

PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO
ESTADO LIBRE Y



CONSTITUCIONAL DEL
SOBERANO DE OAXACA

Registrado como artículo de segunda clase de fecha 23 de diciembre del año 1921

TOMO
CVIII

OAXACA DE JUÁREZ, OAX., JULIO 18 DEL AÑO 2026.

No. 29

GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO SÉPTIMA SECCIÓN

SUMARIO

MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, CENTRO, OAXACA

DICTAMEN NÚM. CU/COPDUYZM/CH/DIC/001/2026.- RELATIVO A LA SOLICITUD DE DESINCORPORACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL Y EVENTUAL ENAJENACIÓN DE UNA PORCIÓN DE LA VIALIDAD DENOMINADA CALLE DE LAS ROSAS, CON UNA LONGITUD DE 122.00 METROS LINEALES POR 20.00 METROS DE ANCHO, EQUIVALENTE A UNA SUPERFICIE TOTAL DE 2,440.00 METROS CUADRADOS, IDENTIFICADA EN EL PLANO DE LOCALIZACIÓN, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO Y DEMÁS DOCUMENTOS TÉCNICOS QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO, UBICADA EN LA COLONIA REFORMA DE ESTA CIUDAD, EMITIDO POR EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, CENTRO, OAXACA.....**PÁG. 2**

ACTA.- DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA VEINTICINCO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.....**PÁG. 12**

DICTAMEN NÚMERO CU/COPDUYDM/CH/DIC/001/2026



15 (Punto de Inicio) de la Hacienda Municipal del Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 59 fracciones XV y LXXVII, y 113 fracciones II y IV inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 54, 55 fracción III, 68, 73 fracciones IV, V y VI, 103, 104, 106, 108, 115, 116, 117, 118 y 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca; 95 fracción I y 96 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Oaxaca; 1, 2 fracción VIII, 14 y 21 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; 8 del Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca; 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11 y 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales; 61, 62 fracción III, 63 fracción IV, 67, 68, 78 fracciones II y IV y 119 del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Oaxaca de Juárez; así como demás disposiciones legales aplicables, sometemos a la consideración de este Honorable Cabildo el presente Dictamen relativo a la solicitud de desincorporación del dominio público municipal y eventual enajenación de una porción de la vialidad denominada calle de las Rosas, con una longitud de 122.00 metros lineales por 20.00 metros de ancho, equivalente a una superficie total de 2,440.00 metros cuadrados, identificada en el plano de localización, levantamiento topográfico y demás documentos técnicos que obran en el expediente administrativo, ubicada en la Colonia Reforma de esta Ciudad, para que, en su caso, sea aprobado por la mayoría calificada prevista en la legislación aplicable, al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES

I. Con fecha 17 de junio de 2026, se recibió en la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Oaxaca de Juárez escrito suscrito por el ciudadano Ayram Antonio Álvarez Sierra, en su carácter de apoderado legal de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso de Administración e Inversión identificado con el número 8929/2025 GFM, mediante el cual solicitó se analizara la procedencia de la desincorporación del dominio público municipal respecto de una porción determinada de la vialidad denominada calle de las Rosas, ubicada en la Colonia Reforma de esta Ciudad, correspondiente al tramo identificado en el plano de localización y levantamiento topográfico incorporados al expediente administrativo, así como su incorporación al dominio privado del Municipio y posterior enajenación onerosa a favor de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM.

Dicha porción de vialidad materia del presente procedimiento se encuentra plenamente identificada en el expediente administrativo, contando con una longitud de 122.00 metros lineales por 20.00 metros de ancho, lo que arroja una superficie total de 2,440.00 metros cuadrados, conforme al plano de localización, levantamiento topográfico y demás documentación técnica integrada al expediente.

En su escrito manifestó que la citada vialidad presenta actualmente características físicas, funcionales y urbanísticas distintas a aquellas que justificaron originalmente su incorporación al patrimonio de uso común municipal, señalando que se trata de una vialidad de circulación restringida, sin continuidad dentro de la estructura vial primaria o secundaria de la zona, sin funciones relevantes de conectividad urbana y sin incidencia significativa en la movilidad general del sector.

Asimismo, refirió que la vialidad se encuentra actualmente inserta dentro de un polígono urbano consolidado conformado por inmuebles que operan como una unidad territorial continua, circunstancia que motivó la solicitud para que la autoridad municipal analizara si subsisten las causas de utilidad pública, uso común e interés colectivo que originalmente justificaron su incorporación al dominio público municipal.

De igual manera, el promovente solicitó que, en caso de que del análisis técnico, jurídico, urbanístico, territorial y patrimonial correspondiente se determinara que el tramo de la vialidad objeto de estudio ha dejado de cumplir una función pública efectiva, se realizaran las gestiones necesarias para someter a consideración del Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez la modificación de su régimen jurídico, a efecto de desincorporarlo del dominio público municipal, incorporarlo al dominio privado del Municipio y, posteriormente, autorizar su enajenación onerosa a favor de la Institución fiduciaria solicitante, bajo el argumento de que los inmuebles colindantes e inmediatos a dicha vialidad forman parte del mismo patrimonio fideicomitido, sin advertirse, de manera preliminar, afectación necesaria a derechos de acceso, tránsito, comunicación o aprovechamiento de terceros ajenos a dicho polígono.

Para acreditar el interés jurídico con el que comparece, así como la relación material existente entre el patrimonio fideicomitido y la vialidad objeto de estudio, el promovente acompañó copia certificada de diversos instrumentos notariales, antecedentes registrales, certificados de libertad de gravamen, avalúos, documentación catastral y demás documentos jurídicos mediante los cuales acredita que BANCA MIFEL, S.A., Institución de

Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando como fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, es titular fiduciario de los inmuebles que conforman el polígono territorial que rodea materialmente la vialidad denominada calle de las Rosas, destacando los siguientes:

a) **Lote 1.** Mediante Instrumento Notarial número 20,259, Volumen 348, de fecha 2 de diciembre de 2025, otorgado ante la fe del Licenciado Gustavo Manzano Trovamála Heredia, Notario Público Número 96 en el Estado de Oaxaca, se formalizaron la ratificación y terminación de convenio, contrato de compraventa, convenio de adhesión y convenio modificatorio del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, incorporándose al patrimonio fideicomitido un inmueble que colinda al norte con el Lote 2, calle las Rosas y Lote 7 del desarrollo Parque Oaxaca; al oriente con calle Netzahualcóyotl; al sur con la Zona Federal del Río San Felipe; y al poniente con Calzada Porfirio Díaz y propiedad particular.

b) **Lote 2.** Mediante el mismo Instrumento Notarial número 20,259, Volumen 348, se incorporó al patrimonio fideicomitido un inmueble correspondiente a terreno ubicado en la actual Colonia Reforma, que colinda al norte con el Lote 3 de Parque Oaxaca; al oriente con calle Netzahualcóyotl; al sur con el Lote 1 y propiedad particular; y al poniente con calle las Rosas.

c) **Lote 3.** Mediante el referido Instrumento Notarial número 20,259, Volumen 348, se incorporó igualmente al patrimonio fideicomitido un inmueble que colinda al norte con otros inmuebles propiedad del mismo desarrollo; al oriente con calle Netzahualcóyotl; al sur con el Lote 2; y al poniente con calle las Rosas.

d) **Lote 5.** Mediante Instrumento Notarial número 19,978, Volumen 343, de fecha 9 de septiembre de 2025, otorgado ante la fe del Licenciado Gustavo Manzano Trovamála Heredia, Notario Público Número 96 en el Estado de Oaxaca, relativo a la renuncia de usufructo y contrato de compraventa celebrado a favor de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 8929/2025 GFM, se adquirió el inmueble ubicado en calle las Rosas número 101, Colonia Reforma, cuyo antecedente de propiedad deriva del Instrumento número 5,444, Volumen 74, de fecha 2 de marzo de 1983. En dicho acto se extinguió el usufructo vitalicio previamente reservado a favor de Silvia Mercedes Díaz Rodríguez. El inmueble colinda al norte con propiedad particular; al oriente con calle las Rosas; al sur con el Lote 7 propiedad de Parque Oaxaca; y al poniente con el propio Lote 7.

e) **Lote 6.** Mediante Instrumento Notarial número 19,979, Volumen 343, de fecha 9 de septiembre de 2025, otorgado ante la fe del Licenciado Gustavo Manzano Trovamála Heredia, Notario Público Número 96 en el Estado de Oaxaca, relativo a renuncia de usufructo y contrato de compraventa, se incorporó al patrimonio del Fideicomiso 8929/2025 GFM el inmueble ubicado en la esquina que forman las calles Eucaliptos y las Rosas número 108, Colonia Reforma, cuya titularidad proviene de donación formalizada mediante Instrumento número 25,607, Volumen 769, inscrito bajo Registro 42,368 del Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca. Asimismo, se acreditó la extinción del fideicomiso de garantía que previamente gravaba el inmueble. El predio colinda al norte con calle Eucaliptos; al oriente con inmueble propiedad de Parque Oaxaca; al sur con el Lote 3 propiedad de Parque Oaxaca; y al poniente con calle las Rosas.

f) **Lote 7.** Mediante Instrumento Notarial número 19,983, Volumen 343, de fecha 9 de septiembre de 2025, otorgado ante la fe del Licenciado Gustavo Manzano Trovamála Heredia, Notario Público Número 96 en el Estado de Oaxaca, relativo a contrato de compraventa celebrado a favor del Fideicomiso 8929/2025 GFM, se adquirió el inmueble ubicado en Calzada Porfirio Díaz número 116, Colonia Reforma, cuya propiedad fue previamente adjudicada a los vendedores mediante sucesión hereditaria formalizada en Instrumento número 9,403, Volumen 226, de fecha 31 de enero de 2025, inscrito bajo Registro 117151 del Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca. Del contenido de la escritura pública se desprende que una parte sustancial de su colindancia oriente se desarrolla directamente sobre la vialidad denominada calle de las Rosas, constituyendo uno de los predios con mayor vinculación física respecto de la vialidad objeto del presente procedimiento. El inmueble colinda al norte con propiedad particular; al oriente con calle las Rosas y Privada de las Rosas; al sur con el Lote 1 propiedad de Parque Oaxaca; y al poniente con propiedades particulares y Calzada Porfirio Díaz.

De la revisión integral de los instrumentos notariales, antecedentes registrales, certificados de libertad de gravamen, avalúos, documentación catastral y demás elementos documentales aportados por el promovente, se advierte que los inmuebles anteriormente descritos se encuentran incorporados a un mismo patrimonio fideicomitido, conformando una unidad territorial continua, funcional y urbanísticamente integrada, localizada alrededor de la vialidad denominada calle de las Rosas, objeto del presente procedimiento.

Asimismo, del análisis de las escrituras públicas exhibidas, de las colindancias consignadas en los respectivos títulos de propiedad, de los antecedentes registrales y de la información catastral aportada, se observa que la citada vialidad se encuentra rodeada en prácticamente la totalidad de su perímetro por inmuebles pertenecientes al mismo titular fiduciario, sin que de la documentación incorporada al expediente se desprenda la existencia de predios de terceros cuya accesibilidad, uso, disfrute o aprovechamiento dependan de manera necesaria de dicha vialidad.

En ese sentido, los elementos documentales aportados constituyen indicios técnicos y jurídicos relevantes para advertir, de manera preliminar, que la vialidad objeto de estudio se encuentra inserta dentro de un polígono territorial consolidado cuyos predios colindantes forman parte de un mismo patrimonio fideicomitido, circunstancia que resulta relevante para el análisis posterior sobre la subsistencia de las causas de utilidad pública,

uso común e interés colectivo que justifican su permanencia dentro del dominio público municipal, así como para determinar si la eventual modificación de su régimen jurídico generaría o no afectaciones a derechos de acceso, tránsito, comunicación o aprovechamiento de terceros ajenos a dicho polígono.

Por tanto, la solicitud presentada no se limitó al análisis de la situación física y funcional de la vialidad denominada calle de las Rosas, sino que tuvo como finalidad que la autoridad municipal evaluara la procedencia jurídica, técnica, urbanística y patrimonial de su desincorporación del dominio público municipal, su incorporación al dominio privado del Municipio y su eventual enajenación onerosa a favor de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, tomando como elemento central que dicha institución fiduciaria acreditó documentalmente que los predios colindantes e inmediatos al tramo vial objeto de estudio se encuentran integrados a un mismo patrimonio fideicomitido y conforman una unidad territorial continua vinculada al proyecto denominado "Parque Oaxaca".

Asimismo, el promovente manifestó que, dentro del proyecto a desarrollarse en el polígono urbano correspondiente, la superficie materia del presente procedimiento será respetada e integrada como un paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno, a efecto de favorecer la movilidad de las personas que acuden al lugar, mejorar la conectividad peatonal y permitir la articulación entre la calle de las Rosas, la calle Netzahualcóyotl, la Calzada Porfirio Díaz y la Avenida Niños Héroes, con la única limitación de los horarios que para tal uso establezca el adquirente.

Dicha manifestación se toma en consideración por estas Comisiones Dictaminadoras como una propuesta urbanística formulada por el promovente, la cual se estima favorable y se acepta como elemento complementario de integración urbana y movilidad peatonal dentro del proyecto que, en su caso, pudiera desarrollarse en el polígono correspondiente. No obstante, dicha propuesta no constituye una condición esencial, suspensiva o resolutoria de la enajenación, ni implica la constitución automática de una servidumbre pública, carga real, afectación permanente o derecho de uso irrestricto sobre el inmueble, toda vez que su operación quedará sujeta a los anteproyectos, proyectos ejecutivos, autorizaciones, licencias, medidas de seguridad, administración interna y horarios que para tal efecto establezca el adquirente, conforme a la naturaleza privada que tendrá el bien una vez formalizada la operación patrimonial correspondiente.

II. Una vez recibida la solicitud, con fundamento en el artículo 119 del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Oaxaca de Juárez, ésta fue remitida a la Dirección de Planeación Urbana y Licencias, por ser el área técnica competente para su análisis y atención, a efecto de verificar la procedencia de la solicitud planteada y realizar la evaluación preliminar de la documentación aportada, advirtiéndose la necesidad de contar con mayores elementos técnicos que permitieran identificar con precisión la ubicación, superficie, dimensiones, configuración física, delimitación territorial y condiciones urbanísticas del tramo de vialidad cuya desincorporación se pretende.

III. Mediante oficio SOPYDU/DIRPUL/DPPU/278/2026 de fecha 18 de junio de 2026, la Dirección de Planeación Urbana y Licencias remitió a la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana y a la Comisión de Hacienda Municipal, ambas del Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, el expediente administrativo debidamente integrado relativo a la solicitud de desincorporación del dominio público municipal de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, ubicada en la Colonia Reforma de esta Ciudad, para su estudio, análisis y determinación conjunta en el ámbito de las atribuciones que les confieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, el Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Oaxaca de Juárez, el Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales y demás disposiciones legales aplicables.

Lo anterior, tomando en consideración que la naturaleza del asunto involucra tanto aspectos técnicos, urbanos y de ordenamiento territorial, como elementos patrimoniales, hacendarios y administrativos relacionados con el régimen jurídico de un bien inmueble municipal, por lo que su análisis requiere la intervención coordinada de ambas Comisiones, a efecto de emitir el dictamen correspondiente con base en los elementos técnicos, jurídicos, patrimoniales y financieros que obran en el expediente.

El expediente fue integrado con la documentación jurídica, técnica, urbanística, catastral, registral, patrimonial y financiera necesaria para la valoración integral del asunto sometido a consideración del Ayuntamiento, incorporándose, entre otros documentos, los antecedentes de propiedad y situación jurídica del inmueble, planos de localización y levantamiento topográfico, memoria descriptiva, documentación cartográfica, estudios técnicos y demás elementos que permiten identificar plenamente la ubicación, superficie, medidas, colindancias, configuración física y características territoriales del bien municipal objeto del procedimiento.

Asimismo, con la finalidad de dotar de elementos objetivos para la protección del patrimonio municipal y para la eventual determinación respecto del destino jurídico del inmueble, se incorporó al expediente el Avalúo con número de solicitud 2026-1859, Secuencial 03-26-222, Genérico G-45769-2NC, de fecha 24 de abril de 2026, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), mediante el cual se determinó un valor de \$7,486,000.00 (siete millones cuatrocientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.), de la superficie correspondiente al tramo de la vialidad denominada calle de las Rosas cuya desincorporación del dominio público municipal y eventual incorporación al dominio privado del Municipio se analiza en el presente procedimiento.

La integración de dichos elementos permitió a las Comisiones Dictaminadoras contar con información especializada, suficiente y técnicamente sustentada para verificar

la identidad física y jurídica del bien, su situación patrimonial, su valor económico y su incidencia dentro de la estructura urbana municipal, garantizando que cualquier determinación respecto de su régimen jurídico se adopte bajo los principios de legalidad, seguridad jurídica, transparencia, racionalidad económica, máxima protección del patrimonio municipal y adecuada administración de los bienes públicos.

Lo anterior, a efecto de que las Comisiones competentes contaran con todos los elementos documentales, técnicos, financieros y jurídicos necesarios para analizar la procedencia de la solicitud planteada y, en su caso, formular el dictamen correspondiente para ser sometido a la consideración del Honorable Cabildo.

IV. Con la finalidad de contar con elementos técnicos especializados que permitieran evaluar las implicaciones urbanísticas, territoriales, funcionales y de ordenamiento urbano derivadas de una eventual desincorporación de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, en coordinación con la Comisión de Hacienda Municipal, mediante oficio número CU/COPDUYGM/CH/001/2026, de fecha 19 de junio de 2026, solicitó a la Dirección de Planeación Urbana y Licencias del Municipio de Oaxaca de Juárez la emisión del dictamen técnico correspondiente respecto de la citada vialidad, ubicada en la Colonia Reforma de esta Ciudad.

La solicitud tuvo por objeto determinar la función que actualmente desempeña la vialidad dentro de la estructura urbana municipal, su integración al sistema vial existente, su relación con la configuración territorial del entorno inmediato, así como los posibles efectos que una eventual modificación de su régimen jurídico pudiera generar sobre la accesibilidad urbana, la continuidad territorial, el desarrollo ordenado de la zona y el interés público municipal.

Asimismo, se requirió a dicha área técnica analizar las características físicas, funcionales y urbanísticas de la vialidad objeto de estudio, su vinculación con los predios colindantes, su incidencia dentro de la estructura urbana del sector y la existencia o inexistencia de elementos que justificaran su permanencia dentro del dominio público municipal, así como las consecuencias urbanísticas que podrían derivarse de una eventual desincorporación y posterior aprovechamiento patrimonial.

V. En atención a la solicitud formulada por la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, así como la Comisión de Hacienda Municipal, la Dirección de Planeación Urbana y Licencias realizó el análisis técnico correspondiente respecto de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, considerando para ello la información documental, cartográfica, registral y catastral incorporada al expediente, el levantamiento topográfico presentado por el promovente, las condiciones físicas actuales de la vialidad, su integración dentro de la estructura urbana existente, los patrones de desarrollo urbano del sector, la conectividad territorial, la accesibilidad urbana y los posibles efectos de una eventual modificación de su régimen jurídico sobre el interés público y el funcionamiento de la infraestructura urbana.

Como resultado de dicho análisis, la Dirección de Planeación Urbana y Licencias, en ejercicio de sus atribuciones técnicas en materia de planeación urbana, ordenamiento territorial, uso de suelo, control del desarrollo urbano y evaluación de la estructura urbana municipal, emitió el Dictamen Técnico en Materia de Desarrollo Urbano correspondiente respecto de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento.

Dicho dictamen fue remitido mediante oficio número SOPYDU/DIRPUL/DPPU/287/2026, de fecha 22 de junio de 2026, a la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, para su conocimiento, análisis e incorporación al expediente administrativo, a efecto de que las Comisiones Dictaminadoras contaran con elementos técnicos especializados, objetivos y suficientes para valorar la procedencia de la desincorporación del dominio público municipal, la incorporación al dominio privado del Municipio y la eventual enajenación del inmueble, conforme a la normatividad aplicable.

Del contenido del referido dictamen se desprende que la vialidad objeto del presente procedimiento presenta condiciones físicas, funcionales y urbanísticas distintas a aquellas que justificaron originalmente su incorporación al dominio público municipal, identificándose que actualmente no constituye un elemento estratégico para la estructura urbana de la zona ni resulta indispensable para garantizar la conectividad territorial, la accesibilidad urbana o el adecuado funcionamiento del sistema urbano existente.

Asimismo, se determinó que la eventual desincorporación de la vialidad no genera afectaciones significativas al ordenamiento territorial, a la continuidad de la estructura urbana, al acceso a los predios colindantes ni al funcionamiento de la infraestructura pública existente, concluyéndose que existen elementos técnicos suficientes para valorar la viabilidad de la modificación de su régimen jurídico conforme a la normatividad aplicable.

Las conclusiones contenidas en dicho dictamen fueron incorporadas al expediente administrativo y constituyen uno de los principales elementos técnicos de valoración para determinar la procedencia de la desincorporación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento y su eventual incorporación al dominio privado municipal.

VI. Con la finalidad de contar con elementos técnicos especializados que permitieran evaluar las implicaciones que una eventual desincorporación pudiera generar sobre la movilidad urbana, la conectividad territorial y el funcionamiento de la red vial municipal, la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, en coordinación con la Comisión de Hacienda Municipal, mediante oficio número CU/COPDUYGM/CH/002/2026, de fecha 19 de junio de 2026, solicitó a la Dirección de

Movilidad del Municipio de Oaxaca de Juárez la emisión del dictamen técnico correspondiente respecto de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, ubicada en la Colonia Reforma de esta Ciudad.

La solicitud tuvo por objeto determinar la función que actualmente desempeña la vialidad dentro del sistema de movilidad municipal, su grado de integración a la estructura vial existente, su incidencia en los flujos de circulación vehicular y peatonal, así como los posibles efectos que una eventual modificación de su régimen jurídico pudiera generar sobre la accesibilidad, conectividad y funcionamiento urbano del sector.

Asimismo, se requirió a dicha área técnica analizar si la vialidad objeto de estudio constituye una vía estructurante, primaria, secundaria, colectora o de distribución local, así como determinar la existencia o inexistencia de afectaciones a la movilidad urbana derivadas de su eventual desincorporación y posterior aprovechamiento patrimonial.

VII. En atención a la solicitud formulada por la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, así como la Comisión de Hacienda Municipal, la Dirección de Movilidad del Municipio de Oaxaca de Juárez realizó el análisis técnico correspondiente respecto de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, considerando para ello la información cartográfica existente, la jerarquización vial del sector, los patrones de movilidad urbana, la conectividad territorial, las condiciones de accesibilidad y los flujos de circulación vehicular y peatonal presentes en la zona.

Como resultado de dicho análisis, la Dirección de Movilidad del Municipio de Oaxaca de Juárez, en ejercicio de sus atribuciones técnicas en materia de movilidad urbana, conectividad territorial, jerarquización vial, accesibilidad, circulación peatonal y vehicular, así como funcionamiento de la red vial municipal, emitió el Dictamen Técnico de Movilidad correspondiente respecto de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento.

Dicho dictamen fue remitido mediante oficio número DM/DTM/524/2026, de fecha 22 de junio de 2026, a la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, para su conocimiento, análisis e incorporación al expediente administrativo, a efecto de que las Comisiones Dictaminadoras contaran con elementos técnicos especializados, objetivos y suficientes para valorar los posibles efectos que la eventual desincorporación del dominio público municipal, incorporación al dominio privado del Municipio y posterior enajenación del inmueble pudieran generar sobre la movilidad urbana, la conectividad territorial, la accesibilidad del sector y el funcionamiento de la red vial municipal.

Del contenido del referido dictamen se desprende que la vialidad objeto del presente procedimiento no constituye una vialidad estructurante, primaria, secundaria o colectora, ni forma parte de corredores de movilidad, ejes estratégicos o rutas indispensables para la comunicación urbana del sector. Asimismo, se determinó que su eventual modificación de régimen jurídico no genera afectaciones significativas a la continuidad de la red vial municipal, a la accesibilidad urbana, a la conectividad territorial ni al funcionamiento general del sistema de movilidad existente, al subsistir alternativas suficientes de acceso, circulación y comunicación para los usuarios de la zona.

Las conclusiones contenidas en dicho dictamen fueron incorporadas al expediente administrativo y constituyen uno de los principales elementos técnicos de valoración para determinar la viabilidad de la modificación del régimen jurídico de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento.

VIII. Con la finalidad de fortalecer el análisis jurídico del expediente y contar con elementos especializados que permitieran valorar la procedencia legal de la desincorporación del tramo de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, así como la viabilidad jurídica de su eventual incorporación al dominio privado municipal y posterior enajenación, la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, en coordinación con la Comisión de Hacienda Municipal, mediante oficio número CU/COPDUYJM/CH/003/2026, de fecha 23 de junio de 2026, solicitó a la Consejería Jurídica del Municipio de Oaxaca de Juárez la emisión de opinión jurídica respecto del asunto sometido a consideración.

La solicitud tuvo por objeto que dicha instancia analizara el marco constitucional, legal y reglamentario aplicable al régimen jurídico de los bienes municipales; las facultades del Honorable Ayuntamiento para determinar la modificación del régimen patrimonial de los bienes de dominio público; los requisitos legales para su eventual desincorporación; la procedencia de una futura enajenación una vez incorporado el inmueble al dominio privado municipal; así como los posibles efectos jurídicos que dicha determinación pudiera generar respecto de terceros, del interés público y de la protección del patrimonio municipal.

Asimismo, se remitió a la Consejería Jurídica copia íntegra del expediente administrativo, incluyendo los antecedentes registrales, documentación técnica, levantamiento topográfico, avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), así como los estudios y análisis elaborados por las áreas competentes del Municipio, a efecto de que la opinión jurídica correspondiente se emitiera con pleno conocimiento de los elementos que integran el procedimiento.

IX. En atención a la solicitud formulada por las Comisiones de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana y de Hacienda Municipal, la Consejería Jurídica del Municipio de Oaxaca de Juárez, mediante oficio número CJ/1503/2026, de fecha 23 de junio de 2026, emitió **opinión jurídica favorable** respecto de la procedencia de la desincorporación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, así como de la viabilidad jurídica de su incorporación al dominio privado municipal y su posterior enajenación en términos de la legislación aplicable.

Para la emisión de dicha opinión, la Consejería Jurídica analizó el expediente administrativo integrado con motivo del presente procedimiento, los dictámenes técnicos emitidos por la Dirección de Planeación Urbana y Licencias y por la Dirección de Movilidad, el avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), los antecedentes registrales, catastrales, cartográficos y patrimoniales incorporados al expediente, así como el marco constitucional, legal y reglamentario aplicable al régimen jurídico de los bienes municipales.

Derivado de dicho análisis, la Consejería Jurídica concluyó que existen elementos jurídicos suficientes para sustentar la desincorporación del inmueble del dominio público municipal, su incorporación al dominio privado del Municipio y la procedencia de las actuaciones patrimoniales subsecuentes previstas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca y en el Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, estimando jurídicamente viable la propuesta sometida a consideración de las Comisiones Dictaminadoras.

Asimismo, la Consejería Jurídica consideró procedente que, además de observarse las formalidades previstas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, el expediente respectivo fuera remitido al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca para los efectos previstos en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, como una medida adicional orientada a fortalecer la certeza jurídica, la transparencia, la protección del patrimonio municipal y la legitimidad institucional de la operación patrimonial propuesta.

Asimismo, se estimó jurídicamente pertinente que el expediente administrativo sea remitido al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca, no únicamente como una formalidad de carácter patrimonial, sino como una determinación institucional orientada a fortalecer la certeza jurídica, la transparencia, la revisión interinstitucional y la legitimidad pública del procedimiento. Lo anterior, tomando en consideración que la eventual desincorporación y enajenación de una porción de vialidad municipal constituye un acto de relevancia pública que debe ser analizado con especial prudencia por este Honorable Cabildo, al involucrar bienes que forman parte del patrimonio inmobiliario municipal y que, por su naturaleza, pueden generar percepción o interés social en las vecinas y vecinos de la Ciudad de Oaxaca de Juárez.

En ese sentido, se estima procedente realizar la solicitud correspondiente ante el Honorable Congreso del Estado, atendiendo a la importancia urbana, económica, territorial y social del proyecto relacionado con el entorno de la calle de las Rosas, así como al posible impacto que la determinación pudiera generar en la dinámica urbana, la movilidad local, la percepción ciudadana, la administración del patrimonio municipal y el desarrollo ordenado de la zona. Dicha remisión permite que la operación patrimonial propuesta sea analizada bajo un esquema de mayor control institucional, publicidad, rendición de cuentas y coordinación entre poderes públicos, sin que ello implique prejuzgar sobre la enajenación definitiva ni limitar las facultades que corresponden al Ayuntamiento conforme al marco jurídico municipal aplicable.

X. Con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca y fortalecer el análisis institucional respecto de la propuesta de desincorporación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, así como de su posterior enajenación, la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, en coordinación con la Comisión de Hacienda Municipal, mediante oficio número CU/COPDUYJM/CH/004/2026, de fecha 23 de junio de 2026, solicitó al Consejo de Desarrollo Social Municipal la emisión de la opinión correspondiente respecto de la operación patrimonial sometida a consideración.

La solicitud tuvo por objeto que dicho órgano de participación social analizara los elementos técnicos, jurídicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros que integran el expediente administrativo, a efecto de valorar la procedencia de la desincorporación propuesta, la incorporación del inmueble al dominio privado municipal y su eventual enajenación, considerando los posibles beneficios colectivos, impactos urbanos y repercusiones sobre el interés público municipal.

Para tal efecto, las Comisiones remitieron al Consejo de Desarrollo Social Municipal copia del expediente integrado, incluyendo los Dictámenes Técnicos en Materia de Desarrollo Urbano y Movilidad, la opinión jurídica emitida por la Consejería Jurídica Municipal, el avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), los antecedentes registrales, catastrales y patrimoniales del inmueble, así como los demás documentos que sustentan la operación patrimonial propuesta, con la finalidad de que dicho órgano colegiado contara con información suficiente para emitir la opinión prevista en el artículo 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca.

XI. Con fecha 24 de junio de 2026, las Comisiones de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana y de Hacienda Municipal, mediante oficio número CU/COPDUYJM/CH/005/2026, solicitaron a la Unidad de Catastro Municipal la emisión del avalúo correspondiente respecto de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, con una longitud de 122.00 metros lineales por 20.00 metros de ancho, equivalente a una superficie total de 2,440.00 metros cuadrados, ubicada en la Colonia Reforma de esta Ciudad.

La solicitud tuvo por objeto contar con un elemento técnico de valoración emitido por el área municipal competente en materia catastral, que permitiera analizar el valor económico del inmueble dentro de su contexto urbano inmediato, considerando su ubicación, superficie, características físicas, relación con los predios colindantes, vocación territorial, integración al polígono urbano correspondiente y demás elementos que inciden en su valor patrimonial y comercial.

Lo anterior resultó necesario a efecto de que las Comisiones Dictaminadoras contaran con un parámetro técnico adicional, objetivo y especializado para fortalecer la determinación del precio de la eventual enajenación, procurando en todo momento la protección del patrimonio municipal, la obtención de las mejores condiciones para el Municipio y la congruencia entre el valor económico del bien y su relevancia estratégica dentro del entorno urbano en el que se ubica.

XII. Mediante oficio número SAYF/TM/DI/UCM/227/2026, de fecha 24 de junio de 2026, la Unidad de Catastro Municipal remitió a las Comisiones Dictaminadoras el avalúo correspondiente a la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento.

Del contenido de dicho avalúo se desprende que, una vez analizadas las características físicas, ubicación, superficie, entorno urbano, condiciones de mercado, relación con los predios colindantes, vocación territorial y aprovechamiento potencial del inmueble, se determinó para la porción de la vialidad materia del presente procedimiento la cantidad de \$11, 557,353.05 (once millones quinientos cincuenta y siete mil trescientos cincuenta y tres pesos 05/100 M.N.).

Dicho avalúo constituye un elemento técnico de valoración patrimonial y catastral que fortalece el análisis económico de la eventual enajenación, al haber sido emitido por la instancia municipal competente en materia catastral y al atender no únicamente al valor asignado de la superficie, sino también a su ubicación, integración territorial y utilidad económica dentro del polígono urbano conformado por los predios colindantes.

XIII. Con fecha 24 de junio de 2026, las Comisiones de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana y de Hacienda Municipal, mediante oficio número CU/COPDUY/M/CH/006/2026, solicitaron al Ing. Hipólito Carlos Jiménez Rojano, quien cuenta con cédulas profesionales números 1434795 y 14704977, que lo acreditan como Ingeniero Civil en Vías Terrestres y con Maestría en Valuación Forense, Registro ante la Judicatura del Tribunal Superior de Justicia del Estado con el número 1, Registro ante la Judicatura Federal número P.0417-2022, y Pasante de la Maestría en Ingeniería de Tránsito, la emisión de un avalúo especializado respecto de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento.

La solicitud tuvo por objeto contar con una valoración técnica especializada e independiente que permitiera analizar el valor del inmueble desde una perspectiva comercial, urbana, territorial, vial y de aprovechamiento económico, tomando en consideración su ubicación, superficie, configuración física, relación con los predios colindantes, integración al polígono urbano, vocación territorial, condiciones del mercado inmobiliario y utilidad funcional dentro del proyecto relacionado con el entorno inmediato.

En atención a dicha solicitud, con fecha 24 de junio de 2026, el Ing. Hipólito Carlos Jiménez Rojano emitió el avalúo correspondiente, mediante el cual determinó para la porción de la vialidad objeto del presente procedimiento un valor de \$24, 000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.).

Dicho avalúo especializado constituye un elemento técnico relevante para la determinación del precio de la eventual enajenación, toda vez que fue emitido por un profesionista con conocimientos en ingeniería civil, vías terrestres, valuación forense e ingeniería de tránsito, lo que permite valorar el inmueble no sólo desde una perspectiva patrimonial, sino también en función de su localización, conectividad, integración territorial, relación con los predios colindantes y aprovechamiento urbano potencial.

En consecuencia, al obrar en el expediente tres elementos de valoración económica el avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), el avalúo emitido por la Unidad de Catastro Municipal y el avalúo especializado emitido por el Ing. Hipólito Carlos Jiménez Rojano, las Comisiones Dictaminadoras estiman procedente tomar como referencia principal el avalúo especializado que determina la cantidad de \$24,000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.), por ser el que, en el contexto integral del expediente, representa una valoración técnicamente sustentada y más favorable para los intereses económicos del Municipio.

XIV. En sesión celebrada el día 25 de junio de 2026, el Consejo de Desarrollo Social Municipal de Oaxaca de Juárez conoció, analizó y deliberó sobre la propuesta de desincorporación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento y su eventual enajenación, emitiendo opinión favorable respecto de la viabilidad de la medida propuesta.

Para tal efecto fueron puestos a consideración de dicho órgano de participación ciudadana los antecedentes jurídicos, técnicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros que integran el expediente, así como los estudios elaborados por las áreas competentes del Municipio relativos a la funcionalidad urbana, situación jurídica, valor patrimonial y condiciones territoriales del inmueble.

Derivado del análisis efectuado, el Consejo estimó que la vialidad objeto del procedimiento ha dejado de desempeñar una función pública relevante dentro de la estructura vial municipal, advirtiéndose además que su eventual aprovechamiento patrimonial puede generar beneficios colectivos para el Municipio mediante la obtención de recursos susceptibles de destinarse al fortalecimiento de programas, obras y acciones de interés público.

En consecuencia, dicho órgano colegiado emitió opinión favorable respecto de la procedencia de la desincorporación y eventual enajenación del inmueble, para los efectos previstos en el artículo 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca.

Asimismo, dentro del análisis realizado por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, dicho órgano de participación ciudadana tomó conocimiento de la existencia del

avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), mediante el cual se determinó para la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas un valor de \$7,486,000.00 (siete millones cuatrocientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.); sin embargo, al emitir su opinión favorable respecto de la viabilidad social y conveniencia pública de la desincorporación y eventual enajenación del bien inmueble municipal, el propio Consejo estimó procedente establecer como precio de enajenación la cantidad de \$24,000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.).

Lo anterior, tomando como elemento principal de referencia los valores y precios pagados por la institución fiduciaria solicitante con motivo de la adquisición de los predios colindantes e inmediatos a la porción de la vialidad objeto del presente procedimiento, al tratarse de operaciones inmobiliarias reales, recientes y directamente vinculadas al mismo polígono urbano. Dichos antecedentes permiten advertir el valor económico efectivo que el propio promotor reconoció en el mercado para integrar territorialmente el proyecto, por lo que constituyen un parámetro objetivo, razonable y técnicamente pertinente para que el Municipio determine una contraprestación acorde con el valor estratégico del inmueble municipal.

De manera secundaria, también se tomó en consideración la plusvalía urbana, económica y territorial que generará la construcción del desarrollo en el entorno inmediato, así como los beneficios sociales, urbanos y económicos que podrán derivarse para el Municipio de Oaxaca de Juárez, particularmente en materia de inversión, empleo, actividad económica, movilidad peatonal, mejoramiento urbano y fortalecimiento de la Hacienda Pública Municipal.

Dicha opinión favorable fue remitida a la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana y a la Comisión de Hacienda Municipal, ambas del Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, con fecha 25 de junio de 2026, para su debido conocimiento, análisis e incorporación al expediente administrativo correspondiente, a efecto de que dichas Comisiones cuenten con mayores elementos de valoración institucional al momento de dictaminar sobre la procedencia de la medida propuesta, considerando no sólo los aspectos técnicos, jurídicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros del asunto, sino también la determinación emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal respecto del precio de enajenación y de la conveniencia pública de que el Municipio recupere parte del valor generado por la transformación urbana del sector.

XV. Con base en la información técnica, urbanística, registral, patrimonial y financiera incorporada al expediente, las áreas competentes del Municipio realizaron el análisis integral de la viabilidad de la desincorporación propuesta y de la eventual transmisión patrimonial del inmueble una vez incorporado al dominio privado municipal.

Como resultado de dicho análisis se advirtió que la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento presenta actualmente condiciones funcionales distintas a aquellas que justificaron originalmente su incorporación al dominio público municipal, identificándose que no constituye un elemento estratégico para la movilidad urbana, la conectividad territorial o la prestación de servicios públicos municipales.

Asimismo, se verificó que la eventual modificación de su régimen jurídico no genera afectaciones materiales a terceros, ni compromete la continuidad de la estructura vial, la accesibilidad urbana o el funcionamiento de la infraestructura pública existente, por lo que se estimó jurídicamente viable someter la propuesta a consideración del Honorable Ayuntamiento.

XVI. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 116 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, se analizó el destino que podría darse a los recursos que eventualmente se obtengan de la enajenación del inmueble objeto del presente procedimiento, identificándose la conveniencia jurídica, financiera y social de destinarlos prioritariamente al financiamiento de obras de infraestructura urbana, mejoramiento de espacios públicos, equipamiento municipal, movilidad, servicios públicos y demás acciones estratégicas previstas en el Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027, en beneficio de la población de Oaxaca de Juárez.

Lo anterior, de conformidad con los criterios de disciplina financiera, responsabilidad hacendaria, sostenibilidad de las finanzas públicas, eficiencia, eficacia, economía, transparencia y rendición de cuentas previstos en los artículos 14 y 21 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, en virtud de que los recursos que eventualmente se obtengan con motivo de una operación patrimonial de esta naturaleza deben administrarse bajo criterios de racionalidad financiera y orientarse preferentemente a fines de inversión pública productiva, obra pública, infraestructura municipal y acciones que generen beneficios públicos verificables y duraderos, evitando que el aprovechamiento del patrimonio inmobiliario municipal se traduzca únicamente en un ingreso de carácter recaudatorio o en gasto corriente ordinario.

En ese sentido, el eventual producto de la enajenación deberá incorporarse a la Hacienda Pública Municipal y destinarse a la ejecución de obra pública en el Municipio de Oaxaca de Juárez, procurando que la transformación patrimonial del inmueble se traduzca en beneficios colectivos concretos para la población, contribuya al fortalecimiento de la capacidad operativa y financiera del Municipio, y permita recuperar para la colectividad una parte del valor generado por la transformación urbana del sector.

XVII. Del análisis efectuado por las áreas competentes, así como de la opinión emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, se advirtió que la eventual enajenación del inmueble permitiría generar recursos públicos susceptibles de destinarse al desarrollo social, fortalecimiento de la infraestructura urbana, mejoramiento de los servicios públicos municipales y atención de necesidades prioritarias de la población, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos estratégicos establecidos en los instrumentos de planeación municipal.

En tal virtud, se estimó que la operación propuesta resulta congruente con las finalidades de interés público previstas en el artículo 118 fracciones III y IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, al generar beneficios colectivos para el Municipio y propiciar una administración más eficiente, racional y productiva de su patrimonio inmobiliario.

XVIII. Para efectos del presente procedimiento, se precisa que el análisis técnico, jurídico, urbanístico, patrimonial y de movilidad realizado por las áreas competentes del Municipio no recae sobre la totalidad de la vialidad denominada calle de las Rosas, sino exclusivamente sobre la porción específica de dicha vialidad identificada en el plano de localización, levantamiento topográfico, memoria descriptiva y demás documentos técnicos que integran el expediente administrativo.

En consecuencia, todas las referencias contenidas en el presente acuerdo respecto de la calle de las Rosas deberán entenderse realizadas únicamente respecto de la superficie, medidas, colindancias y delimitación territorial precisadas en los instrumentos técnicos incorporados al expediente, sin que ello implique pronunciamiento alguno respecto del resto de la vialidad existente fuera de los límites del área objeto del presente procedimiento.

Lo anterior tiene por finalidad garantizar certeza jurídica sobre el alcance material de la solicitud planteada, delimitar con precisión el inmueble municipal sujeto a análisis y determinar que cualquier determinación que adopte el Honorable Ayuntamiento recaiga exclusivamente sobre la porción territorial objeto del procedimiento, conforme a los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente.

Por lo anteriormente expuesto, se emiten los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce al Municipio como la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los estados, otorgándole personalidad jurídica y patrimonio propio para el cumplimiento de sus fines públicos. Asimismo, las fracciones II y V del citado precepto constitucional establecen que los Ayuntamientos tienen la facultad de administrar libremente los bienes que integran su patrimonio y de intervenir en la planeación, regulación y control del desarrollo urbano dentro de su jurisdicción territorial, constituyéndose como la autoridad pública más cercana a la población para garantizar el ordenamiento del territorio, la adecuada prestación de los servicios públicos y el aprovechamiento racional del suelo urbano.

De igual forma, el artículo 113 fracciones II y IV inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca reconoce la autonomía municipal para administrar su patrimonio y ejercer atribuciones en materia de desarrollo urbano, zonificación y ordenamiento territorial, facultades que deben ejercerse siempre en beneficio del interés colectivo y bajo los principios de legalidad, eficiencia administrativa, sustentabilidad urbana y función social del territorio.

SEGUNDO. Que el artículo 2 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca reconoce al Municipio como un nivel de gobierno investido de personalidad jurídica, con patrimonio propio y autonomía para atender los asuntos de interés público dentro de su ámbito territorial, correspondiendo al Ayuntamiento la conducción de la administración municipal y la adopción de las decisiones necesarias para garantizar el desarrollo ordenado de la comunidad.

Asimismo, el artículo 43 apartado B fracción IV del citado ordenamiento establece expresamente como atribución del Ayuntamiento aprobar la denominación o modificación de las vías públicas y asentamientos humanos, así como establecer o modificar la nomenclatura, alineamiento y número oficial de avenidas, calles y predios.

Dicha atribución constituye una potestad pública de carácter urbanístico mediante la cual el Ayuntamiento puede adecuar la configuración física y jurídica de las vialidades a las necesidades actuales del desarrollo urbano, procurando en todo momento la seguridad vial, la continuidad de la estructura urbana, la funcionalidad de los espacios públicos, la accesibilidad, la movilidad y la adecuada integración de los elementos que conforman la ciudad.

TERCERO. Que los artículos 103 y 104 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca establecen que el patrimonio municipal se integra por bienes de dominio público y bienes de dominio privado, precisando que las calles, avenidas, plazas, parques y demás vías públicas forman parte de los bienes destinados al uso común de la población, toda vez que su destino se encuentra vinculado a la satisfacción de necesidades generales de la comunidad, particularmente aquellas relacionadas con la movilidad, accesibilidad, conectividad territorial, integración urbana, prestación de servicios públicos y aprovechamiento común del espacio urbano.

Asimismo, el artículo 8 del Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca establece que la vía pública es todo espacio de uso común destinado al libre tránsito de personas y vehículos, señalando como características propias de la misma servir para la aereación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la delimitan, dar acceso a los predios colindantes y alojar instalaciones de obras o servicios públicos. En consecuencia, la naturaleza jurídica de una vialidad como bien destinado al uso común se encuentra vinculada al cumplimiento efectivo de dichas funciones urbanas y colectivas.

En ese sentido, la afectación de un bien al dominio público no constituye una condición permanente e inmutable derivada exclusivamente de una declaración formal de la autoridad, sino una situación jurídica que encuentra su justificación en la existencia de una finalidad pública real, efectiva y vigente. Por ello, la permanencia de un bien dentro del dominio público municipal debe estar necesariamente vinculada al cumplimiento de las funciones colectivas para las cuales fue originalmente destinado.

Consecuentemente, cuando las condiciones físicas, funcionales, urbanísticas o territoriales de un bien evidencian que éste ha dejado de satisfacer la finalidad pública que justificó su incorporación al patrimonio de uso común, resulta jurídicamente procedente que la autoridad municipal analice si subsisten los elementos que justifican su permanencia bajo dicho régimen jurídico, atendiendo en todo momento a criterios de interés público, racionalidad administrativa, ordenamiento territorial y adecuada gestión patrimonial.

Bajo esta perspectiva, corresponde al Ayuntamiento verificar no solamente la situación jurídica formal de los bienes municipales, sino también la utilidad pública efectiva que éstos generan para la colectividad, a fin de garantizar que el patrimonio público cumpla permanentemente la función social para la cual se encuentra protegido por el ordenamiento jurídico.

CUARTO. Que el artículo 108 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca establece el procedimiento jurídico mediante el cual los bienes municipales pueden cambiar de régimen de propiedad, ya sea del dominio público al dominio privado o a la inversa, correspondiendo al Honorable Ayuntamiento aprobar dicho cambio mediante el voto de la mayoría calificada de sus integrantes, emitir la declaratoria debidamente fundada y motivada que justifique la modificación de régimen, ordenar su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en la Gaceta Municipal, así como realizar su inscripción ante el Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca.

Dicha atribución constituye una facultad exclusiva del Ayuntamiento en su carácter de órgano administrador del patrimonio municipal, mediante la cual puede adecuar el régimen jurídico de los bienes municipales a las condiciones materiales, funcionales y territoriales existentes, garantizando que la administración del patrimonio público responda a criterios de legalidad, certeza jurídica, eficiencia administrativa y adecuada gestión territorial.

Asimismo, el ejercicio de esta facultad exige que el Ayuntamiento realice una valoración objetiva de los elementos técnicos, jurídicos, urbanísticos y patrimoniales que obren en el expediente respectivo, a fin de determinar si existen razones suficientes que justifiquen la modificación del régimen de propiedad del bien municipal correspondiente.

En ese sentido, de los elementos técnicos incorporados al expediente administrativo, particularmente del plano de localización, levantamiento topográfico, memoria descriptiva y demás documentación técnica correspondiente, se advierte que la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas materia del presente procedimiento cuenta con una longitud de 122.00 metros lineales por 20.00 metros de ancho, equivalente a una superficie total de 2,440.00 metros cuadrados, circunstancia que permite identificar plenamente el bien municipal respecto del cual se propone la desincorporación del dominio público, su incorporación al dominio privado municipal y su eventual enajenación onerosa.

En consecuencia, corresponde a este órgano colegiado analizar los antecedentes, estudios y elementos de convicción incorporados al expediente para determinar, en su caso, la procedencia del cambio de régimen jurídico solicitado respecto de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, observando estrictamente los requisitos y formalidades previstos por la legislación municipal aplicable.

QUINTO. Que el Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales establece el régimen jurídico aplicable a los bienes que integran el patrimonio municipal, así como las facultades de las autoridades encargadas de su administración, conservación y destino.

En ese sentido, los artículos 1 y 2 del citado ordenamiento disponen que corresponde al Honorable Ayuntamiento, entre otras autoridades municipales, regular y administrar los bienes propiedad del Municipio, garantizando que su aprovechamiento y destino se encuentren permanentemente vinculados al interés público y a las necesidades colectivas de la población.

Asimismo, el artículo 5 del referido Reglamento establece que los bienes municipales todos aquellos bienes muebles e inmuebles adquiridos por el Municipio bajo cualquier forma o concepto, mientras que el artículo 6 dispone que el patrimonio municipal se integra por bienes de dominio público y bienes de dominio privado.

De igual forma, el artículo 7, fracción I, reconoce expresamente como bienes de dominio público aquellos destinados al uso común de la población, a los cuales pertenecen de la cual se encuentran las calles, avenidas y demás vialidades públicas, por tratarse de espacios cuya finalidad consiste en satisfacer necesidades colectivas relacionadas con la movilidad, accesibilidad, comunicación territorial y aprovechamiento general de la infraestructura urbana.

No obstante, la protección jurídica especial que reviste a los bienes de dominio público encuentra su justificación en la utilidad pública efectiva que éstos generan para la colectividad. En consecuencia, cuando mediante estudios técnicos, urbanísticos y funcionales se acredita objetivamente que un bien ha dejado de cumplir las finalidades que justificaron su incorporación al uso común, resulta jurídicamente procedente que la autoridad municipal valore la permanencia de dicho bien dentro del régimen de dominio público, a efecto de garantizar una administración racional y eficiente del patrimonio municipal.

Por su parte, el artículo 11 del mismo ordenamiento dispone que una vez desincorporado un bien del dominio público deberá registrarse dentro de los inventarios del dominio privado municipal, produciéndose con ello la adecuación formal entre la situación jurídica del bien y las condiciones materiales, funcionales y patrimoniales que justifican su nueva clasificación.

En consecuencia, este Honorable Ayuntamiento considera que la eventual desincorporación de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no constituye un acto de disposición arbitraria del patrimonio municipal, sino el ejercicio legítimo de una facultad expresamente reconocida por la legislación patrimonial municipal, orientada a garantizar que los bienes sujetos al régimen de dominio público continúen cumpliendo una finalidad colectiva real, efectiva y vigente, preservando los principios de legalidad, racionalidad administrativa, eficiencia en la gestión patrimonial y adecuada administración de los recursos públicos municipales.

SEXTO. Que conforme al artículo 106 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, los bienes que formen parte del dominio privado municipal podrán ser objeto de los actos de administración y dominio previstos por la legislación aplicable, con las modalidades y limitaciones establecidas por la propia Ley.

En ese sentido, la incorporación de un bien al dominio privado municipal permite al Ayuntamiento ejercer de manera plena sus facultades de administración patrimonial respecto del mismo, garantizando que cualquier determinación futura relacionada con su destino, aprovechamiento, utilización o disposición se realice conforme a los procedimientos, requisitos y mecanismos de control previstos en el marco jurídico aplicable, procurando en todo momento la protección del interés público y el beneficio del Municipio de Oaxaca.

12/2027

SEPTIMO. Que del análisis de la información cartográfica y urbanística que obra en el expediente, así como de la configuración física actual de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, se advierte que dicho espacio presenta condiciones funcionales que no corresponden a las características propias de una vialidad destinada a satisfacer necesidades generales de movilidad y comunicación urbana.

Lo anterior cobra especial relevancia si se considera que el artículo 8 del Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca define a la vía pública como todo espacio de uso común destinado al libre tránsito de personas y vehículos, estableciendo además como características propias de la misma servir para la aereación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la delimitan, dar acceso a los predios colindantes y alojar instalaciones de obras o servicios públicos. Bajo ese parámetro normativo, la autoridad municipal debe verificar no sólo la existencia formal de una vialidad, sino también el cumplimiento material de las funciones urbanas que justifican su permanencia dentro del dominio público.

Lo anterior, toda vez que la citada vialidad se encuentra físicamente delimitada dentro de un ámbito territorial específico, sin desempeñar funciones de enlace, distribución o continuidad entre sectores urbanos diferenciados, ni constituir un elemento estructurante dentro del sistema vial de la Colonia Reforma. Asimismo, su configuración espacial y operativa evidencia una utilización restringida a su entorno inmediato, sin incidencia relevante en los patrones generales de desplazamiento de personas o bienes dentro de la ciudad, sin que su desincorporación genere fractura alguna en la continuidad vial existente.

De igual manera, de los elementos técnicos analizados se desprende que la vialidad no constituye un componente estratégico para la articulación de la red urbana ni para la conformación de corredores de movilidad, observándose que las condiciones territoriales y urbanísticas existentes han modificado sustancialmente el contexto funcional bajo el cual fue originalmente incorporada al patrimonio de uso común municipal.

Asimismo, resulta relevante precisar que las conclusiones antes señaladas no derivan de una apreciación discrecional o aislada de la autoridad municipal, sino que encuentran sustento en los dictámenes técnicos de movilidad y de desarrollo urbano que integran el expediente administrativo respectivo, emitidos por las áreas competentes del Municipio en ejercicio de sus atribuciones legales, mismos que forman parte integrante del expediente administrativo y constituyen el sustento técnico de la presente determinación. Dichos estudios fueron elaborados con base en el análisis de la estructura vial existente, la funcionalidad urbana del entorno, las condiciones de conectividad territorial, la jerarquización de la red vial municipal, la accesibilidad de la zona y el comportamiento actual de los flujos de movilidad que convergen en el sector donde se ubica la vialidad objeto del presente procedimiento.

SECR
MUN

De los referidos dictámenes se desprende que la calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no forma parte de la infraestructura vial estratégica del Municipio, al no constituir una vialidad primaria, secundaria o colectora dentro de la red de movilidad urbana, ni representar un elemento indispensable para la continuidad de los desplazamientos, la conectividad entre zonas urbanas o la prestación de servicios públicos municipales. Por el contrario, su funcionamiento se limita al acceso de los inmuebles inmediatos que integran el mismo polígono urbano, sin representar una función de conectividad general para la colectividad, ni que su permanencia dentro del dominio público municipal resulte necesaria para garantizar el interés colectivo en materia de movilidad o desarrollo urbano.

Asimismo, los estudios técnicos concluyen que la eventual modificación de su régimen jurídico no genera afectación alguna a la continuidad de la red vial existente, a la accesibilidad urbana, a los patrones de movilidad de la población, ni a la prestación de servicios públicos municipales, toda vez que subsisten vías alternas suficientes para garantizar la conectividad del sector y la adecuada operación de la infraestructura urbana circundante.

En consecuencia, este Ayuntamiento estima que las condiciones materiales, urbanísticas y operativas actualmente existentes permiten advertir una desvinculación entre la función pública originalmente atribuida a la vialidad y el uso efectivo que actualmente desempeña dentro de la estructura urbana municipal.

