



**MTRO. HÉCTOR RAFAEL ORTIZ ORPINEL.**  
Secretario de la Presidencia Municipal  
y del H. Ayuntamiento  
**PRESENTE.-**



SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO

19 ENE 2024

M. Ortiz

12:40 hrs

**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, respecto del expediente **CV-051/2023**, a favor de la moral **RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, 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 área de equipamiento, **Lote 1, Manzana 53, ubicado sobre las calles Senderos de Valladolid y Av. Oriente XXI, en el Fraccionamiento Senderos de San Isidro etapa XI, de esta ciudad, con superficie de 482.501m<sup>2</sup>**, el cual se destina para "uso comercial, exclusivamente para la construcción de un pozo de agua potable", por lo que esta Comisión de Revisión de las Enajenaciones de Terrenos Municipales elabora el presente dictamen bajo los siguientes:

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.-** Que se recibió una solicitud de compraventa por parte del C. JORGE LUIS MARISCAL BAEZA, en su carácter de apoderado legal de la moral RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, se presentaron con la solicitud los siguientes documentos: plano catastral original; Certificado de Existencia de propiedad expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito; Certificado de ingresos número G6-16498-2023 por concepto de pago de inicio de trámite; Certificado de ingresos número G6-16497-2023, por concepto de pago de inspección de seguridad para compraventa por concepto de inicio de trámite; Poder número 57,486, Volumen 2,412, donde el C. Jorge Luis Mariscal Baeza, acredita su personalidad como apoderado de la moral; y fotografías del terreno objeto de la solicitud de enajenación.

**SEGUNDO.-** Que según se desprende del Certificado de Existencia de Propiedad Expedido por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito, el Honorable Ayuntamiento de Ciudad Juárez, Estado de Chihuahua, es propietario del terreno objeto del presente dictamen, según se desprende en el Contrato de Donación del día 04 de diciembre de 2007, inscrito con una superficie mayor de 2,825.15m<sup>2</sup>, bajo el Número 60, a folio 65, del Libro 4653, contando con folio real 2577903, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad Local, el cual corresponde al dominio público.

**TERCERO.-** Que mediante Acuerdo de Radicación de trámite de fecha 05 de septiembre del año 2023, el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento, procedió a abrir e inscribir en el libro correspondiente



el expediente CV-051/2023, mediante el cual se solicita la desincorporación y enajenación del predio objeto del presente dictamen; ordenando se procediera a girar oficios a las diversas direcciones y dependencias con injerencia en el asunto.

**CUARTO.-** Que, obra en el expediente el oficio PYP/188/2023, emitido por el Instituto Municipal de Investigación y Planeación, el cual contiene lo siguiente: *"Conclusión: De acuerdo a lo anteriormente analizado, con base en la normatividad vigente y las condiciones actuales del predio se considera No factible para su enajenación, ya que es una zona que requiere equipamiento según se expone mediante el dictamen"*.

**QUINTO.-** Que con fecha del 15 de septiembre de 2023, el C. Jorge Luis Mariscal Baeza, presento escrito en el cual se desprende lo siguiente: *"La solicitud de compra-venta realizada por mi representada se hizo con la intención de donar el predio a la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, para la construcción de un pozo de agua potable para el abastecimiento de la zona Sur Oriente, por tal motivo, solicitamos amablemente la reconsideración del dictamen PYP/188/2023"*.

**SEXTO.-** Que mediante Acuerdo de Modificación de uso de fecha 13 de octubre del año 2023, el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento, determino la modificación de uso relativo al predio municipal descrito en el proemio de este dictamen, siendo el correcto "uso comercial", exclusivamente para la construcción de un pozo de agua potable; ordenando se solicitara a las distintas dependencias con injerencia en el asunto, con el fin de que emitan de nueva cuenta su autorización o en su caso dictamen de factibilidad del terreno municipal que se destinaria para "uso comercial, exclusivamente para la construcción de un pozo de agua potable", por lo que obran agregados en los autos del expediente los siguientes dictámenes positivos:

