



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-008/2025**, a favor de la persona moral denominada **JM3 CLUSTER ADMINFIFI S.A. DE C.V.** 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 **ubicado en la Manzana 7, de la calle Montes Urales, Fraccionamiento La Cuesta, de esta ciudad, con una superficie de 274.476 m²**, y se destinará 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 22 de abril del dos mil veinticinco, se recibió en la Secretaría de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento, una solicitud de compraventa signada por el Lic. Ismael Gallarzo Medina en su carácter de representante de la persona moral denominada **JM3 CLUSTER ADMINFIFI S.A. DE C.V.** respecto de un terreno municipal que se describe como bien de **“dominio público”** el cual se encuentra **ubicado en la Manzana 7, de la calle Montes Urales, Fraccionamiento La Cuesta, de esta ciudad, con una superficie de 274.476 m²**, el cual se destinará 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 acompañado de su solicitud, el promovente presentó los siguientes documentos: original del plano catastral; original del certificado de existencia de propiedad, expedidos por el Registro Público de la Propiedad; Original del Proyecto ejecutivo; Copia certificada de la Acta Constitutiva de la persona moral; Poder otorgado a favor del Lic. Ismael Gallarzo Medina; y fotografías del terreno objeto de la solicitud de comodato, por concepto de inicio de trámite.

TERCERO.- Que según se desprende del oficio No. SGG-DGRPPN-BR-2C.7/5340-2025, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Notariado de este Distrito Judicial Bravos, de fecha 26 de agosto de 2025, del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua. Al respecto, con fundamento en el Artículo 15 Fracción Sexta, Artículo 120, Fracción Sexta, de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua; informan que: **“que la superficie si se localiza en el FUNDO LEGAL del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, por lo que derivado de su solicitud, el FUNDO LEGAL se encuentra debidamente registrado bajo el número de inscripción 2571 a Folio 158 del Libro 1671 de Sección Primera de esa Oficina Registral identificado con el Folio Real 2773486.**

CUARTO.- Que avocada la Secretaría de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento a la solicitud planteada se ordenó girar oficios a las diversas dependencias



relacionadas con el presente asunto, quienes oportunamente contestaron en sentido favorable a la solicitud de compraventa, por lo que obran agregados en los autos del expediente los siguientes oficios positivos:

- Oficio número DGDU/DCP/APDU/1281/2025, que contiene el dictamen expedido en sentido positivo por la Dirección General de Desarrollo Urbano, para la desincorporación y enajenación del predio[SV1.1].
- Oficio número SM/DAOP/176/2025, 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/1247/2023 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/286/2025 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 número DGAH/577/2025, Dirección de Patrimonio Municipal número DPM/BI/0256/2025 y la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento número SA/JUR/AEGO/698/2025.

QUINTO.- Asimismo obra en el expediente el Oficio número DCM/096/2026, 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 \$1'095,920.56 (un millón noventa y cinco mil novecientos veinte pesos 56/100 moneda nacional), que es la media resultante entre el valor comercial (1) (\$1'130,841.12) y el valor comercial (2) del mismo (\$1'061,000.00). Lo anterior en los términos de la fracción XIII del artículo 26 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Juárez".

SEXTO.- Por último se manifiesta que, con fecha del 17 de febrero del año dos mil veintiséis, 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 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:

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 persona moral denominada **JM3 CLUSTER ADMINFIFI S.A. DE C.V.**, 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 persona moral denominada **JM3 CLUSTER ADMINFIFI S.A. DE C.V.**, respecto de un terreno municipal que se describe como bien de "dominio público", el cual se encuentra ubicado en la Manzana 7, de la calle Montes Urales, Fraccionamiento La Cuesta, de esta ciudad, con una superficie de 274.476 m², y se destinará para "uso comercial" y que cuenta con los siguientes lados, rumbos, medidas y colindancias:

Lados	Rumbos	Medidas	Colindancias
1-2	S 86°34'78"E	7.623 metros	Derecho de via C. Montes Urales
2-3	N 13°04'00"E	36.526 metros	Lote 27 sur, Lote 27 nte., Lote 25 y Lote23
3-4	N 76°31'00" W	7.249 metros	



4-1	S 13°28'11.53"W	37.857 metros	JM3 CLUSTER ADMINFIFI S.A. DE C.V.
-----	-----------------	---------------	---------------------------------------

SEGUNDO. - De conformidad con el oficio número DCM/096/2026, expedido por la Tesorera Municipal, mediante el cual se fija el precio de venta del terreno municipal solicitado, éste será por la cantidad de \$1,095,920.56 (un millón noventa y cinco mil novecientos veinte pesos 56/100 moneda nacional), que es la media resultante entre el valor comercial (1) (\$1,130,841.12) y el valor comercial (2) del mismo (\$1,061,000.00) misma que el adquirente se obliga a pagar de la siguiente manera:

- a. Un pago inicial como enganche por la cantidad de \$333,920.56 (treientos treinta y tres mil novecientos veinte pesos 56/100 moneda nacional) dentro de un plazo de cinco días, contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del acuerdo de aprobación emitido por el Honorable Ayuntamiento en la Sesión de Cabildo correspondiente.
- b. Y el remanente, es decir, la cantidad de \$762,000.00 (setecientos sesenta y dos mil pesos 00/100 moneda nacional), mediante 6 pagos mensuales por la cantidad de \$127,000.00 (ciento veintisiete mil pesos 00/100 moneda nacional).

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/1281/2025, así como el oficio de factibilidad de desincorporación emitido por la Sindicatura Municipal mediante el oficio SM/DAOP/176/2025, 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 MARZO 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



**HONORABLE
CUERPO
DE REGIDORES**