Aunado a lo anterior, la permanencia de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento dentro del régimen de bienes del dominio público municipal implica para el Ayuntamiento la subsistencia de obligaciones permanentes de conservación, mantenimiento, limpieza, rehabilitación, supervisión, alumbrado público y demás acciones inherentes a la administración de infraestructura vial, las cuales requieren la aplicación de recursos humanos, materiales y financieros provenientes de la hacienda municipal.

En ese sentido, al haberse acreditado mediante los dictámenes técnicos que integran el expediente que dicha vialidad no desempeña actualmente una función relevante dentro del sistema de movilidad urbana, ni constituye un elemento estratégico para la prestación de servicios públicos o la conectividad territorial del Municipio, resulta jurídicamente procedente y administrativamente razonable adecuar su régimen patrimonial a las condiciones reales de uso y aprovechamiento existentes.

Lo anterior permite evitar la asignación de recursos públicos sobre un espacio que ha dejado de satisfacer una necesidad colectiva de carácter general, observando los principios de eficiencia, eficacia, economía, racionalidad, planeación y buena administración de los recursos públicos que deben regir la gestión municipal, privilegiando que los recursos presupuestales se destinen a la atención de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos que generen un beneficio directo, verificable y efectivo para la colectividad del Municipio de Oaxaca de Juárez.

Por tanto, al encontrarse acreditado mediante los dictámenes de movilidad y desarrollo urbano que la vialidad materia del presente acuerdo ha perdido las características funcionales que justificaban su permanencia dentro del dominio público municipal, y al no existir afectación al interés público, a la movilidad urbana, a la prestación de servicios municipales ni al desarrollo ordenado del territorio, este Ayuntamiento considera que existen elementos técnicos, jurídicos y administrativos suficientes para sustentar la procedencia de su desincorporación del régimen de dominio público y su incorporación al dominio privado del Municipio.

OCTAVO. Que de la evaluación técnica contenida en los dictámenes de movilidad y desarrollo urbano que integran el expediente administrativo, se desprende que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no constituye una vialidad estructurante, primaria, secundaria o colectora, ni forma parte de corredores de movilidad, ejes de conectividad o rutas indispensables para la comunicación territorial del sector.

En ese sentido, su permanencia dentro del dominio público municipal sólo encontraría justificación en la existencia de una función colectiva efectiva dentro de la red de movilidad urbana; sin embargo, los estudios realizados por las áreas competentes advierten que dicha vialidad no resulta necesaria para garantizar la continuidad vial, la accesibilidad urbana, la conectividad territorial ni la prestación de servicios públicos municipales.

Asimismo, se verificó que la eventual desincorporación no compromete la operación de infraestructura estratégica, el acceso a equipamientos urbanos, la prestación de servicios de emergencia, ni genera condiciones de aislamiento físico, obstrucción de rutas de circulación o restricciones de acceso a inmuebles colindantes, subsistiendo alternativas de acceso, circulación y comunicación con el resto de la ciudad.

En consecuencia, desde una perspectiva técnica, urbanística y patrimonial, la modificación del régimen jurídico de la vialidad objeto de estudio resulta compatible con el interés público municipal, al no advertirse afectación material a la colectividad ni alteración sustancial a la funcionalidad de la red vial de la Colonia Reforma y del Municipio de Oaxaca de Juárez.

NOVENO. Que de la valoración integral de los antecedentes, estudios técnicos, información cartográfica, análisis urbanísticos y demás constancias que obran en el expediente, particularmente de los dictámenes técnicos de movilidad y desarrollo urbano emitidos por las áreas competentes del Municipio, este Honorable Ayuntamiento advierte que las condiciones físicas, funcionales y territoriales que actualmente presenta la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento difieren sustancialmente de aquellas que justificaron originalmente su incorporación al dominio público municipal.

Asimismo, ha quedado acreditado mediante los referidos dictámenes que la citada vialidad no desempeña actualmente una función relevante dentro de la estructura de movilidad urbana del Municipio, no constituye un elemento estratégico para la conectividad territorial de la zona, no forma parte de corredores de movilidad o ejes de articulación vial y tampoco resulta indispensable para garantizar el acceso a predios de terceros, la prestación de servicios públicos o la satisfacción de necesidades colectivas asociadas al uso común del espacio público.

Dicha conclusión resulta congruente con lo dispuesto por el artículo 8 del Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca, toda vez que los estudios técnicos realizados permiten advertir que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento ha dejado de cumplir de manera efectiva las funciones urbanas que caracterizan a las vías públicas destinadas al uso común y al libre tránsito general, actualizándose una discordancia entre su clasificación jurídica actual y las condiciones funcionales que presenta en la realidad territorial.

SECR
MUN

De igual forma, los análisis técnicos incorporados al expediente concluyen que la eventual modificación de su régimen jurídico no genera fractura alguna en la continuidad vial, toda vez que la calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no cumple funciones de enlace entre vialidades de jerarquía superior ni constituye una vía necesaria para la integración de la red urbana existente, conservándose plenamente las condiciones de accesibilidad, circulación y conectividad del sector mediante las vialidades que conforman el sistema vial de la Colonia Reforma.

Asimismo, de los elementos técnicos incorporados al expediente se desprende que la permanencia de la vialidad dentro del régimen de dominio público no genera beneficios urbanos, territoriales o funcionales que justifiquen la conservación de la afectación pública originalmente establecida, observándose una desvinculación objetiva entre la naturaleza jurídica del bien y las condiciones materiales bajo las cuales actualmente opera.

La permanencia de un bien dentro del dominio público exige la subsistencia de una utilidad pública real, actual y verificable, pues de lo contrario se produciría una afectación injustificada al patrimonio municipal al destinar recursos públicos para la conservación, mantenimiento, supervisión y administración de espacios que no satisfacen necesidades colectivas ni generan beneficios públicos efectivos para la población. En consecuencia, la adecuada gestión del patrimonio municipal exige que exista congruencia entre la naturaleza jurídica de los bienes y la función pública que efectivamente desempeñan.

En este contexto, este Ayuntamiento estima que existen razones técnicas, urbanísticas, funcionales y patrimoniales suficientes para considerar que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento ha dejado de cumplir la finalidad pública que motivó su incorporación al patrimonio de uso común municipal, actualizándose las circunstancias especiales que justifican la procedencia de su cambio de régimen jurídico conforme a lo previsto en el artículo 108 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca.

Lo anterior se robustece con las conclusiones contenidas en los dictámenes de movilidad y desarrollo urbano que integran el expediente, de los cuales se desprende que la desincorporación propuesta no afecta la estructura vial existente, no compromete la operación de infraestructura urbana o servicios públicos, no restringe el acceso a inmuebles colindantes y no genera afectación material alguna al interés público, manteniéndose incólume la funcionalidad urbana y territorial del entorno.

Por tanto, y atendiendo a los principios de legalidad, racionalidad administrativa, adecuada gestión patrimonial, eficiencia en la administración de los bienes municipales y congruencia entre la realidad territorial y su regulación jurídica, resulta procedente someter a consideración del Honorable Cabildo la desincorporación de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento del dominio público municipal y su incorporación al dominio privado del Municipio, así como la autorización de su enajenación en los términos previstos por la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca y el Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, al haberse acreditado la pérdida de la finalidad pública que justificó originalmente su incorporación al patrimonio de uso común municipal.

DÉCIMO. Que una vez acreditada la procedencia de la desincorporación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento del régimen de dominio público municipal y su incorporación al dominio privado del Municipio, corresponde analizar la procedencia jurídica de su enajenación a favor de quien acredite el derecho de preferencia previsto en la normatividad patrimonial municipal, observando lo dispuesto en los artículos 106, 115, 116, 117, 118 y 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, así como en los artículos 10, 11 y 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales.

En términos del artículo 106 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, los bienes incorporados al dominio privado municipal pueden ser objeto de actos de administración y dominio conforme a la legislación aplicable, circunstancia que faculta al Ayuntamiento para determinar su destino patrimonial cuando ello resulte compatible con el interés público y con los principios de administración eficiente del patrimonio municipal.

Asimismo, el artículo 115 del citado ordenamiento establece que la enajenación de bienes inmuebles municipales requiere la aprobación de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, constituyendo una garantía institucional orientada a asegurar que las decisiones relativas a la disposición del patrimonio inmobiliario municipal sean adoptadas mediante una valoración colegiada, objetiva y orientada a la satisfacción del interés público.

Por su parte, el artículo 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca dispone que el acuerdo correspondiente deberá remitirse al Congreso del Estado para su conocimiento. No obstante, este Honorable Ayuntamiento estima procedente observar además lo previsto en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, el cual establece que tratándose de bienes del dominio público que hayan dejado de ser útiles para los fines del servicio público al que se encontraban destinados, podrá promoverse ante la Legislatura del Estado la solicitud correspondiente para su desincorporación y eventual enajenación, mediante acuerdo aprobado por las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento.

Asimismo, la Consejería Jurídica del Municipio de Oaxaca de Juárez, mediante oficio número CJ/1503/2026 de fecha 23 de junio de 2026, emitió opinión jurídica respecto de la procedencia de la desincorporación y eventual enajenación del inmueble objeto del presente procedimiento, concluyendo que la propuesta resulta jurídicamente viable siempre que se observen las formalidades previstas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, el Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales y demás disposiciones aplicables.

La referida opinión jurídica obra agregada al expediente y constituye uno de los elementos de valoración considerados por este Honorable Ayuntamiento para sustentar la procedencia de la desincorporación y de las actuaciones subsecuentes relacionadas con el destino patrimonial del inmueble.

Lo anterior no solamente fortalece la certeza jurídica del procedimiento, sino que constituye un mecanismo adicional de transparencia, control institucional y protección del patrimonio municipal, permitiendo que la Legislatura del Estado conozca y valore los elementos técnicos, jurídicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros que sustentan la presente determinación.

En consecuencia, este Ayuntamiento considera jurídicamente procedente que, además de cumplirse las formalidades previstas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, se instruya la remisión del expediente respectivo al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca para los efectos previstos en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, fortaleciendo con ello la legitimidad, seguridad jurídica y transparencia de la operación patrimonial propuesta.

La remisión del expediente al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca se justifica, además, en razones de prudencia política, técnica y jurídica. Desde la perspectiva jurídica, permite armonizar el ejercicio de la autonomía municipal con los mecanismos de control previstos para los actos que puedan afectar el patrimonio inmobiliario municipal, particularmente cuando se trata de bienes que originalmente formaron parte del dominio público. Desde la perspectiva técnica, permite que el expediente sea valorado con base en dictámenes de desarrollo urbano, movilidad, avalúo, antecedentes registrales, información catastral, levantamiento topográfico, memoria descriptiva y demás elementos objetivos que acreditan la pérdida de utilidad pública, la inexistencia de afectaciones a la red vial y la viabilidad territorial de la medida propuesta. Desde la perspectiva política e institucional, la intervención del Congreso fortalece la legitimidad del acto, reduce márgenes de discrecionalidad, genera confianza pública y permite que una decisión patrimonial de alto interés para la ciudad sea revisada bajo parámetros de transparencia, responsabilidad y beneficio colectivo.

Por tanto, este Honorable Cabildo estima procedente solicitar la intervención del Honorable Congreso del Estado de Oaxaca para los efectos legales conducentes, tomando en consideración la importancia del proyecto, su posible impacto en las vecinas y vecinos de la Ciudad de Oaxaca de Juárez y la necesidad de que cualquier determinación relacionada con la desincorporación y eventual enajenación del inmueble se encuentre respaldada por un expediente completo, técnicamente motivado, jurídicamente fundado y políticamente responsable.

DÉCIMO PRIMERO. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, los acuerdos del Ayuntamiento relacionados con la enajenación o gravamen de bienes inmuebles municipales deben tomar en cuenta la opinión del Consejo de Desarrollo Social Municipal, como mecanismo de participación ciudadana orientado a fortalecer la transparencia, la legitimidad institucional y la vinculación de las decisiones patrimoniales municipales con el interés colectivo.

En el presente caso, dicho órgano colegiado conoció los antecedentes técnicos, jurídicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros que integran el expediente administrativo, emitiendo opinión favorable respecto de la procedencia de la desincorporación del inmueble, su incorporación al dominio privado municipal y la enajenación propuesta en los términos previstos en el presente Dictamen, opinión que fue incorporada al expediente y constituye uno de los elementos de valoración considerados por este Honorable Ayuntamiento para la adopción de la determinación correspondiente.

DÉCIMO SEGUNDO. Que de conformidad con el artículo 118 fracciones III y IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, la enajenación de bienes inmuebles municipales debe responder a finalidades de interés público relacionadas con el desarrollo social del Municipio o con la atención de necesidades altamente prioritarias de la población.

Lo anterior se determina conforme a los principios de disciplina financiera, responsabilidad hacendaria, legalidad, eficiencia, eficacia, economía, transparencia, control y rendición de cuentas previstos en la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, particularmente en sus artículos 14 y 21, en virtud de que los ingresos municipales de libre disposición que se obtengan por una operación patrimonial de esta naturaleza deben orientarse preferentemente a fines de inversión pública productiva y no a gasto corriente, garantizando que el aprovechamiento del patrimonio municipal se traduzca en beneficios públicos, verificables y duraderos para la población.

En el presente caso, ha quedado acreditado mediante los antecedentes que integran el expediente, así como mediante la opinión emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, que los recursos económicos que se obtengan con motivo de la enajenación onerosa de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas serán destinados a la ejecución de obra pública en el Municipio de Oaxaca de Juárez, particularmente al financiamiento de obras de infraestructura urbana, mejoramiento de espacios públicos, equipamiento municipal, movilidad urbana, servicios públicos y demás acciones prioritarias previstas en el Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 y en los programas de inversión pública que apruebe el Honorable Ayuntamiento.

Bajo esa perspectiva, la operación propuesta no persigue exclusivamente una finalidad patrimonial o recaudatoria, sino que constituye un mecanismo legítimo de administración del patrimonio municipal orientado a transformar un activo que ha dejado de generar utilidad pública efectiva en recursos susceptibles de destinarse a la satisfacción de necesidades colectivas y al fortalecimiento de la capacidad operativa del Municipio.

