbre de paso
4-1	NW 54°54'32.95"	7.900 metros	Calle Nahuatltecos

SEGUNDO.- De conformidad con el oficio número **DCM/1738/2022**, expedido por la Tesorera Municipal, mediante el cual se fija el precio de venta del terreno municipal solicitado, éste será por la cantidad de \$86, 800. 00 (ochenta y seis mil ochocientos 00/100) pesos moneda nacional, misma que el adquirente se obliga a pagar de la siguiente manera:

a. Enganche por la cantidad de \$26, 040.00 (veintiséis mil cuarenta 00/100) pesos moneda nacional, 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.

b. El remanente de \$60, 760. 00, en 15 mensualidades de \$4, 050. 66 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 enajenación y desincorporación del predio emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante el oficio DGDU/DCP/APDU/1541/2022.

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.

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

HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES