



**MTR. HÉCTOR RAFAEL ORTIZ 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/060/2023**



SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO

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-009/2022**, a favor del **C. JOSÉ HORACIO ZAPATA LIMÓN** 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 8921, de la calle Álamo Carolina, del fraccionamiento Álamos de Senecú, de esta ciudad, con una superficie de 258.181m<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 presento con su solicitud los siguientes documentos: plano catastral original; copia del plano catastral con Certificado de Identificación de Fincas a nombre del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, expedido por el Registro Público de la Propiedad Local; Certificado de ingresos número 4G-13245-2021, por concepto de inicio de tramite; Certificado de residencia con número de oficio SA/GOB/PO/1670-2021; 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 presento copia certificada de la Escritura Publica Numero 48,484, otorgada en esta ciudad, el día 16 de febrero de 2019, ante la fe del Lic. Félix Iván Berumen Rivera, en ese momento aspirante al ejercicio del Notariado, adscrito a la Notaria Publica número 30 de este Distrito, por ausencia temporal de su titular el Lic. Francisco Burciaga Molinar, la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el Número 110, del Libro 6682, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad Local, mediante el cual el solicitante acredita haber adquirido, el terreno urbano identificado como Lote 14 de la Manzana 1, del fraccionamiento Álamos de Senecú, II etapa, frase Uno, de esta ciudad, con una superficie de 201.423 m<sup>2</sup> y el de superficie de 66.00m<sup>2</sup>.

**TERCERO.-** Que según el 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 objeto del presente dictamen, según se desprende del Decreto del Honorable Congreso del Estado No.411-85 7- P.E., de fecha diez de julio de mil novecientos ochenta y cinco, por el cual se amplía el fondo 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; sin embargo, físicamente el predio forma parte de un camino público, colindante a la avenida del Sauce, según se acredita con plano manzanero de fecha 10 de mayo de 2021, por lo cual, en apego con la fracción III del artículo 16 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, el cual a la letra dice: Se consideran bienes de uso común los que pueden ser aprovechados por cualquier persona, sin más limitaciones y restricciones que las establecidas por las leyes y reglamentos tales como: ... III. Las plazas, calles, avenidas, paseos, jardines y parques públicos a cargo del Estado o de los Municipios", el predio objeto del presente dictamen se identificara como bien de dominio público.

**CUARTO.-** Que mediante acuerdo de radicación de trámite de fecha diecisiete de enero del año dos mil veintidós, el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento, procedió a abrir e inscribir en el libro correspondiente el expediente CV-009/2022, 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/0383/2022**, 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/225/2022** que contiene el dictamen emitido en sentido positivo por la Sindicatura Municipal, para la desincorporación del predio solicitado.
- El oficio número **PYP/034/2022** 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 **723/2022** 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;
- Los oficios de inexistencia de trámites con número **DPM/BI/00064/2022** de la Dirección de Patrimonio Municipal, número **DGAH/CJ/0439/2022** de la Dirección General de Asentamientos Humanos y número **SA/JUR/AEGO/163/2022** 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.-** Asimismo obra en el expediente el Oficio número **DCM/0954/2022**, 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 **\$384,689.69 M.N. (trescientos ochenta y cuatro mil seiscientos ochenta y nueve pesos 69/100 moneda nacional)**, que es la media resultante entre el valor catastral del terreno \$167,817.65 M.N. y el valor comercial del mismo \$601,561.73 M.N.

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. JOSÉ HORACIO ZAPATA LIMÓN**, 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:

**ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se autoriza la desincorporación y enajenación a título oneroso mediante el trámite administrativo de compraventa, a favor del **C. JOSÉ HORACIO ZAPATA LIMÓN** 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 8921, de la calle Álamo Carolina, del Fraccionamiento Álamos de Senecú, de esta ciudad, con una superficie de 258.181 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	SE 75°48'29"	11.781 metros	Lote 14 José Horacio Zapata Limón
2-3	NE 14°11'31"	20.902 metros	Propiedad Municipal
3-4	NW 77°53'55"	2.819 metros	Av. del Sauce
4-5	NW 85°11'33"	11.147 metros	Av. del Sauce
5-1	SW 08°04'41"	19.090 metros	Propiedad Municipal

**SEGUNDO.-** De conformidad con el oficio número **DCM/0954/2022**, expedido por la Tesorera Municipal, mediante el cual se fija el precio de venta del terreno municipal solicitado, éste será por la cantidad de **\$384,689.69 M.N. (trescientos ochenta y cuatro mil seiscientos ochenta y nueve pesos 69/100 moneda nacional)** misma que el adquirente se obliga a pagar de la siguiente manera:

- a. Enganche por la cantidad de **\$115,406.90 M.N. (Ciento quince mil, cuatrocientos seis pesos 90/100 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.
- b. El remanente de **\$269,282.78 M.N. en 18 mensualidades de \$14,960.15 M.N. 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/0383/2022, así como el oficio de factibilidad de desincorporación emitido por la Sindicatura Municipal mediante el oficio SM/DAJOP/225/2022, en el entendido de que hasta en tanto no se liquide el precio 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 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**

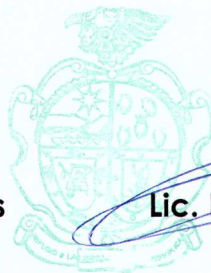
**"2023, Centenario de la Muerte del General Francisco Villa"**

**"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"**

**Ciudad Juárez, Chihuahua, a 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**