



DICTAMEN POR EL QUE SE AUTORIZA LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE PARA DESTINARLO COMO SEDE DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA.

Reunidos la totalidad de miembros del comité de patrimonio inmobiliario, el veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro, en la sede del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa ubicada en la Avenida Washington 2605, Colonia Cumbres, de esta ciudad de Chihuahua, y una vez analizado el expediente inmobiliario integrado con los documentos que señala el artículo 18 de los *Lineamientos en Materia de bienes muebles e inmuebles del Tribunal* (en lo subsecuente, *Lineamientos*), presentado por la Coordinación Administrativa del Tribunal se emite el dictamen de evaluación al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. El artículo 116, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que las constituciones y leyes de los estados deberán instituir Tribunales de Justicia Administrativa, dotados de plena autonomía para dictar sus fallos y establecer su organización, funcionamiento, procedimientos y, en su caso, recursos contra sus resoluciones.

II. En correspondencia, los artículos 39 bis de la Constitución Política del Estado de Chihuahua y 1 de la Ley Orgánica del Tribunal Estatal de

Justicia Administrativa, señalan que este Tribunal es el órgano jurisdiccional dotado de plena autonomía para dictar sus fallos, encargado de dirimir las controversias que se susciten entre los particulares y la administración pública estatal y municipal; imponer las sanciones a las y los servidores públicos estatales y municipales por responsabilidad administrativa grave, y a los particulares que incurran en actos vinculados con faltas administrativas graves; así como fincar a los responsables el pago de las indemnizaciones y sanciones pecuniarias que deriven de los daños y perjuicios que afecten a la hacienda pública estatal o municipal o al patrimonio de los entes públicos estatales o municipales.

Asimismo, instruye que será en la ley en la que se establecerá su organización, funcionamiento, integración, procedimientos y, en su caso, recursos contra sus resoluciones.

III. Mediante Decreto No. LXVII/RFLEY/0886/2024 XIII P.E. publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 55 del diez de julio de dos mil veinticuatro, se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones jurídicas de la Ley Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa, que entre las más importantes dotan al Tribunal de una nueva integración y funcionamiento; partiendo del principio de especialización, se crean cinco Salas Unitarias, tres para conocer y resolver en términos de justicia administrativa y en materia fiscal; y, dos especializadas en materia de responsabilidades administrativas.

IV. El artículo 6 de la Ley Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa establece la estructura de este órgano jurisdiccional, conformado por cinco Magistraturas, mismas que integran el Pleno, una de las personas titulares de estas lo presidirá, y cada una de las Salas Unitarias, estará integrada por una magistratura designada por el Pleno.

V. En cumplimiento a lo anterior, el Congreso del Estado, reunido dentro del Decimoquinto Período Extraordinario de Sesiones de la Sexagésima Séptima Legislatura, en sesión celebrada el trece de agosto de dos mil veinticuatro, se constituyó en Colegio Electoral para llevar a cabo la votación para elegir a las personas que debían ocupar las cos Magistraturas del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa, resultando designadas las personas profesionistas Luis Eduardo Naranjo Espinoza y Priscila Soto Jiménez.

VI. La Presidencia da cuenta como hecho notorio que, en la edición número 65 del Periódico Oficial del Estado, de catorce de agosto siguiente,^[2] se publicaron los Decretos LXVII/NOMBR/0930/2024 XV P.E. y LXVII/NOMBR/0931/2024 XV P.E., mediante los cuales se designó como titulares de las nuevas Magistraturas de este órgano jurisdiccional a Luis Eduardo Naranjo Espinoza y Priscila Soto Jiménez, previendo que entrarán en funciones a partir de la entrada en vigor de los respectivos Decretos.

VII. Resulta necesario recordar que, en sesión de once de julio de dos mil veinticuatro, el entonces Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa, emitió el ACUERDO AC-PLENO 013/2024 a través del cual se reformaron y aprobaron modificaciones en la coordinación y vocalía de diversos comités, entre los que se incluyó al Comité del Patrimonio Inmobiliario del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa.

VIII. Con dicho antecedente y, atendiendo a la nueva conformación del Tribunal, mediante ACUERDO PLENO-034/2024, tomado en la sesión de veintinueve de agosto del presente año, se llevó a cabo una reorganización interna a fin de consolidar y fortalecer las actividades del Tribunal, bajo la óptica de un plan estratégico en el que invariablemente se incluyeron la totalidad de las Magistraturas integrantes del Tribunal Estatal de Justicia

Administrativa, con el objetivo de conducirlo hacia un mejor desarrollo de los proyectos que se consideran prioritarios, entre los que se encuentra concretar la adquisición de un inmueble propio para unificar la sede del Tribunal, que cumpla con los requerimientos de espacio para la adecuada prestación del servicio; así, el Comité quedó conformado de la manera siguiente :

CARGO DENTRO DEL COMITÉ	CARGO DENTRO DEL TRIBUNAL
Presidencia	Magistratura que preside el Tribunal
Vocalía 1	Magistratura titular de la Segunda Sala Unitaria Administrativa
Vocalía 2	Magistratura titular de la Cuarta Sala Unitaria Especializada en Materia de Responsabilidades Administrativas
Vocalía 3	Magistratura titular de la Quinta Sala Unitaria Especializada en Materia de Responsabilidades Administrativas
Vocalía 4	Magistratura titular de la Primera Sala Unitaria Administrativa
Vocalía 5	Titular de la Coordinación Administrativa
Secretaría Técnica	Titular de la Unidad Jurídica y de Asesoría
Asesora	Titular del Órgano Interno de Control

IX. En ese orden de ideas, en Sesión del Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa, verificada el cuatro de octubre del año en curso, se emitió el Acuerdo PLENO-50/2024, mediante el cual fueron aprobados los *Lineamientos en Materia de bienes muebles e inmuebles del Tribunal* (en lo subsecuente, *Lineamientos*), instrumento jurídico que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado en la edición de trece de noviembre de dos mil veinticuatro.

X. En el artículo 18, de los *Lineamientos* se señala que, cuando el Tribunal determine conveniente la adquisición de un inmueble para destinarlo a sus fines institucionales, integrará un expediente por parte de la Coordinación Administrativa, mismo que debe contener además de la

justificación formulada por el Pleno, que precise la necesidad que debe ser satisfecha y los requerimientos en cuanto a superficie y ubicación, se debe incluir un informe de mercado que con base en dichos requerimientos incorpore la documentación que se describe a continuación:

- Superficie de terreno y construcción en metros cuadrados, tipo de construcción, colindancias, equipamiento, cajones de estacionamientos, vida útil del inmueble.
- Avalúo comercial y valor catastral, no mayor a dos años.
- Condiciones de seguridad.
- Costos aproximados de mantenimiento y conservación; o en su caso, costos aproximados de servicios de energía eléctrica, agua, recolección de basura, etc.
- Inventarios de mobiliario y equipo, incluidos en el valor del inmueble.
- Ubicación y vías de acceso al inmueble.
- La Información respecto del estatus que tiene en el pago de impuestos y obligaciones legales.
- Antecedentes del inmueble y condiciones jurídicas de propiedad, así como información respecto a gravámenes impuestos, en su caso.
- Oficio de suficiencia presupuestal.
- Plano catastral y memoria fotográfica del inmueble
- La documentación que acredite la propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Certificado de Libertad de Gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad.
- Constancia de no adeudo e impuesto predial expedida por la Tesorería Municipal que corresponda.
- Avalúo comercial y catastral, no mayor a dos años.

- Estimación de inversión y tiempo requerido para ejecución de las obras que, en su caso, sean necesarias para la adecuación del inmueble.

XI. El once de noviembre del año en curso, el Pleno del Tribunal mediante ACUERDO 060/2024 se determinaron las características que debía reunir el inmueble que en su momento se adquiriera, para ser la sede de este organismo autónomo:

Áreas de uso común y zonas específicas para cada área funcional del Tribunal, como lo son: caseta de vigilancia, acceso, vestíbulo y/o recepción, sanitarios, *site*, almacén, archivo, sala de audiencias, pleno y reuniones.

Lo que antecede, lleva a un cálculo preliminar de la superficie necesaria de construcción de al menos **mil trescientos metros cuadrados**, lo que incluye oficinas privadas, áreas compartidas y espacios comunes. Además, debe contar con suficientes cajones de estacionamiento para el uso de magistrados, personal administrativo y público en general.

XII. En el referido Acuerdo, de igual manera se aprobó la reclasificación de cuentas, adecuaciones y movimientos presupuestales, para dotar de suficiencia presupuestal al rubro de *Adquisición de inmueble*, por un monto de **\$61,500,000.00 (sesenta y un millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.)**.

XIII. Luego, mediante oficio TEJA-CA-241-2024, del veintinueve de noviembre, la Coordinación Administrativa informó de la existencia de ingresos adicionales por un monto \$3,061,649.00 (tres millones sesenta y un mil seiscientos cuarenta y nueve pesos 00/100 m.n.) por concepto de intereses generados en cuenta bancaria.

Asimismo, de un importe de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 m.n.), clasificados bajo el concepto de "otros ingresos propios", los cuales puede disponer el Pleno, en su caso, para destinarlos a la compra del inmueble.

XIV. El trece de noviembre pasado, perito Arquitecta y Especialista en Valuación Julieta Rivera Porras, emitió "Dictamen de Factibilidad de Inmuebles seleccionados para el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa", mediante el cual analizó siete inmuebles disponibles en el mercado para posible compra venta, ubicados en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

En dicho documento, se precisa que solamente dos inmuebles, cumplen con la mayoría de los requerimientos formulados por el Pleno:

- a) Edificio identificado como "UNIDEP", ubicado en Boulevard Antonio Ortiz Mena, número 1815, de la Colonia Las Águilas de esta ciudad;
- b) Edificio identificado como "ISSSTE", ubicado en Boulevard Antonio Ortiz Mena No. 2001, colonia Virreyes, Campestre-Lomas, C.P. 31214, en esta ciudad.

Cabe hacer mención que, respecto del inmueble "ISSSTE", el avalúo arroja un valor de \$100,800,000.00 (Cien millones ochocientos mil pesos 00/100 M.N.), el cual sobrepasa el monto disponible por parte del Tribunal, según el ACUERDO PLENO 060/2024.

En ese sentido, en el dictamen se concluye que el inmueble señalado en el inciso a) es el que atiende a los requerimientos en cuanto a infraestructura y precio.

XV. Teniendo a la vista tales circunstancias la Coordinación Administrativa integró al expediente, únicamente, las documentales relativas al inmueble "UNIDEP".

XVI. Mediante oficios TEJA-CA-232-2024 y TEJA-CA-236-2024, ambos de veintiséis de noviembre de del año en curso, la Coordinación Administrativa del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa remitió el expediente de referencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de los Lineamientos, en los términos siguientes:

- Superficie de terreno y construcción en metros cuadrados, tipo de construcción, colindancias, equipamiento, cajones de estacionamientos, vida útil del inmueble. Información contenida en el avalúo comercial.
- Avalúo comercial y valor catastral, no mayor a dos años. Se incluyen al expediente dos avalúos comerciales, uno practicado por el ingeniero Edmundo Hernández Pazos y el segundo por la arquitecta Julieta Rivera Porras, de once y dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro, respectivamente.
- Condiciones de seguridad, según obra en el acta circunstanciada de Protección Civil del ocho de octubre de dos mil veinticuatro signada por los inspectores Marx Porras y Fernando Quintana.
- Costos aproximados de mantenimiento y conservación; o en su caso, costos aproximados de servicios de energía eléctrica, agua, recolección de basura, etc, según obra en el escrito

signado por el apoderado legal de la parte vendedora, recibido el veinte de noviembre pasado.

- Inventarios de mobiliario y equipo, incluidos en el valor del inmueble, según obra en el escrito signado por el apoderado legal de la parte vendedora, recibido el veinte de noviembre de dos mil veinticuatro.
- Ubicación y vías de acceso al inmueble que se indican en el avalúo comercial del inmueble.
- La Información respecto del estatus que tiene en el pago de impuestos y obligaciones legales. Se adjunta consulta de la página correspondiente al pago del impuesto predial de este año.
- Antecedentes del inmueble y condiciones jurídicas de propiedad, así como información respecto a gravámenes impuestos, en su caso.
- Se agregan al expediente los documentos referidos en el oficio SGG-DGRPPN-DR-2C.7/2327/2024, de fecha diecinueve de noviembre de dos mil veinticuatro, signado por Norma Eréndira Romero Magaña, jefa del Departamento Registral de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Notariado.
- Oficio de suficiencia presupuestal. En este punto, se requiere al Pleno se tomen las provisiones conducentes para dotar de suficiencia presupuestal a la partida correspondiente a la adquisición del inmueble.

- Plano catastral y memoria fotográfica del inmueble. Información contenida en el avalúo comercial.
- Certificado de Libertad de Gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad de doce de noviembre de dos mil veinticuatro.
- Constancia de no adeudo e impuesto predial expedida por la Tesorería Municipal. Se consultó en la página de la instancia municipal correspondiente que no tiene adeudo a la fecha.
- Avalúo comercial y catastral, no mayor a dos años. Integrados al expediente dos avalúos ya descritos.
- Estimación de inversión y tiempo requerido para ejecución de las obras que, en su caso, sean necesarias para la adecuación del inmueble. En este punto se hace referencia que en el dictamen de factibilidad de inmuebles seleccionados para el Tribunal emitido por la arquitecta Julieta Rivera Porras adjunto al presente, se indica que en cuanto al edificio UNIDEP "está en condiciones habitables; cuenta con una vida útil mayor a veinte años y esta misma se puede incrementar si se hacen reparaciones y continuo mantenimiento". En ese sentido, no se estiman necesarias adecuaciones inmediatas para su habitabilidad.

XVII. Recibido el expediente, el Comité de Patrimonio Inmobiliario del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa, en reunión celebrada los días veintiséis y veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro, llevó a cabo el

análisis conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de los Lineamientos, a efecto de concluir si el inmueble denominado "UNIDEP" ubicado en el Boulevard Ortiz Mena número 1815, de la Colonia Las Águilas, de esta ciudad, con 4,767.18 metros cuadrados de superficie y 2,564.57 metros cuadrados de construcción, con clave catastral 323-013-C26, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con número 82, folio 82, del libro 4914, en favor de **Arrendadora ORME, S. de R.L. de C.V.**, con los requisitos previsto en el numeral en cita.

A) Revisar que el precio de adquisición del inmueble no rebase en un diez por ciento al señalado en el avalúo.

En el expediente se cuenta con dos avalúos comerciales emitidos por peritos certificados, con antigüedad menor a dos meses, que contienen los datos que se describen a continuación:

- Avalúo de once de octubre de dos mil veinticuatro elaborado por Ingeniero Edmundo Hernández Pazos, con cédula federal número 5451234, por un importe de **\$76,600,000.00** (setenta y seis millones seiscientos mil pesos 00/100 m.n.), realizado por encargo de **Arrendadora ORME, S. de R.L. de C.V.**
- Avalúo de dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro elaborado por la Arquitecta y E.V. Julieta Rivera Porras, con cédula federal número 9841425 y estatal número 175614 S III, que arroja un importe de **\$60,181,250.00** (sesenta millones ciento ochenta y un mil doscientos cincuenta pesos 00/100 m.n.), realizado por encargo de este Tribunal.

Asimismo, se cuenta con escrito libre, recibido el doce de noviembre pasado, suscrito por el apoderado legal de Arrendadora ORME, S. de R.L. de

C.V., Jaime Horacio Barraza Pak, quien acredita su personería con la carta poder otorgada en esta ciudad, ante la fe del Titular de la Notaría Pública número Veinticuatro, para el Distrito Judicial Morelos, de la cual se tomó razón bajo el número 17,527 del libro de registros de actos fuera de protocolo, en que manifiesta que su representada acepta la propuesta de **\$64,000,000.00 (sesenta y cuatro millones de pesos 00/100 m.n)**, como valor de compraventa del bien inmueble.

Partiendo del valor de **\$60,181,250.00** (sesenta millones ciento ochenta y un mil doscientos cincuenta pesos 00/100 m.n.), señalado en el avalúo de dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro, el valor de venta aceptado se encuentra dentro del límite diez por ciento que señala la fracción I, del multicitado artículo 19 de los Lineamientos, para mayor ilustración:

$$\mathbf{\$60,181,250.00 \times 10\% = \$6,018,125.00}$$

Valor de avalúo	Valor de Compraventa	Límite máximo (según art. 19, fracción I de los Lineamientos)
\$60,181,250.00	\$64,000,000.00	\$66,199,375.00

Por lo tanto, es evidente que la diferencia, se ajusta al monto permitido por la normatividad aplicable, resultando viable la adquisición por lo que a precio se refiere, siempre que el Pleno destine los recursos a los que se hizo referencia en los considerandos XII y XIII del presente instrumento.

B. Verificar los antecedentes del inmueble y condiciones jurídicas de propiedad.

Según oficio SGG-DGPPN-DR-2C.7/2327/2024, de diecinueve de noviembre de dos mil veinticuatro, signado por Norma Eréndira Romero Magaña, jefa del Departamento Registral de la Dirección General del

Registro Público de la Propiedad y del Notariado, se desprende que el inmueble ubicado en el Boulevard Ortiz Mena número 1815, de la Colonia Las Águilas, de esta ciudad, con 4,767.18 metros cuadrados de superficie y 2,564.57 metros cuadrados de construcción, tiene los antecedentes registrales siguientes:

- **Escritura que acredita la propiedad del Inmueble**

En atención a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el actual propietario es **ARRENDADORA ORME, S DE RL DE CV**, según escritura número **16,558** (dieciséis mil quinientos cincuenta y ocho) de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del titular de la Notaría Pública número Veinticuatro para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual se formalizó la adjudicación judicial del inmueble, instrumento debidamente inscrito, con Folio Real 1190495, bajo el número 119 del libro 6191 de la Sección Primera y de su agregado correspondiente, en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua.

En el citado instrumento público se hace constar la resolución emitida por el Juzgado Segundo de lo Civil del citado Distrito Judicial, decretando la adjudicación judicial, derivada del juicio especial hipotecario.

- **Personalidad jurídica del propietario**

Ahora bien, por lo que corresponde a la persona moral que aparece como propietaria de dicho inmueble, fue debidamente constituida conforme escritura número **12,934** (doce mil novecientos treinta y cuatro) de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciséis, otorgada ante la fe del titular de la Notaría Pública Número Veinticuatro, en la que adoptó la figura legal de Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable. Con

Folio Mercantil Electrónico 30407*10, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

También se desprende que se encuentra dicha persona moral se conforma por cuatro socios que, en los términos de la **Cláusula Vigésima Segunda** de su constitutiva, será administrada por uno o varios gerentes que serán nombrados por la Asamblea Ordinaria de Socios, y actuarán conjunta o separadamente, según lo decida la misma.

Al respecto, en el **Transitorio Segundo** de la citada escritura la Asamblea General de Socios acordó que la sociedad sería administrada por un Gerente General, para lo cual se designó por tiempo indeterminado a Ramón Alejandro López Velarde Mata y, con ese carácter, se le confirieron las facultades de ejercer actos de dominio respecto de los bienes muebles o inmuebles de la sociedad, conjuntamente con otros dos socios.

- **Libertad de Gravamen**

Se cuenta con el **Certificado de Libertad de Gravamen** con **folio 1125383**, de doce de noviembre del año en curso, mismo que no reporta inscripción o anotación alguna que imponga gravamen sobre este.

De igual forma, se señala que no existe anotación respecto a los instrumentos de planeación y programas regulados en la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado.

Asimismo, del Certificado de Pago expedido el siete de octubre pasado, se desprende que el impuesto predial del inmueble, con clave catastral 323-013-026, se encuentra cubierto hasta el bimestre 2024/6.

- **Información respecto de fecha de entrega**

Es menester señalar que el inmueble se encuentra arrendado por la Universidad del Desarrollo Profesional, S.C. (UNIDEP), contrato que concluye el próximo tres de marzo de dos mil veinticinco, por lo que se tiene conocimiento que la entrega puede realizarse el día posterior a esa fecha.

Cabe destacar que la propietaria del inmueble garantizó el derecho del tanto de la arrendataria en los términos previstos en el artículo 2346 del Código Civil del Estado de Chihuahua.

En atención a ello, la Mtra. Elvira Rosales Flores, apoderada legal de la arrendataria, mediante escrito libre manifestó que no es del interés de su representada la compra del inmueble materia del presente documento, declinando al derecho del tanto para adquirirlo.

