

06 Aso. 2025

12:35 pm  
vake

H. CUERPO DE REGIDORES  
Núm. de Oficio **REG/KMER/419/2025**

**RECIBIDO**

DESPACHO DEL SECRETARIO  
DEL AYUNTAMIENTO

**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 **CV-008/2024**, a favor de la ciudadana **REYNA GARCÍA TALAMANTES**, 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 calle de la vialidad Avenida Ponciano Arriaga, ubicado entre calles General José Ma. Heredia y Derecho de Vía del Ferrocarril, en la colonia Revolución Mexicana, en esta ciudad, con una superficie de 79.56 m<sup>2</sup>, el cual se destina para **uso comercial**, 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 nueve de diciembre del dos mil veinticuatro, se recibió en la Secretaría de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento, una solicitud de compraventa por parte de la ciudadana **REYNA GARCÍA TALAMANTES**, en relación a un terreno municipal solicitado a título oneroso mediante el trámite administrativo, que se describe como bien de "dominio público" identificado como parte de calle de la vialidad Avenida Ponciano Arriaga, ubicado entre calles General José Ma. Heredia y Derecho de Vía del Ferrocarril, en la colonia Revolución Mexicana, en esta ciudad, con una superficie de 79.56 m<sup>2</sup>, el cual se destina para **uso comercial** y cuenta con los lados, rumbos, medidas y colindancias que se especifican en el plano catastral anexo a este dictamen.

**SEGUNDO.-** Que según se desprende del oficio número DPPN-PPB/7992/2023 expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito de fecha 29 de diciembre de 20203, se desprende lo siguiente: "[...] De igual forma, le informo que esta oficina no realiza inscripciones respecto de las calles y/o vialidades. [...]", es por ello que el Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua es propietario del terreno objeto de la presente solicitud de compraventa, con fundamento en los Artículos 15 y 16 en su fracción III de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, se establecen cuáles son los bienes de dominio público que le pertenecen al Estado o a sus municipios; siendo uno de ellos las calles.

**TERCERO.-** Que mediante acuerdo de radicación de trámite de fecha diecinueve de diciembre del dos mil veinticuatro el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento procedió a abrir e inscribir en el libro correspondiente el expediente CV-008/2024, 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, por lo que obran agregados en los autos del expediente los siguientes oficios positivos:

- Oficio número **DGDU/DCP/APDU/462/2025**, 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/DAOP/080/2025**, que contiene el dictamen emitido en sentido positivo por la Sindicatura Municipal, para la desincorporación del predio solicitado.
- El oficio número **PYP/007/2025** 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/1240/2025** 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/0066/2025** de la Dirección de Patrimonio Municipal, número **DGAH/CJ/335/2025** de la Dirección General de Asentamientos Humanos y número **SA/JUR/AEGO/27/2025** 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.

**CUARTO.-** Asimismo obra en el expediente el Oficio número **DCM/1161/2025**, 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 \$261,638.80 M.N. (doscientos sesenta y un mil seiscientos treinta y ocho pesos 80/100 moneda nacional), que es la media resultante entre el valor comercial (1) (\$275,277.60) y el valor comercial (2) del mismo (\$248,000.00). Lo anterior en los términos de la fracción XIII del artículo 26 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez".

**QUINTO.-** Por último se manifiesta que, con fecha del 31 de julio del año dos mil veinticinco, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria número once 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:

### CONSIDERANDO:

**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 el 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 de la ciudadana **REYNA GARCÍA TALAMANTES**, 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 de la ciudadana **REYNA GARCÍA TALAMANTES**, 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 parte de calle de la vialidad Avenida Ponciano Arriaga, ubicado entre calles General José Ma. Heredia y Derecho de Vía del Ferrocarril, en la colonia Revolución Mexicana, en esta ciudad, con una superficie de 79.56 m<sup>2</sup>, el cual se destina para **uso comercial**, y que cuenta con los siguientes lados, rumbos, medidas y colindancias:

Lados	Rumbos	Medidas	Colindancias
1-2	NE 81°15'34"	18.21 metros	Calle Ponciano Arriaga
2-3	NW 01°00'00"	5.80 metros	Derecho de Vía Ferrocarril
3-4	NE 89°00'00"	18.00 metros	Lote 1-A
4-1	SE 01°00'00"	3.04 metros	Calle Gral. José Ma. Heredia

**SEGUNDO.-** De conformidad con el oficio número **DCM/1161/2025**, expedido por la Tesorera Municipal, mediante el cual se fija el precio de venta del terreno municipal solicitado, éste será por la cantidad de \$261,638.80 M.N. (doscientos sesenta y un mil seiscientos treinta y ocho pesos 80/100 moneda nacional), misma que la adquirente se obliga a pagar de la siguiente manera:

a. La cantidad de \$78,491.64 M.N. (setenta y ocho mil cuatrocientos noventa y un pesos moneda nacional), como enganche.

b. Y el remanente, es decir, la cantidad de \$183,147.16 M.N. (ciento ochenta y tres mil ciento cuarenta y siete pesos 16/100 moneda nacional) , en 21 mensualidades de \$8,721.30 M.N. (ocho mil setecientos veintiún pesos 30/100 moneda nacional) contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del acuerdo emitido por el Honorable Ayuntamiento en la Sesión correspondiente.

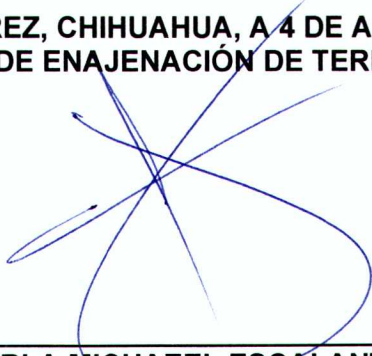
**TERCERO.**- Una vez liquidado el precio de venta del terreno municipal materia del presente acuerdo, procédase por conducto de los ciudadanos Presidente Municipal, Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento, así como del Regidor Coordinador de la Comisión de Hacienda, a formalizar la presente desincorporación y enajenación, mediante el documento legal que corresponda, con cargo a la 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/462/2025, así como el oficio de factibilidad de desincorporación emitido por la Sindicatura Municipal mediante el oficio SM/DAOP/080/2025, 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 la 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 de la 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.

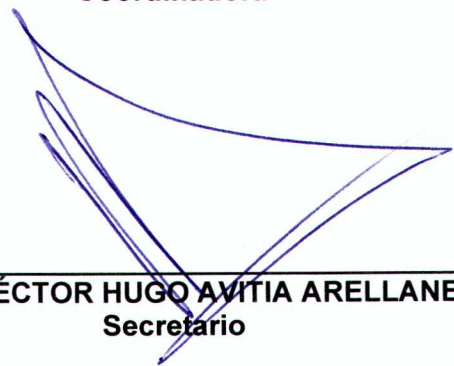
**ATENTAMENTE**

**CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A 4 DE AGOSTO DE 2025  
POR LA COMISIÓN DE ENAJENACIÓN DE TERRENOS MUNICIPALES**



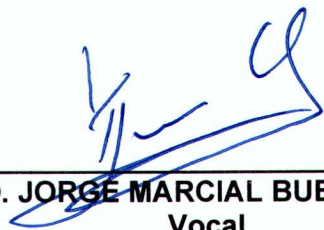
---

**MTRA. KARLA MICHAEL ESCALANTE RAMÍREZ**  
Coordinadora



---

**MTRO. HÉCTOR HUGO AVITIA ARELLANES**  
Secretario



---

**MTRO. JORGE MARCIAL BUENO QUIROZ**  
Vocal