Asimismo, desde una perspectiva de eficiencia administrativa y racionalidad financiera, resulta jurídicamente válido que el Ayuntamiento sustituya la conservación de

un bien que ha perdido funcionalidad pública por la obtención de recursos que permitan atender necesidades urbanas prioritarias y generar beneficios directos para la población de Oaxaca de Juárez.

DÉCIMO TERCERO. Que de las constancias que obran en el expediente se desprende que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento se encuentra materialmente rodeada por inmuebles pertenecientes al mismo patrimonio fideicomitido, circunstancia acreditada mediante los instrumentos notariales, antecedentes registrales, documentación catastral, levantamientos topográficos y demás elementos incorporados al procedimiento.

Asimismo, la procedencia de la eventual enajenación a favor de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, deberá quedar sujeta a que dicha institución fiduciaria acredite plenamente, con la documentación registral, catastral, notarial y técnica correspondiente, ser titular fiduciaria, propietaria o legítima representante del patrimonio integrado por los predios colindantes e inmediatos a la porción de la vialidad materia del presente procedimiento.

Lo anterior resulta jurídicamente necesario, toda vez que la posibilidad de enajenar el inmueble bajo una modalidad distinta a la subasta pública encuentra sustento en la existencia de una relación directa entre el bien municipal y los predios colindantes, particularmente tratándose de superficies vinculadas al alineamiento, integración territorial o regularización funcional de calles, callejones, banquetas o bienes de naturaleza similar. Por tanto, dicha posibilidad no constituye una adjudicación directa, automática o discrecional, sino una modalidad excepcional que únicamente puede actualizarse cuando se acredite plenamente el carácter de propietario colindante y se satisfagan los requisitos legales, patrimoniales y financieros aplicables.

En ese sentido, la eventual formalización de la enajenación a favor de la institución fiduciaria solicitante quedará sujeta al cumplimiento de dos condiciones esenciales: primero, que cubra a favor del Municipio de Oaxaca de Juárez la cantidad de \$24,000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.), como precio de la enajenación; y segundo, que acredite plenamente su carácter de titular fiduciaria, propietaria o legítima representante de los inmuebles colindantes e inmediatos a la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento.

En caso de que no se cubra el precio establecido, no se acredite plenamente el carácter de titular fiduciaria o propietaria colindante, no se actualicen los supuestos del derecho de preferencia o no resulte jurídicamente procedente formalizar la operación bajo dicha modalidad, la enajenación deberá realizarse mediante el procedimiento de subasta pública previsto como regla general en el artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, garantizando en todo momento la legalidad, transparencia, imparcialidad, máxima protección del patrimonio municipal y obtención de las mejores condiciones para el Municipio.

Por otra parte, se toma conocimiento y se acepta la propuesta formulada por la institución fiduciaria solicitante, en el sentido de que la superficie materia del presente procedimiento pueda ser considerada dentro de los anteproyectos, proyectos arquitectónicos, proyectos ejecutivos, planos y demás instrumentos técnicos del desarrollo correspondiente como un paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno, con la única limitación de los horarios que para tal uso establezca el adquirente. Dicha propuesta se valora favorablemente desde una perspectiva técnica, urbana y social, al permitir que el aprovechamiento futuro del espacio conserve una función de conectividad peatonal compatible con el desarrollo del proyecto, sin que ello implique una condición esencial de la enajenación, ni la constitución automática de una servidumbre pública, afectación permanente o carga real sobre el inmueble.

DÉCIMO CUARTO. Que habiéndose acreditado mediante los dictámenes técnicos de desarrollo urbano y movilidad que integran el expediente administrativo la pérdida de la utilidad pública y de la funcionalidad urbana que originalmente justificaron la incorporación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento al dominio público municipal; la inexistencia de afectaciones a la conectividad territorial, a la movilidad urbana, a la prestación de servicios públicos municipales y a los derechos de terceros; la existencia del avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), el avalúo emitido por la Unidad de Catastro Municipal, el avalúo especializado emitido por el Ing. Hipólito Carlos Jiménez Rojano, la opinión favorable emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, así como la opinión jurídica emitida por la Consejería Jurídica del Municipio de Oaxaca de Juárez, mediante la cual se estimó jurídicamente viable la desincorporación del inmueble y la realización de las actuaciones previstas en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, este Honorable Ayuntamiento considera que los elementos técnicos, jurídicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros suficientes para aprobar la desincorporación de la porción de la vialidad objeto del presente procedimiento del dominio público municipal y su incorporación al dominio privado del Municipio.

Asimismo, este Honorable Ayuntamiento estima procedente instruir la integración y remisión del expediente respectivo al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca, para los efectos previstos en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, acompañando para tal efecto los dictámenes técnicos, la opinión jurídica de la Consejería Jurídica, la opinión del Consejo de Desarrollo Social Municipal, el avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), el avalúo emitido por la Unidad de Catastro Municipal, el avalúo especializado emitido por el Ing. Hipólito Carlos Jiménez Rojano y demás constancias que acreditan la procedencia de la medida propuesta, con el objeto de fortalecer la certeza jurídica, la transparencia, la protección del patrimonio municipal y la legitimidad institucional de la eventual operación patrimonial.

En consecuencia, atendiendo a la naturaleza física, funcional y territorial del inmueble; a las condiciones urbanísticas acreditadas mediante los dictámenes técnicos que integran el expediente; a la inexistencia de afectaciones al interés público o a derechos de terceros; a la opinión jurídica emitida por la Consejería Jurídica del Municipio de Oaxaca de Juárez; al avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN); al avalúo emitido por la Unidad de Catastro Municipal; al avalúo especializado emitido por el Ing. Hipólito Carlos Jiménez Rojano; y a la documentación registral, catastral y técnica incorporada al expediente, este Honorable Ayuntamiento estima que podrá actualizarse la posibilidad jurídica prevista en el segundo párrafo del artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, relativa al derecho de preferencia a favor de la persona propietaria colindante. Sin embargo, dicha posibilidad deberá entenderse condicionada al cumplimiento pleno de los requisitos legales aplicables y no como una autorización automática o definitiva de enajenación directa.

En caso de no actualizarse o no ejercerse válidamente dicho derecho de preferencia, deberá observarse la regla general de subasta pública prevista en el mismo artículo 12, garantizando con ello la transparencia, imparcialidad, máxima protección del patrimonio municipal y obtención de las mejores condiciones posibles para el Municipio.

Asimismo, desde una perspectiva técnica, urbanística y de movilidad peatonal, se estima procedente aceptar la propuesta formulada por BANCA MIFEL, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, consistente en considerar la superficie materia del presente procedimiento dentro de los anteproyectos, proyectos arquitectónicos, proyectos ejecutivos, planos y demás instrumentos técnicos que se elaboren para el desarrollo del inmueble o plaza correspondiente, como un área de paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno, con la única limitación de los horarios que para tal uso establezca el adquirente.

Lo anterior no se establece como una obligación patrimonial, condición esencial, servidumbre pública o carga real vinculada a la enajenación, sino como una propuesta urbanística aceptada por este Honorable Ayuntamiento, al estimarse compatible con los principios de movilidad peatonal, accesibilidad, conectividad urbana y aprovechamiento ordenado del territorio. Dicha propuesta permite que el futuro desarrollo no sea percibido como una barrera urbana, sino como un espacio integrado funcionalmente al entorno, favoreciendo la circulación peatonal de las personas usuarias, visitantes y vecinas del sector, sin desconocer la naturaleza privada que adquirirá el inmueble una vez formalizada la operación correspondiente.

Desde el punto de vista político e institucional, la aceptación de esta propuesta fortalece la legitimidad de la medida, pues permite comunicar que la decisión municipal no se limita al aprovechamiento patrimonial del inmueble, sino que también atiende elementos de movilidad, integración urbana, beneficio social y ordenamiento territorial. Asimismo, desde una perspectiva técnica, permite compatibilizar el desarrollo privado del polígono con una solución de conectividad peatonal controlada, segura y funcional; y, desde una perspectiva jurídica, evita confundir dicha propuesta con una obligación de uso público irrestricto, una afectación al dominio privado o una condición que pudiera desnaturalizar la enajenación.

DÉCIMO QUINTO. Que de las constancias que integran el expediente administrativo se desprende que la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento se encuentra materialmente inserta dentro de un polígono territorial consolidado cuyos predios colindantes forman parte del patrimonio fideicomitido administrado por BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM.

Asimismo, ha quedado acreditado mediante los instrumentos notariales, antecedentes registrales, documentación catastral, levantamientos topográficos y demás elementos incorporados al expediente, que la totalidad o la práctica totalidad de las colindancias inmediatas de la superficie objeto del presente procedimiento corresponden a inmuebles pertenecientes al referido patrimonio fideicomitido, sin advertirse la existencia de predios de terceros cuya accesibilidad, uso, disfrute o aprovechamiento dependan de manera necesaria de dicha superficie.

De igual forma, el artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales reconoce una posibilidad jurídica específica a favor de las personas propietarias colindantes tratándose del alineamiento de calles, callejones, banquetas y bienes de naturaleza similar; sin embargo, dicha posibilidad no constituye una adjudicación directa, automática o definitiva, sino una modalidad sujeta al cumplimiento pleno de los requisitos legales, administrativos, patrimoniales y financieros aplicables, así como de las condiciones expresamente establecidas por este Honorable Ayuntamiento para proteger el interés público y el patrimonio municipal.

En el presente caso, de las constancias del expediente se advierten elementos que permiten analizar la posible actualización de dicho supuesto a favor de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM; no obstante, la eventual formalización de la enajenación deberá quedar condicionada exclusivamente a que dicha institución fiduciaria cubra a favor del Municipio de Oaxaca de Juárez la cantidad de \$24,000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.), como precio de la enajenación, y a que acredite plenamente su carácter de titular fiduciaria, propietaria o legítima representante de los inmuebles colindantes e inmediatos a la porción de la vialidad materia del presente procedimiento.

Lo anterior, tomando en consideración que en el expediente administrativo obran tres elementos de valoración económica respecto de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento: el avalúo emitido por el Instituto de

16/03/2026

Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), mediante el cual se determinó un valor de **\$7,486,000.00 (siete millones cuatrocientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.)**; el avalúo emitido por la Unidad de Catastro Municipal, mediante oficio número SAYF/TM/DI/UCM/227/2026, de fecha 24 de junio de 2026, por la cantidad de **\$11,557,353.05 (once millones quinientos cincuenta y siete mil trescientos cincuenta y tres pesos 05/100 M.N.)**; y el avalúo especializado emitido por el Ing. Hipólito Carlos Jiménez Rojano, mediante el cual se determinó un valor de **\$24,000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.)**.

En ese sentido, la determinación del precio de **\$24,000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.)** encuentra sustento en la valoración integral de los tres avalúos referidos, así como en la opinión favorable emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, órgano que estimó procedente dicho monto tomando en consideración la plusvalía urbana, económica y territorial que generará el proyecto y los beneficios sociales, urbanos y económicos que podrán derivarse para el Municipio de Oaxaca de Juárez.

Desde una perspectiva técnica, se estima procedente tomar como referencia principal el avalúo especializado emitido por el Ing. Hipólito Carlos Jiménez Rojano, toda vez que dicho profesional cuenta con formación y registros especializados en ingeniería civil, vías terrestres, valuación forense e ingeniería de tránsito, lo que permite valorar la superficie no sólo como una fracción inmobiliaria aislada, sino como un elemento territorial con incidencia urbana, funcional, vial, económica y de integración dentro del polígono conformado por los predios colindantes.

De manera complementaria, también se consideran los antecedentes de adquisición de los predios colindantes e inmediatos por parte de la institución fiduciaria solicitante, la plusvalía urbana, económica y territorial que generará el proyecto, la relevancia urbana del inmueble, la protección del patrimonio municipal y la obligación del Ayuntamiento de procurar las mejores condiciones para el interés público. Bajo esa lógica, el precio establecido constituye una medida de equilibrio patrimonial y recuperación de valor público, mediante la cual el Municipio asegura que la operación se traduzca en beneficios colectivos concretos y no únicamente en una ventaja económica privada derivada de la integración del polígono.

En caso de que no se actualice o no se ejerza válidamente el derecho de preferencia, no se cubra la cantidad de **\$24,000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.)**, no se acredite plenamente el carácter de titular fiduciaria, propietaria o legítima representante de los inmuebles colindantes e inmediatos a la porción de la vialidad objeto del presente procedimiento, o no resulte procedente formalizar la operación bajo dicha modalidad, la enajenación deberá realizarse mediante subasta pública, en observancia de la regla general prevista en el primer párrafo del artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales.

Asimismo, se acepta la propuesta formulada por la institución fiduciaria solicitante relativa a considerar la superficie materia del presente procedimiento como paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno, con la única limitación de los horarios que para tal uso establezca el adquirente. Dicha aceptación se realiza como elemento de integración urbana y movilidad peatonal compatible con el proyecto, sin que constituya condición esencial de la enajenación, obligación patrimonial, servidumbre pública, carga real o afectación permanente sobre el inmueble.

Asimismo, y con el propósito de fortalecer la certeza jurídica, la transparencia, la protección del patrimonio municipal y la legitimidad institucional de la operación patrimonial aprobada, se estima procedente remitir el expediente respectivo al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca para los efectos previstos en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales.

DICTAMEN

PRIMERO. Se declara que, derivado de la valoración integral de los antecedentes, estudios técnicos, análisis urbanísticos, información cartográfica y territorial que obran en el expediente, particularmente de los dictámenes técnicos de movilidad y desarrollo urbano emitidos por las áreas competentes del Municipio, ha quedado acreditado que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no desempeña actualmente una función relevante dentro de la estructura vial del Municipio de Oaxaca de Juárez, al carecer de incidencia significativa en la movilidad urbana, la conectividad territorial, la accesibilidad pública y la integración funcional de la red de comunicación urbana.

