



HEROICA
**CIUDAD
JUÁREZ**

Gobierno Municipal 2021-2024

H. CUERPO DE REGIDORES
Núm. de Oficio **REG/ACEG/046/202**



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO**

M. Ortiz
22 FEB 2024

14:05 hrs

ACUSE DE RECIBIDO

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 **PRT-002/2023**, a favor de la moral **RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en relación a dos terrenos municipales solicitados mediante el trámite administrativo de **PERMUTA**, identificados como **Poligono-B3, Camino Viejo a la Rositas/n y calle Llamas, de la colonia Salvarcar, Equipamiento Tossá Residencial I**, en esta ciudad, con una superficie de **4,736.956m²**, y el identificado como **Lote 1, de la Manzana 49, Equipamiento Tossá Residencial II, Etapa 2, en esta ciudad, con una superficie de 4,979.363m²**, propiedad del Municipio de Juárez, contra un predio ubicado en la **calle Camino Viejo a la Rosita y Acequia Madre**, en esta ciudad, con una superficie de **10,013.050m²**, con la finalidad de buscar una eficiente solución a la falta de infraestructura pluvial, 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 03 de agosto del año 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento y del Honorable Ayuntamiento oficio signado por el Ing. Jorge Luis Mariscal Baeza, Apoderado Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., donde solicita se lleve a cabo el trámite de permuta, con la finalidad de buscar una eficiente solución a la falta de infraestructura pluvial, respecto de los siguientes predios:

1. Los predios municipales identificados como Poligono-B3 con superficie de 4,736.956m², producto de la cesión gratuita del fraccionamiento Tossá Residencial I, etapas 1 y 2; y Lote 1 de la Manzana 49, Fraccionamiento Tossá Residencial II, Etapa 2, con superficie de 4,979.363m².
2. Contra predio, propiedad de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., con superficie de 10,013.50m², colindante a los predios municipales referidos en el punto anterior.



SEGUNDO.- Que, según se desprende de los certificados de identificación de fincas con números de folio 902604 y 902606 expedidos por el Registro Público de la Propiedad de este Distrito, los terrenos municipales objeto de la solicitud de permuta se encuentran a nombre del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, adquiridos mediante contrato de donación, otorgado por RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

PREDIO UNO: mediante la escritura pública número 88,895, de fecha 10 de noviembre de 2021, ante la fe del Lic. Oscar Cayetano Becerra Tucker, Notario Público número 28, en ejercicio para este Distrito, inscrito bajo el Número 55, del Libro 7003, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Distrito, con folio Real 2934617.

PREDIO DOS: mediante la escritura pública número 92,886, de fecha 14 de noviembre de 2022, ante la fe del Lic. Oscar Cayetano Becerra Tucker, Notario Público número 28, en ejercicio para este Distrito, inscrito bajo el Número 60, del Libro 7178, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Distrito, con folio Real 3032977.

TERCERO.- Respecto del predio que se desea entregar en contraprestación por la moral RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, adquirido por el C. Gilberto Bafidis Ochoa, mediante contrato de compraventa con la moral Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante la escritura pública número 93,773, otorgada en esta ciudad el día 24 de enero de 2023, ante la fe del Lic. Oscar Cayetano Becerra Tucker, Notario Público número 28, en ejercicio para este Distrito, cuyo testimonio obra inscrito bajo el Número 15, del Libro 7238, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad de este Distrito.

CUARTO.- El solicitante presenta anexo a su escrito los siguientes documentos: planos catastrales con sus respectivos certificados de existencia de propiedad, tanto de los predios solicitados en permuta a nombre del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, como del predio propiedad del particular; Certificado de Libertad de Gravamen del predio particular con número de folio 916083, copia certificada del Poder o Mandato General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración y de Dominio Limitado a favor del Ing. Jesús Miguel Sandoval Armenta, copia de



la identificación oficial del solicitante, así como copia de los certificados de ingresos número G2-10076-2023 y G2-10075-2023 por concepto de inicio de trámite e inspección.

QUINTO.- Que mediante acuerdo de radicación de trámite de fecha 10 de octubre del 2023, el Secretario de la Presidencia Municipal y del Honorable Ayuntamiento procedió a abrir e inscribir en el libro correspondiente el expediente PRT-002/2023, del Índice del Departamento de Enajenación de Bienes Inmuebles; 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 dictámenes positivos:

- Oficio número **DGDU/DCP/APDU/3108/2023**, que contiene el dictamen expedido en sentido positivo por la Dirección General de Desarrollo Urbano, para la desincorporación y enajenación del predio.
- Oficio número **DGPC/DNT/0159/2024**, que contiene el dictamen expedido en sentido positivo por 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/261/2023** del Instituto Municipal de Investigación y Planeación, que contiene la opinión de factibilidad positiva para la enajenación del predio;
- Oficio número **SM/DAJOP/059/2024**, que contiene la ratificación del dictamen emitido en sentido positivo por la Sindicatura Municipal, para la desincorporación del predio solicitado.

Además, obran los siguientes oficios positivos:

- El oficio número **DPM/BI/0506/2023** de la Dirección de Patrimonio Municipal, oficio número **SA/JUR/AEGO/2220/2023** de la Dirección Jurídica, además del Oficio número **DGAH/CJ/947/2023** que contiene la inexistencia de trámites.

