



**MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL.**

Secretario de la Presidencia Municipal y del H. Ayuntamiento

**P R E S E N T E.-**

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-006/2024**, a favor de la moral **FIDEICOMISO FINSA III-H CIB/3741** 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**, el cual se encuentra identificado como **Polígono I-7, Fraccionamiento Salvarcar, de esta ciudad, con una superficie de 4,028.3930 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 18 de octubre 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 moral **FIDEICOMISO FINSA III-H CIB/3741**, respecto de un terreno municipal que se describe como bien de "dominio público" el cual se encuentra identificado como **Polígono I-7, Fraccionamiento Salvarcar, de esta ciudad, con una superficie de 4,028.3930 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 expedido por el Registro Público de la Propiedad Local, de fecha 24 de julio de 2024, en el cual se hace constar que el **Municipio de Juárez, estado de Chihuahua** es propietario del mismo, inscrito bajo los siguientes datos: **inscripción 89 Libro 5777 de sección primera del distrito Barvos.**

**TERCERO.-** Que mediante acuerdo de radicación de trámite de fecha veinticuatro de octubre del año 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-006/2024, 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/481/2025, 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/060/2025, que contiene el dictamen emitido en sentido positivo por la Sindicatura Municipal, para la desincorporación del predio solicitado.

Además, obran los siguientes oficios positivos:

- El oficio número DGPC/DNT/0647/2025 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;
- El oficio número PYP/044/2025 del Instituto Municipal de Investigación y Planeación, que contiene la opinión de factibilidad positiva para la enajenación del predio; y
- Los oficios de inexistencia de trámites de la Dirección General de Asentamientos Humanos, Dirección de Patrimonio Municipal y 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/987/2025, 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 \$10'733,555.49 (Son diez millones setecientos treinta y tres mil quinientos cincuenta y cinco pesos 49/100 moneda nacional), que es la media resultante entre el valor catastral del terreno (1) (\$7'492,810.98) y el valor comercial del terreno (2) del mismo (\$13'974,300.00). 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 19 de enero del año dos mil veintiséis, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria número diecinueve 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, así como el acuerdo del Honorable Ayuntamiento aprobado en la Sesión número uno, de fecha 10 de septiembre del 2024.

**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 Tesorero 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 moral **FIDEICOMISO FINSA III-H CIB/3741**, 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 moral **FIDEICOMISO FINSA III-H CIB/3741**, respecto de un terreno municipal que se describe como bien de **dominio público**, el cual se encuentra identificado como **Polígono I-7, Fraccionamiento Salvarcar, de esta ciudad, con una superficie de 4,028.3930 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   | N 28°39'01" W | 158.889 metros | Propiedad Jaime Bermúdez Cuaron |
| 2-B   | S 77°23'00" E | 33.900 metros  | Propiedad Jaime Bermúdez Cuaron |



|     |               |               |                                 |
|-----|---------------|---------------|---------------------------------|
| B-A | S 37°09'34" E | 88.289 metros | Propiedad Jaime Bermúdez Cuaron |
| A-1 | S 09°25'00" W | 62.509 metros | Calle Ramon Rayon               |

**SEGUNDO.** - De conformidad con el oficio número DCM/987/2025, expedido por la Tesorera Municipal, mediante el cual se fija el precio de venta del terreno municipal solicitado, éste será por la cantidad es de \$10'733,555.49 (Son diez millones setecientos treinta y tres mil quinientos cincuenta y cinco pesos 49/100 moneda nacional) misma que el adquirente se obliga a pagar mediante transferencia bancaria en una sola exhibición.

**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 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/481/2025, así como el oficio de factibilidad de desincorporación emitido por la Sindicatura Municipal mediante el oficio SM/DAOP/060/2025, 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 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  
CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA, A 3 DE FEBRERO DEL 2026  
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