C. Revisar el uso de suelo y las normas técnicas relativas aplicables.

Con relación a este punto, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, mediante **oficio número AUA 16937/2024**, de fecha veinte de noviembre de dos mil veinticuatro, suscrito por el Subdirector de Administración Urbana Sigifredo Juárez Herrera, emitió la **Constancia de Zonificación** del predio, misma que de acuerdo con las disposiciones legales aplicables y con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua vigente, señala que el inmueble se encuentra en un sector con uso de suelo **EQP3 Equipamiento Urbano**, con superficie mínima por lote de 500.00 metros cuadrados y 15.00 metros de frente, debiendo respetar la restricción de alineamiento y el factor establecido en los instrumentos de planeación, con Coeficiente de

Ocupación del Suelo (COS) 0.75 y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) 3.00.¹ Siendo este uso compatible con el destino que se pretende dar al inmueble como lo es el de oficinas públicas.

En cumplimiento a lo previsto en el artículo 87 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua², adicionalmente se consigna en dicha constancia que se otorga para actos, contratos o convenios relativos a la transmisión de la Propiedad de inmuebles.

D. Verificar la seguridad estructural, instalaciones, habitabilidad conforme a la reglamentación aplicable, así como autorizar, en caso de requerirse, las inversiones para las obras necesarias.

¹ Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Artículo 2. Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

XXVIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de desplante, a nivel de terreno natural, que debe ocupar una construcción;

XXIX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, en el cual se cuantifican todas las áreas techadas;

XLIV. Equipamiento: Los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en vecinal, barrial, distrital y regional. Cuando el equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera un uso.

CXXV. Zonificación: La división geográfica del territorio adscrito dentro del límite de un centro de población en zonas o áreas, con el objeto de definir sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como determinar sus políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible.

² Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

Artículo 87. Los actos, contratos o convenios relativos a la transmisión de la propiedad que no contengan lo relativo a la utilización del suelo que les determinen los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, o aquellos que contravengan la zonificación que le determine en el documento específico la autoridad municipal, no serán inscritos en el Registro Público.

En los casos de aquellos municipios donde no se cuente con instrumentos de planeación que regulan zonificación primaria o secundaria del fundo legal o centro de población de que se trate, la autoridad municipal, por conducto de quien lleve a cabo las atribuciones de desarrollo urbano, o en su caso la Secretaría del Ayuntamiento, expedirá constancia donde determine el uso o zonificación que le corresponde al predio sujeto a la acción inmobiliaria, conforme a cualquier estrategia municipal formal que se tenga registrada y pueda dar origen a la misma.

Las personas fedatarias públicas en el Estado deberán solicitar a toda persona que celebre contratos o convenios relativos a la transmisión o aportación de la propiedad de inmuebles, la autorización municipal o constancia de zonificación donde conste el uso o destino aplicable al predio de que se trate, e incluir en el apéndice de la escritura dicha constancia o documento que la avale, mismo que será requisito para la inscripción respectiva ante las oficinas registrales del Estado.

El Registro Público deberá incluir en los Certificados de Libertad de Gravamen o de Gravámenes, o cualquier otro certificado o constancias que expida sobre la situación de los inmuebles, la mención de que existen o no los instrumentos de planeación que contempla esta Ley.

Según obra en el acta circunstanciada número 6096 de la Coordinación de Protección Civil del Municipio de Chihuahua, verificada el ocho de octubre dos mil veinticuatro, signada por los inspectores Marx Porras y Fernando Quintana, se dejó constancia de que el edificio "con superficie de aproximadamente 2,600 metros cuadrados, construido en el predio ubicado en el Boulevard Ortiz Mena número 1815, de la Colonia Las Águilas, de esta ciudad", se encuentra en buen estado y es apto para contar con un aforo de aproximadamente cien personas.

Lo cual complementa el "Dictamen de Factibilidad de inmuebles seleccionados para el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa" descrito en el Considerando XIV, en el que se asienta que el inmueble "UNIDEP" se encuentra en condiciones habitables, con una vida útil mayor a veinte años y que su utilidad puede incrementar, si se ejecuta el mantenimiento adecuado.

En virtud de lo anterior, el Comité de Patrimonio Inmobiliaria arriba a las siguientes:

CONCLUSIONES

Con base en el Dictamen de Factibilidad de Inmuebles seleccionados para el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de fecha trece de noviembre del año en curso, el inmueble ubicado en el Boulevard Ortiz Mena número 1815, de la Colonia Las Águilas, en esta ciudad, con 4,767.18 metros cuadrados de superficie y 2,564.57 metros cuadrados de construcción, con base en el cumplimiento con los requisitos establecidos en los artículos 18 y 19 de los Lineamientos en materia de bienes muebles e inmuebles del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Chihuahua, es decir:

- El precio de adquisición del inmueble no rebasa el diez por ciento del valor señalado en el avalúo, y es acorde a la capacidad presupuestal del tribunal;
- El inmueble reúne las condiciones físicas óptimas para el uso al que será destinado, en cuanto a su ubicación, accesibilidad y disponibilidad de servicios; cubre ampliamente las necesidades de espacio tanto de terreno, como de construcción, y su edificación se encuentra en buen estado de habitabilidad;
- Su situación jurídica hace viable la adquisición, toda vez que el propietario acredita la titularidad de los derechos reales del inmueble, así como su personalidad y capacidad legal para formalizar la transmisión de dominio;
- El inmueble cumple a cabalidad con las disposiciones legales y normativas en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano sustentable;
- El bien se encuentra al corriente del impuesto predial;
- En cuanto a la reglamentación en materia de protección civil, se tiene acreditado ante la autoridad responsable los aspectos de seguridad estructural y de las instalaciones.

Ahora bien, de conformidad con lo previsto en el **artículo 20** de los Lineamientos, se deberá escriturar ante Notario Público y en las cláusulas correspondientes se establecerá que:

1. El vendedor responderá por vicios ocultos;
2. Se pactará cláusula de saneamiento por evicción;
3. En caso de incumplimiento, será motivo de rescisión y tendrá como consecuencia que el vendedor restituya el total del importe recibido, más el pago del interés que otorguen los CETES a valor mensual en su proporción diaria, por el periodo comprendido entre la fecha de transferencia del numerario y hasta en tanto restituya el total de la suerte principal enterada y sus intereses.
4. En el supuesto de que el vendedor incumpla con entregar en tiempo y forma, es decir, en las condiciones de habitabilidad y funciones en que se encuentra, a pagar como pena convencional una cuota mensual equivalente al arrendamiento que actualmente eroga el Tribunal.
5. El inmueble deberá ser entregado funcional, habitable, al corriente en el pago de impuestos, derechos, aprovechamientos y servicios que implique su uso.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, este Comité de Patrimonio Inmobiliario del Tribunal emite el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO: Se autoriza la adquisición del inmueble ubicado en Boulevard Antonio Ortíz Mena 1805, colonia Las Águilas, de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua.

SEGUNDO: Remítase el presente dictamen al Pleno, a la Coordinación Administrativa y a la Unidad Jurídica y de Asesoría, para los efectos a que haya lugar.

Así lo aprobaron por UNANIMIDAD las personas integrantes del Comité de Patrimonio Inmobiliario del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa, **Gregorio Daniel Morales Luévano**, magistrado titular de la Segunda Sala Unitaria Administrativa, **Luis Eduardo Naranjo Espinoza**, magistrado titular de la Cuarta Sala Unitaria Especializada en Materia de Responsabilidades Administrativas, **Priscila Soto Jiménez**, magistrada titular de la Quinta Sala Unitaria Especializada en Materia de Responsabilidades Administrativas, **José Humberto Nava Rojas**³, primer secretario de acuerdos de la Primera Sala Unitaria Administrativa, **Alejandro Tavares Calderón**, magistrado presidente y titular de la Tercera Sala Unitaria Administrativa, así como **Armida Guadalupe Soria Meraz**, titular de la Coordinación Administrativa del Tribunal, ante **Juan Ignacio Fernández Marín**, titular de la Unidad Jurídica y de Asesoría y Secretario Técnico del Comité, quien da fe.



Alejandro Tavares Calderón
Magistrado
Presidente del Comité



Gregorio Daniel Morales Luévano
Magistrado
Vocal 1



Luis Eduardo Naranjo Espinoza
Magistrado
Vocal 2



Priscila Soto Jiménez
Magistrada
Vocal 3

³ Aprobado para actuar en suplencia de su titular en ACUERDO PLENO 056/2024



José Humberto Nava Rojas
Primer secretario de acuerdos de
la Primera Sala Unitaria
Administrativa
Vocal 4



Armida Guadalupe Soria Meraz
Titular de la Coordinación
Administrativa
Vocal 5



Juan Ignacio Fernández Marín
Titular de la Unidad Jurídica y de Asesoría
Secretario Técnico



Esta hoja de firmas corresponde al dictamen de veintinueve de noviembre, emitido por el Comité de Patrimonio Inmobiliario del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa.

