



**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/044/2023**



**16 MAR 2023**

**8:25am**

**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-038/2021**, a favor del **C. CRUZ ALONSO GRAJEDA ROMERO** 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 **parte de un camino público**, ubicado **en la parte posterior de la vivienda marcada con el número 8907, de la calle Álamo Carolina, del fraccionamiento Álamos de Senecú, de esta ciudad, con una superficie de 194.915m<sup>2</sup>**, 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 el promovente presentó con su solicitud los siguientes documentos: plano catastral original; Oficio No. 2227/2021 expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito; Certificado de Ingresos número 2G-23576-2021, por concepto de inicio de trámite; Certificado de residencia con número de oficio SA/GOB/PO/1828-2021; Poder simple a favor de la Lic. Elizabeth Álvarez Tejeda, para recibir información y llevar a cabo todos los trámites necesarios para la enajenación y regularización del terreno objeto del presente; y fotografías del terreno objeto de la solicitud de enajenación.

**SEGUNDO.-** Que para acreditar la colindancia con el terreno solicitado, el promovente presentó copia certificada de la Escritura Pública Número 12,842, otorgada en esta ciudad, el día 15 de julio de 1994 ante la fe del Lic. Oscar Cayetano Becerra Tucker, en ese momento aspirante a Notario Público, encargado de la notaría Pública Número 04 de este Distrito, por licencia de su Titular el Lic. Eduardo Romero Ramos, mediante el cual el solicitante, adquirió casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la Señora Arcelia Gallegos Montero, el terreno urbano identificado como Lote 7, de la Manzana 1, del Fraccionamiento Álamos de Senecú, II etapa, frase Uno, de esta ciudad, el cual obra inscrito bajo el Número 2263, del Libro 2163, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Distrito; Título de Propiedad N. OM/DPM/0068/98, de fecha 15 de junio de 1998, el cual obra debidamente inscrito bajo el Número 91, a folio 102, del Libro 2864, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad local, de la cual se desprende que el C. Cruz Alonso Grajeda Romero es propietario del predio ubicado a 20.00 metros de la calle Álamo Carolina detrás del Lote no. 7 de la manzana 1, del fraccionamiento Álamos de Senecú, de esta ciudad, con una superficie de 77.09m<sup>2</sup>.



**TERCERO.-** Que según se desprende del informe a solicitud de Identificación de Fincas, expedido mediante el oficio No. 2227/21, de fecha 21 de abril de 2021, por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito, el terreno objeto de la solicitud de compraventa forma parte de un camino público, por lo que no cuenta con datos de registro, sin embargo, con apego en la fracción III del artículo 16 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, el terreno descrito en el proemio de este dictamen es propiedad del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, por tratarse de un camino publico considerado parte del patrimonio de dominio público municipal.

**CUARTO.-** Que mediante acuerdo de radicación de trámite de fecha nueve de diciembre del año dos mil veintiuno, el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento, procedió a abrir e inscribir en el libro correspondiente el expediente CV-038/2021, mediante 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.

**QUINTO.-** Que una vez recabados los dictámenes para la desincorporación y enajenación en sentido positivo, relativos a la enajenación del predio descrito en el proemio de este dictamen, obran agregados en los autos del expediente los siguientes oficios positivos:

- Oficio número **DGDU/DCP/APDU/0-058/2022**, que contiene el dictamen expedido en sentido positivo por la Dirección General de Desarrollo Urbano, para la desincorporación y enajenación del predio.
- Oficio número **SM/DAJOP/120/2022** que contiene el dictamen emitido en sentido positivo por la Sindicatura Municipal, para la desincorporación del predio solicitado.
- El oficio número **PYP/001/2022** 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 **9930/2021** 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/00277/2021** de la Dirección de Patrimonio Municipal, número **DGAH/CJ/332/2021** de la Dirección General de Asentamientos Humanos y número **SA/JUR/AEGO/2773/2021** 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.**- Asimismo obra en el expediente el Oficio número **DCM/0539/2022**, 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 **\$280, 677.60 (doscientos ochenta mil seiscientos setenta y siete 60/100) pesos moneda nacional**, que es la media resultante entre el valor catastral del terreno \$126,694.75 y el valor comercial del mismo \$434,660.45.

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

**SEPTIMO-** Por último se manifiesta que, con fecha del 07 de marzo del año 2023, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria Número 22 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. CRUZ ALONSO GRAJEDA ROMERO** en el precio fijado por la Tesorera Municipal.

**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:

**A C U E R D O:**

**PRIMERO.-** Se autoriza la desincorporación y enajenación a título oneroso mediante el trámite administrativo de compraventa, a favor del **C. CRUZ ALONSO GRAJEDA ROMERO**, en relación a un terreno municipal que se describe como bien de **dominio público**, identificado como **parte de un camino público, ubicado en la parte posterior de la vivienda marcada con el número 8907, de la calle Álamo Carolina, del Fraccionamiento Álamos de Senecú, de esta ciudad, con una superficie de 194.915 m<sup>2</sup>**, 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 05°04'23"	12.739 metros	Propiedad Municipal
2-3	SW 82°24'16"	15.732 metros	Av. del Sauce
3-4	NE 04°27'09"	14.834 metros	Propiedad Municipal
4-5	SE 85°32'51"	7.244 metros	Lote 07 Cruz Alonso Grajeda Romero
5-1	NE 84°55'37	6.119 metros	Lote 07 Cruz Alonso Grajeda Romero

**SEGUNDO.-** De conformidad con el oficio número **DCM/0539/2022**, expedido por la Tesorera Municipal, mediante el cual se fija el precio de venta del terreno municipal solicitado, éste será por la cantidad de **\$280,677.60 (doscientos ochenta mil seiscientos setenta y siete 60/100) pesos moneda nacional**, misma que el adquirente se obliga a pagar de la siguiente manera:

- Enganche por la cantidad de **\$84,203.28 (Ochenta y cuatro mil doscientos tres 28/100) pesos moneda nacional**, el cual deberá realizarse dentro de un plazo de cinco días, contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del presente asunto, emitido por el Honorable Ayuntamiento en la Sesión de Cabildo correspondiente.
- El remanente de **\$196,474.32** en **18 mensualidades** de **\$10,915.24 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 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/0-058/2022, así como el oficio de factibilidad de desincorporación emitido por la Sindicatura Municipal mediante el oficio SM/DAJOP/120/2022, en el entendido de que hasta en tanto no se liquide el precio de venta aquí autorizado, deberá celebrarse un contrato administrativo de compraventa con reserva de dominio, bajo los conceptos previstos en el presente acuerdo.

**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 15 de marzo 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**