- Oficio número **DGDU/DCP/APDU/2810/2023**, 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/774/2023**, que contiene el dictamen emitido en sentido positivo por la Sindicatura Municipal, para la desincorporación del predio solicitado.
- Oficio número **PYP/221/2023** del Instituto Municipal de Investigación y Planeación, que contiene la opinión de factibilidad positiva para la enajenación del predio;
- El oficio número **DGPC/DNT/2492/2023** 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;



Además, obran los siguientes oficios positivos:

- Los oficios de inexistencia de trámites con número **DPM/BI/0475/2023** de la Dirección de Patrimonio Municipal, número **DGAH/CJ/932/2023** de la Dirección General de Asentamientos Humanos y número **SA/JUR/AEGO/1878/2023** 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.

**SÉPTIMO.-** Asimismo obra en el expediente el Oficio número **DCM/0024/2024**, 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 \$1'122,051.34 (un millón, ciento veintidós mil, cincuenta y un pesos 34/100) moneda nacional, que es la media resultante entre el valor comercial del terreno (\$1'293,102.68) y el valor comercial del mismo (\$951,000.00).

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

**OCTAVO.-** Que, con fecha del 16 de enero del año 2024, se llevó a cabo la Sesión Ordinaria Número Treinta y tres 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.

**NOVENO.-** Que mediante oficio SA/GOB/022/2024 signado por el Director de Gobierno, recibido el 16 de enero de 2024, se solicita a la Comisión de Revisión de las Enajenaciones de Terrenos Municipales analizar, discutir y en su caso emitir el dictamen correspondiente del expediente CV-051/2023.

--- 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 de la moral **RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, 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 la 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 **RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en relación a un terreno municipal que se describe como bien de **dominio público**, identificado como área de equipamiento, **Lote 1, Manzana 53, ubicado sobre las calles Senderos de Valladolid y Av. Oriente XXI, en el Fraccionamiento Senderos de San Isidro etapa XI, de esta ciudad, con superficie de 482.501m<sup>2</sup>**, el cual se destina para "uso comercial, exclusivamente para la construcción de un pozo de agua potable", y que cuenta con los siguientes lados, rumbos, medidas y colindancias:

Lados	Rumos	Medidas	Colindancias
1-2	NW 42°52'36"	19.559 metros	Calle Senderos de Valladolid
2-3	NE 36°44'00"	19.317 metros	Lote 16, Lote 15, Lote 14
3-4	SE 42°52'36"	24.241 metros	Lote 1A
4-5	SW 25°01'49"	11.595 metros	Av. Oriente XXI
5-1	Lc= 11.740 m R= 6.000 m		Intersección que forman la calle Senderos de Valladolid y la Av. Oriente XXI

**SEGUNDO.-** De conformidad con el oficio número **DCM/0024/2024**, 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 \$1'122,051.34 (un millón, ciento veintidós mil, cincuenta y un pesos 34/100) moneda nacional, misma que el adquirente se obliga a pagar de la siguiente manera:

- a. Enganche por la cantidad de \$336,615.41 (trescientos treinta y seis mil, seiscientos quince pesos 41/100) 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 \$785,435.93 (setecientos ochenta y cinco mil, cuatrocientos treinta y cinco pesos 93/100) moneda nacional, en 6 mensualidades de \$130,905.99 (ciento treinta mil, novecientos cinco pesos 99/100) 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 de la Regidora Coordinadora 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 desincorporación y enajenación del predio emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante el oficio DGDU/DCP/APDU/2810/2023 y SM/DAJOP/774/2023 de la Sindicatura Municipal.

**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 17 de enero de 2024.**  
**Por La Comisión de Revisión de las Enajenaciones de Terrenos Municipales**

**C. Ana Carmen Estrada García.**  
**Coordinadora**

**Lic. Héctor Hugo Avitia Arellanes**  
**Secretario**



**HONORABLE CUERPO  
DE REGIDORES**

**Lic. Enrique Torres Valadez**  
**Vocal**