Para todos los efectos legales a que haya lugar, se manifiesta que, una vez autorizada en Sesión del Ayuntamiento la 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.- Que, con fecha del 20 de febrero del año 2024, sesionó el Comité del Patrimonio Inmobiliario del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua, donde 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.

SÉPTIMO.- Que mediante oficio SA/GOB/153/2024 signado por el Director de Gobierno, recibido el 20 de febrero 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 PRT-002/2023.

- - - Por lo que:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Que ésta 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 el Artículo 28 Fracción XVIII del Código Municipal en vigor, el artículo 138 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 **PERMUTA** 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, ésta Comisión procede a emitir el siguiente:

DICTAMEN:

PRIMERO.- Esta Comisión no tiene inconveniente en que los terrenos municipales que se describen en el proemio del presente acuerdo y cuya descripción quedó transcrita en el capítulo de antecedentes, sean desincorporados y enajenados mediante el trámite administrativo de **PERMUTA**, a favor de la moral RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, identificados como: **Polígono-B3, Camino Viejo a la Rositas/n y calle Llamas, de la colonia Salvarcar, Equipamiento Tossá Residencial I**, en esta ciudad, con una superficie de **4,736.956m²**, y el identificado como **Lote 1, de la Manzana 49, Equipamiento Tossá Residencial II, Etapa 2, en esta ciudad, con una superficie de 4,979.363m²**, en las condiciones anteriormente señaladas.

SEGUNDO.- Consecuentemente se autoriza la desincorporación y enajenación vía permuta, de los inmuebles 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 favor de la moral **RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en relación a dos terrenos municipales solicitados mediante el trámite administrativo de **PERMUTA**, identificados como **Polígono-B3, Camino Viejo a la Rositas/n y calle Llamas, de la colonia Salvarcar, Equipamiento Tossá Residencial I**, en esta ciudad, con una superficie de **4,736.956m²**, y el identificado como **Lote 1, de la Manzana 49, Equipamiento Tossá Residencial II, Etapa 2, en esta ciudad, con una superficie de 4,979.363m²** y que cuentan con los siguientes lados, rumbos, medidas y colindancias:

Predio con superficie de 4,736.956m²:

Lados	Rumbos	Medidas	Colindancias
1-2	S 65°59'15" E	92.374 metros	Calle Llamas
2-3	S 24°00'45" W	53.749 metros	Polígono B1
3-4	N 65°48'00" W	79.650 metros	Propiedad Privada
4-5	N 14°40'00" E	24.704 metros	Propiedad Privada
5-6	N 76°43'10" W	7.000 metros	Propiedad Privada
6-7	N 14°11'55" E	27.630 metros	Camino a la Rosita
7-1	R=3.000m Lc=5.226m		Intersección que forman el Camino a la Rosita y Calle Llamas

Predio con superficie de 4,979.363m²:

Lados	Rumbos	Medidas	Colindancias
1-2	S 65°59'15" E	24.984 metros	Calle Llamas
2-3	S 65°52'05" E	77.525 metros	Calle Llamas
3-4	Lc=6.283m R=4.000m		Intersección que forman las Calles Llamas y Tossá Poniente
4-5	S 24°07'55" W	10.440 metros	Calle Tossá Poniente
5-6	Lc=6.283m R=4.000m		Intersección que forman las Calles Tossá Poniente y Tossá Norte
6-7	N 65°52'05" W	1.457 metros	Calle Tossá Norte
7-8	Lc=26.704m R=17.000m		Calles Tossá Norte y Tossá Poniente
8-9	S 24°07'55" W	18.163 metros	Calle Tossá Poniente
9-10	N 66°00'12" W	83.941 metros	Propiedad Privada Manz. 33
10-1	N 24°00'45" E	53.749 metros	Equipamiento Tossá Residencial I



SEGUNDO.- En contraprestación la moral RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE se obliga a entregar en Permuta al Municipio de Juárez, el terreno de su propiedad ubicado en la **calle Camino Viejo a la Rosita y Acequia Madre**, en esta ciudad, con una superficie de **10,013.050m²**, el cual se describe con los siguientes rumbos, medidas y colindancias:

Lados	Rumbos	Medidas	Colindancias
1-2	S 50°18'00" E	24.35 metros	Acequia Madre
2-3	S 56°55'00" E	31.05 metros	Acequia Madre
3-4	S 45°50'00" E	40.72 metros	Acequia Madre
4-5	S 22°52'00" E	47.00 metros	Acequia Madre
5-6	S 49°55'00" E	25.50 metros	Acequia Madre
6-7	N 24°12'00" E	109.90 metros	Propiedad Privada
7-8	N 65°48'00" W	159.00 metros	Propiedad Privada
8-1	S 14°40'00" E	40.00 metros	Calle Camino Viejo a la Rosita

TERCERO.- 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 vía permuta, 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 excedente, 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/3108/2023, así como el oficio de factibilidad de desincorporación emitido por la Sindicatura Municipal mediante el oficio SM/DAJOP/059/2024.

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 21 de febrero de 2024.

Por La Comisión de Revisión de las Enajenaciones de Terrenos Municipales

C. Ana Carmen Estrada García.
Coordinadora

Lic. Héctor Hugo Avila Arellanes
Secretario



HONORABLE CUERPO
DE REGIDORES

Lic. Enrique Torres Valadez
Vocal