Asimismo, de los referidos dictámenes se desprende que dicha vialidad no constituye un elemento estratégico para la articulación de la red vial municipal, no forma parte de corredores de movilidad ni de vías indispensables para la comunicación entre distintos sectores urbanos, por lo que su eventual desincorporación no genera fractura en la continuidad vial, no altera la conectividad territorial existente y no afecta la funcionalidad del sistema de movilidad urbana del entorno.

De igual manera, se determina que las condiciones materiales, espaciales y operativas que actualmente presenta difieren sustancialmente de aquellas que justificaron originalmente su incorporación al patrimonio de uso común municipal, por lo que ha dejado de subsistir la finalidad pública que motivó su afectación al dominio público, actualizándose los elementos técnicos, urbanísticos, funcionales y jurídicos necesarios para proceder al cambio de régimen jurídico correspondiente.

Asimismo, se advierte que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento ha dejado de cumplir de manera efectiva las características y funciones propias de una vía pública previstas en el artículo 8 del Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca, al no constituir actualmente un espacio destinado al libre tránsito general de personas y vehículos ni desempeñar una función relevante para la conectividad urbana, la articulación territorial o la prestación de servicios públicos. En consecuencia, los dictámenes técnicos incorporados al expediente evidencian una desvinculación objetiva entre la naturaleza jurídica del bien como vía pública y las condiciones materiales y funcionales bajo las cuales actualmente opera.

En consecuencia, y con base en las conclusiones contenidas en los dictámenes técnicos de movilidad y desarrollo urbano que integran el expediente administrativo, se advierte que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no constituye una vialidad estructurante, corredor de movilidad ni un elemento indispensable para la conectividad urbana del sector, por lo que su permanencia dentro del régimen de dominio público municipal ya no responde a una necesidad colectiva de carácter general ni al cumplimiento de una función esencial de movilidad, infraestructura o servicio público. Asimismo, se acredita que su eventual desincorporación no genera afectación a la continuidad de la red vial, a la accesibilidad urbana, a la prestación de servicios públicos ni al adecuado funcionamiento del sistema urbano municipal, por lo que resulta jurídicamente procedente su desincorporación del dominio público municipal en términos de la legislación aplicable.

SEGUNDO. Con fundamento en los artículos 106 y 108 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, y como consecuencia de la pérdida de la finalidad pública que justificó originalmente su incorporación al patrimonio de uso común municipal, se aprueba el cambio de régimen jurídico de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, **con una longitud de 122.00 metros lineales por 20.00 metros de ancho, equivalente a una superficie total de 2,440.00 metros cuadrados**, desincorporándola del dominio público e incorporándola al dominio privado del Municipio de Oaxaca de Juárez, conforme a lo dispuesto por los artículos 106 y 108 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca.

La presente determinación tiene por objeto regularizar la situación patrimonial del inmueble, adecuar su régimen jurídico a las condiciones materiales y funcionales acreditadas en el expediente, fortalecer la certeza jurídica sobre los bienes municipales y garantizar una administración eficiente, racional y ordenada del patrimonio público municipal.

TERCERO. Con fundamento en los artículos 115, 116, 117, 118 y 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca; 95 fracción I y 96 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Oaxaca; así como en el artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, se aprueba la procedencia de continuar con el procedimiento relativo a la eventual enajenación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente Dictamen, una vez formalizado su cambio de régimen jurídico e incorporación al dominio privado del Municipio de Oaxaca de Juárez.

Para tal efecto, se reconoce que, conforme al segundo párrafo del artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, podrá analizarse la posibilidad de que BANCA MIFEL S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, ejerza el derecho de preferencia previsto en dicho ordenamiento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones esenciales:

- Que cubra a favor del Municipio de Oaxaca de Juárez la cantidad de **\$24,000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.)**, como precio de la enajenación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas. Dicho monto se establece tomando en consideración la valoración integral de los tres avalúos que obran en el expediente administrativo: el avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), mediante el cual se determinó un valor de **\$7,486,000.00 (siete millones cuatrocientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.)**; el avalúo emitido por la Unidad de Catastro Municipal, mediante oficio número SAYF/TM/DI/UCM/227/2026, de fecha 24 de junio de 2026, por la cantidad de **\$11,557,353.05 (once millones quinientos cincuenta y siete mil trescientos cincuenta y tres pesos 05/100 M.N.)**; y el avalúo especializado emitido por el Ing. Hipólito Carlos Jiménez Rojano, mediante el cual se determinó un valor de **\$24,000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.)**.

Para efectos de la presente determinación, se toma como referencia técnica principal el avalúo especializado emitido por el Ing. Hipólito Carlos Jiménez Rojano, al constituir un parámetro especializado que representa una valoración favorable para los intereses económicos del Municipio y al encontrarse técnicamente sustentado en el análisis del inmueble, su ubicación, superficie, entorno urbano, relación con los predios colindantes, integración territorial y aprovechamiento potencial. Asimismo, se toma en consideración la opinión favorable emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, que estimó procedente establecer como precio de enajenación la cantidad de **\$24,000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.)**, atendiendo a la plusvalía urbana, económica y territorial que generará el proyecto, así como a los beneficios públicos que podrán derivarse para el Municipio de Oaxaca de Juárez.

- Que acredite plenamente, mediante la documentación registral, catastral, notarial y técnica correspondiente, su carácter de titular fiduciaria,

propietaria o legítima representante de los inmuebles colindantes e inmediatos a la porción de la vialidad materia del presente procedimiento, a efecto de justificar la procedencia de la modalidad prevista para propietarios colindantes en el artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales.

La presente determinación no constituye adjudicación directa, automática o definitiva a favor de la institución fiduciaria solicitante, sino únicamente el reconocimiento de una posibilidad jurídica sujeta al cumplimiento pleno de los supuestos previstos en la normatividad patrimonial municipal, particularmente el pago del precio establecido y la acreditación plena de la titularidad fiduciaria o propiedad de los predios colindantes.

En caso de que no se cubra la cantidad de \$24,000,010.80 (veinticuatro millones diez pesos 80/100 M.N.) no se acredite plenamente el carácter de titular fiduciaria, propietaria o legítima representante de los inmuebles colindantes e inmediatos a la porción de la vialidad objeto del presente procedimiento, no se actualicen los supuestos del derecho de preferencia o no resulte procedente formalizar la operación bajo dicha modalidad, la enajenación deberá realizarse mediante el procedimiento de subasta pública previsto como regla general en el artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, garantizando en todo momento la transparencia, imparcialidad, legalidad, protección del patrimonio municipal y obtención de las mejores condiciones para el Municipio.

Asimismo, se toma conocimiento y se acepta la propuesta formulada por la institución fiduciaria solicitante, en el sentido de considerar la superficie materia del presente procedimiento dentro de los anteproyectos, proyectos arquitectónicos, proyectos ejecutivos, planos y demás instrumentos técnicos que se elaboren para el desarrollo del inmueble o plaza correspondiente, como un área de paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno, con la única limitación de los horarios que para tal uso establezca el adquirente. Dicha propuesta se acepta como elemento de integración urbana, movilidad peatonal y conectividad funcional, sin que constituya condición esencial de la enajenación, obligación patrimonial, servidumbre pública, carga real o afectación permanente sobre el inmueble.

CUARTO. Se instruye a la Presidencia Municipal, Sindicatura Municipal, Secretaría Municipal, Consejería Jurídica Municipal, Dirección de Patrimonio Municipal, Tesorería Municipal y demás áreas competentes para que, dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones, integren, revisen y validen el expediente administrativo correspondiente; realicen las gestiones necesarias ante el Honorable Congreso del Estado de Oaxaca para los efectos previstos en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales; y elaboren, preparen y revisen la documentación técnica, jurídica, patrimonial, registral y financiera necesaria para que, una vez cumplidas las formalidades legales aplicables, se determine la modalidad procedente para la eventual enajenación del inmueble, ya sea mediante el ejercicio del derecho de preferencia previsto en el segundo párrafo del artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, o en su defecto, mediante el procedimiento de subasta pública previsto como regla general en el primer párrafo del mismo artículo.

QUINTO. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 116 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, y conforme a los criterios de responsabilidad hacendaria, disciplina financiera, eficiencia, eficacia, economía, transparencia, control y rendición de cuentas previstos en los artículos 1, 14 y 21 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, se determina expresamente que los recursos económicos que se obtengan con motivo de la enajenación onerosa de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas serán incorporados a la Hacienda Pública Municipal y destinados exclusivamente a la ejecución de obra pública en el Municipio de Oaxaca de Juárez.

Dichos recursos deberán aplicarse preferentemente a obras de infraestructura urbana, mejoramiento de espacios públicos, movilidad, servicios públicos, equipamiento municipal y demás acciones prioritarias que sean aprobadas por el Honorable Ayuntamiento, conforme al Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027, al Presupuesto de Egresos correspondiente y a los programas de inversión pública aplicables.

La presente determinación tiene como finalidad asegurar que el producto de la enajenación no tenga un destino meramente recaudatorio ni se aplique a gasto corriente ordinario, sino que se traduzca en inversión pública productiva y en beneficios colectivos concretos, verificables y duraderos para las vecinas y vecinos del Municipio de Oaxaca de Juárez, observando en todo momento los principios de legalidad, transparencia, eficiencia, racionalidad, austeridad, transparencia y rendición de cuentas en el manejo de los recursos públicos municipales.

SEXTO. Publíquese el presente Acuerdo y la declaración de cambio de régimen jurídico correspondiente en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca y en la Gaceta Municipal del Municipio de Oaxaca de Juárez, para los efectos legales conducentes y en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 108 y 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca.

De igual forma, con fundamento en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, remítase al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca el expediente administrativo integrado con motivo del presente procedimiento, acompañando los dictámenes técnicos de movilidad y desarrollo urbano, la opinión jurídica emitida por la Consejería Jurídica Municipal, la opinión favorable emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, el avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), el avalúo emitido por la Unidad de Catastro Municipal, el avalúo especializado emitido por el Ing. Hipólito Carlos Jiménez Rojano, los antecedentes registrales, catastrales, cartográficos y demás constancias que obran en el expediente, para los efectos legales conducentes.

La remisión al Honorable Congreso del Estado se realiza porque este Honorable Cabildo estima procedente someter a conocimiento y valoración institucional una determinación patrimonial de relevancia pública, tomando en cuenta la importancia del proyecto, el impacto urbano, económico y social que pudiera generar en las vecinas y vecinos de la Ciudad de Oaxaca de Juárez, así como la necesidad de fortalecer la certeza jurídica, la transparencia, la rendición de cuentas, la coordinación interinstitucional y la protección del patrimonio inmobiliario municipal.

SÉPTIMO. Una vez realizadas las publicaciones e inscripciones correspondientes y formalizado el cambio de régimen jurídico aprobado por este Honorable Ayuntamiento, instrúyase a la Dirección de Patrimonio Municipal para que proceda a la actualización de los inventarios patrimoniales del Municipio, registrando la porción de vialidad objeto del presente procedimiento dentro del inventario de bienes del dominio privado municipal, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 11 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales.

OCTAVO. Notifíquese el presente acuerdo a la Secretaría Municipal, a la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, a la Dirección de Planeación Urbana y Licencias, a la Consejería Jurídica, a la Dirección de Patrimonio Municipal y a las demás áreas administrativas que resulten competentes, para que, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, realicen las acciones jurídicas, técnicas, administrativas, registrales y cartográficas necesarias para el cumplimiento y ejecución de las determinaciones aprobadas por este Honorable Ayuntamiento.

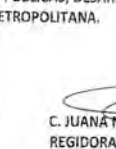
Asimismo, instrúyase a las áreas competentes para que integren, actualicen y resguarden los expedientes administrativos, planos, bases cartográficas e instrumentos técnicos que resulten procedentes con motivo de la desincorporación de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, garantizando en todo momento la congruencia entre la información técnica municipal, los instrumentos de control territorial y las determinaciones aprobadas mediante el presente acuerdo.

NOVENO. El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por el Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, sin perjuicio de las publicaciones, inscripciones y demás actuaciones administrativas que deban realizarse conforme a la legislación aplicable.

Así lo dictaminaron por unanimidad las y los integrantes de la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana y de la Comisión de Hacienda Municipal del Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, quienes firman al margen y al calce del presente Dictamen para todos los efectos legales a que haya lugar.

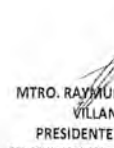
POR LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, DESARROLLO URBANO Y ZONA METROPOLITANA.


PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD DE JUÁREZ
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN
GOBIERNO MUNICIPAL 2025-2027


REGIDURÍA PRIMERA MUNICIPAL
C. JUANA MATILDE GARCÍA VÁSQUEZ
REGIDORA DE HACIENDA MUNICIPAL
INTEGRANTE DE LA COMISIÓN
Oax. Centro, Oax.
01/01/2025-31/12/2027

LIC. FRIDA YOUNG VILLANUEVA
REGIDORA DE PROSPERIDAD COMUNITARIA Y TURISMO
INTEGRANTE DE LA COMISIÓN

POR LA COMISIÓN DE HACIENDA MUNICIPAL


PRESIDENCIA MUNICIPAL
MTRO. RAYMUNDO CHAGOYA VILLANUEVA
PRESIDENTE MUNICIPAL
CONSTITUCIONAL DE OAXACA DE JUÁREZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN


SECRETARÍA MUNICIPAL
C. OBULIA SALGADO DELGADO
SÍNDICA PRIMERA MUNICIPAL
INTEGRANTE DE LA COMISIÓN
Oax. Centro, Oax.
01/01/2025-31/12/2027


SECRETARÍA MUNICIPAL
C. RICARDO RAMÍREZ PÉREZ
SÍNDICO SEGUNDO MUNICIPAL
INTEGRANTE DE LA COMISIÓN
Oax. Centro, Oax.
01/01/2025-31/12/2027


REGIDURÍA PRIMERA MUNICIPAL
C. JUANA MATILDE GARCÍA VÁSQUEZ
REGIDORA DE HACIENDA MUNICIPAL
INTEGRANTE DE LA COMISIÓN
Oax. Centro, Oax.
01/01/2025-31/12/2027

SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL HONORABLE CABILDO MUNICIPAL EL DÍA VEINTICINCO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS. -----

En la Ciudad de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, siendo las dieciséis horas con dieciséis minutos del día jueves veinticinco de junio del año dos mil veintiséis, reunidos en la plataforma digital que al efecto el Municipio de Oaxaca de Juárez destinó para tal fin, se da inicio a la Sesión Extraordinaria de Cabildo, siendo presidida por el Presidente Municipal Constitucional de Oaxaca de Juárez, Raymundo Chagoya Villanueva; por lo que, estando presentes las y los ciudadanos integrantes del Honorable Cabildo Municipal: C. Obtulia Salgado Delgado, Síndica Primera Municipal; C. Ricardo Ramírez Pérez, Síndico Segundo Municipal; C. Juana Matilde García Vásquez, Regidora de Hacienda Municipal; C. Jesús Quevedo Cortés, Regidor de Gobierno de Territorio y Normatividad; C. Surisadai Sánchez Hernández, Regidora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano; C. Alma Itzel García Herrera, Regidora de Seguridad Vecinal y Cultura de Paz; C. José Bernardo Mayrén García, Regidor de Desarrollo Sostenible, Medio Ambiente y Gestión Hídrica; C. Dulce María Lascarez Santos, Regidora de Servicios Vecinales y Transparencia; C. Frida Yolanda Lyle García, Regidora de Prosperidad Compartida y Turismo; C. Antonio Álvarez Martínez, Regidor del Centro Histórico y Patrimonio Mundial; C. Judith Carreño Hernández, Regidora de las Mujeres, Ciudad Inclusiva y Derechos Humanos; C. Martín de Jesús Vásquez Villanueva, Regidor de Cultura y Educación; C. Héctor Pablo Ramírez Puga Leyva, Regidor de Protección Civil; Acto seguido, el **Secretario Municipal, Antonio Cabrera Villalba**, dijo: "Comunico a este Honorable Pleno que en el momento del pase de lista no están presentes el Regidor de Bienestar, Tequios Vecinales y Salud, ciudadano Sergio Alejandro Carreño Méndez, así como la Regidora de Grupos Prioritarios, Juventud y Deportes, ciudadana Irma Patricia Soria Franco, quien manifestó vía telefónica que tienen pleno conocimiento del dictamen de las comisiones unidas y que su voto es a favor. En tal virtud, le informo señor Presidente, que EXISTE QUÓRUM para instalar la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo". En uso de la palabra el **Presidente Municipal Constitucional, Raymundo Chagoya Villanueva**, dijo: "Gracias Secretario. EXISTIENDO QUÓRUM, con fundamento en el artículo 46, último párrafo, y 48 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca; y artículo 36, del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, siendo las dieciséis horas con diecinueve minutos de hoy jueves veinticinco de junio del año dos mil veintiséis, declaro legalmente instalada la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, la cual se realiza de manera virtual y válidos los

acuerdos que de esta sesión emanen. Gracias compañeras, compañeros, son muy amables, y le pido Secretario que continúe con el desarrollo de la sesión". -----

Acto seguido, el **Secretario Municipal, Antonio Cabrera Villalba**, dijo: "Con fundamento por lo dispuesto por el artículo 46, último párrafo, y 47 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, previo al desahogo de la presente sesión, en votación económica se pregunta a las y los señores concejales, si es de aprobarse que la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo se efectúe a distancia mediante el uso de las tecnologías de la información y comunicación o medios electrónicos disponibles. Quienes estén a favor de la aprobación, procedan a levantar la mano o con el uso de la voz", con su permiso señor Presidente, le informo que se acaba de integrar el ciudadano Sergio Alejandro Carreño Méndez, Regidor de Bienestar, Tequios Vecinales y Salud. Y la votación es: "aprobado por unanimidad de los presentes, señor Presidente". En uso de la palabra el **Presidente Municipal Constitucional, Raymundo Chagoya Villanueva**, dijo: "Gracias Secretario. Le pido por favor que prosiga con el desarrollo de la sesión". Acto seguido, el **Secretario Municipal, Antonio Cabrera Villalba**, dijo: "Habiéndose declarado legalmente instalada la sesión, se continúa con el punto **SEGUNDO** del orden del día, que se refiere a la **LECTURA Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA AL QUE SE SUJETARÁ LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, DE FECHA VEINTICINCO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS**. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 47, fracción I, del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Oaxaca de Juárez, presento el proyecto del orden del día de la Sesión Extraordinaria del Honorable Cabildo del Municipio de Oaxaca de Juárez, correspondiente al veinticinco de junio del año dos mil veintiséis: **PRIMERO:** LISTA DE ASISTENCIA, Y EN SU CASO DECLARATORIA DE QUÓRUM E INSTALACIÓN LEGAL DE LA SESIÓN. **SEGUNDO:** LECTURA Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA AL QUE SE SUJETARÁ LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA VEINTICINCO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS. **TERCERO:** ÚNICO DICTAMEN CON NÚMERO CU/COPDUYZM/CH/DIC/001/2026, EMITIDO POR LAS Y LOS INTEGRANTES DE LAS COMISIONES UNIDAS DE OBRAS PÚBLICAS, DESARROLLO URBANO Y ZONA METROPOLITANA, Y DE HACIENDA MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE OAXACA DE JUÁREZ. **CUARTO:** CLAUSURA DE LA SESIÓN. Es cuanto señor Presidente, está a su consideración, y de las señoras y de los señores concejales". En uso de la palabra el **Presidente Municipal**

Constitucional, Raymundo Chagoya Villanueva, dijo: "Gracias Secretario. Le pido por favor que someta a la aprobación de este Honorable Cabildo, el proyecto de orden del día con el que acaba de dar cuenta". Acto seguido, el **Secretario Municipal, Antonio Cabrera Villalba**, dijo: "En votación económica se pregunta si es de aprobarse el proyecto de orden del día con el que se acaba de dar cuenta, quienes estén a favor de la aprobación procedan a levantar la mano"; emitida la votación, agregó: "aprobado por unanimidad de los presentes, señor Presidente". En uso de la palabra el **Presidente Municipal Constitucional, Raymundo Chagoya Villanueva**, dijo: "Muy amable. Ahora por favor dé cuenta del siguiente punto del orden del día"-----

Acto seguido, el **Secretario Municipal, Antonio Cabrera Villalba**, dijo: "El desahogo del punto **TERCERO** del orden del día, es el relativo a: Dictamen con número CU/COPDUYZM/CH/DIC/001/2026, emitido por las y los integrantes de las Comisiones Unidas de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana; y de Hacienda Municipal del Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, mismo que en su parte conducente dice: "...Ciudadanas y ciudadanos concejales del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Oaxaca de Juárez. Presentes. Oaxaca de Juárez, Oaxaca, a 25 de junio de dos mil veintiséis, estando reunidas las integrantes de la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana y de la Comisión de Hacienda Municipal del Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 59, fracciones XV y LXXVII, y 113, fracciones II y IV inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 54, 55, fracción III, 68, 73, fracciones IV, V y VI, 103, 104, 106, 108, 115, 116, 117, 118 y 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca; 95 fracción I y 96 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Oaxaca; 8 del Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca; 1, 2, 5, 6, 7, 10, 11 y 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales; 61, 62 fracción III, 63, fracción IV, 67, 68, 78, fracciones II y IV y 119 del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Oaxaca de Juárez; así como demás disposiciones legales aplicables, sometemos a la consideración de este Honorable Cabildo el presente Dictamen relativo a la solicitud de desincorporación del dominio público municipal y eventual enajenación de una porción de la vialidad denominada calle de las Rosas, con una longitud aproximada de 122.00 metros lineales por 20.00 metros de ancho, equivalente a una superficie total de 2,440.00 metros cuadrados, identificada en el plano de localización, levantamiento topográfico y demás documentos técnicos que obran en el expediente administrativo,

ubicada en la Colonia Reforma de esta Ciudad, para que, en su caso, sea aprobado por la mayoría calificada prevista en la legislación aplicable, al tenor de los siguientes **ANTECEDENTES**: I. Con fecha 17 de junio de 2026, se recibió en la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Oaxaca de Juárez escrito suscrito por el ciudadano Ayram Antonio Álvarez Sierra, en su carácter de apoderado legal de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando como fiduciario del Contrato de Fideicomiso de Administración e Inversión identificado con el número 8929/2025 GFM, mediante el cual solicitó se analizara la procedencia de la desincorporación del dominio público municipal respecto de una porción determinada de la vialidad denominada calle de Las Rosas, ubicada en la Colonia Reforma de esta Ciudad, correspondiente al tramo identificado en el plano de localización y levantamiento topográfico incorporados al expediente administrativo, así como su incorporación al dominio privado del Municipio y posterior enajenación onerosa a favor de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM. Dicha porción de vialidad materia del presente procedimiento se encuentra plenamente identificada en el expediente administrativo, contando con una longitud de 122.00 metros lineales por 20.00 metros de ancho, lo que arroja una superficie total de 2,440.00 metros cuadrados, conforme al plano de localización, levantamiento topográfico y demás documentación técnica integrada al expediente. En su escrito manifestó que la citada vialidad presenta actualmente características físicas, funcionales y urbanísticas distintas a aquellas que justificaron originalmente su incorporación al patrimonio de uso común municipal, señalando que se trata de una vialidad de circulación restringida, sin continuidad dentro de la estructura vial primaria o secundaria de la zona, sin funciones relevantes de conectividad urbana y sin incidencia significativa en la movilidad general del sector. Asimismo, refirió que la vialidad se encuentra actualmente inserta dentro de un polígono urbano consolidado conformado por inmuebles que operan como una unidad territorial continua, circunstancia que motivó la solicitud para que la autoridad municipal analizara si subsisten las causas de utilidad pública, uso común e interés colectivo que originalmente justificaron su incorporación al dominio público municipal. De igual manera, el promovente solicitó que, en caso de que del análisis técnico, jurídico, urbanístico, territorial y patrimonial correspondiente se determinara que el tramo de la vialidad objeto de estudio ha dejado de cumplir una función pública efectiva, se realizaran las gestiones necesarias para someter a consideración del Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez la modificación de su régimen jurídico, a efecto de desincorporarlo del dominio público municipal, incorporarlo al

dominio privado del Municipio y, posteriormente, autorizar su enajenación onerosa a favor de la institución fiduciaria solicitante, bajo el argumento de que los inmuebles colindantes e inmediatos a dicha vialidad forman parte del mismo patrimonio fideicomitado, sin advertirse, de manera preliminar, afectación necesaria a derechos de acceso, tránsito, comunicación o aprovechamiento de terceros ajenos a dicho polígono. Para acreditar el interés jurídico con el que comparece, así como la relación material existente entre el patrimonio fideicomitado y la vialidad objeto de estudio, el promovente acompañó copia certificada de diversos instrumentos notariales, antecedentes registrales, certificados de libertad de gravamen, avalúos, documentación catastral y demás documentos jurídicos mediante los cuales acredita que BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando como fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, es titular fiduciario de los inmuebles que conforman el polígono territorial que rodea materialmente la vialidad denominada calle de Las Rosas, destacando los siguientes: a) Lote 1. Mediante Instrumento Notarial número 20,259, Volumen 348, de fecha 2 de diciembre de 2025, otorgado ante la fe del Licenciado Gustavo Manzano Trovamala Heredia, Notario Público Número 96 en el Estado de Oaxaca, se formalizaron la ratificación y terminación de convenio, contrato de compraventa, convenio de adhesión y convenio modificatorio del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, incorporándose al patrimonio fideicomitado un inmueble que colinda al norte con el Lote 2, calle Las Rosas y Lote 7 del desarrollo Parque Oaxaca; al oriente con calle Netzahualcóyotl; al sur con la Zona Federal del Río San Felipe; y al poniente con Calzada Porfirio Díaz y propiedad particular. b) Lote 2. Mediante el mismo Instrumento Notarial número 20,259, Volumen 348, se incorporó al patrimonio fideicomitado un inmueble correspondiente a terreno ubicado en la actual Colonia Reforma, que colinda al norte con el Lote 3 de Parque Oaxaca; al oriente con calle Netzahualcóyotl; al sur con el Lote 1 y propiedad particular; y al poniente con calle Las Rosas. c) Lote 3. Mediante el referido Instrumento Notarial número 20,259, Volumen 348, se incorporó igualmente al patrimonio fideicomitado un inmueble que colinda al norte con otros inmuebles propiedad del mismo desarrollo; al oriente con calle Netzahualcóyotl; al sur con el Lote 2; y al poniente con calle Las Rosas. d) Lote 5. Mediante Instrumento Notarial número 19,978, Volumen 343, de fecha 9 de septiembre de 2025, otorgado ante la fe del Licenciado Gustavo Manzano Trovamala Heredia, Notario Público Número 96 en el Estado de Oaxaca, relativo a la renuncia de usufructo y contrato de compraventa celebrado a favor de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 8929/2025 GFM, se adquirió el inmueble

ubicado en calle Las Rosas número 101, Colonia Reforma, cuyo antecedente de propiedad deriva del Instrumento número 5,444, Volumen 74, de fecha 2 de marzo de 1983. En dicho acto se extinguió el usufructo vitalicio previamente reservado a favor de Silvia Mercedes Díaz Rodríguez. El inmueble colinda al norte con propiedad particular; al oriente con calle Las Rosas; al sur con el Lote 7 propiedad de Parque Oaxaca; y al poniente con el propio Lote 7. e) Lote 6. Mediante Instrumento Notarial número 19,979, Volumen 343, de fecha 9 de septiembre de 2025, otorgado ante la fe del Licenciado Gustavo Manzano Trovamala Heredia, Notario Público Número 96 en el Estado de Oaxaca, relativo a renuncia de usufructo y contrato de compraventa, se incorporó al patrimonio del Fideicomiso 8929/2025 GFM el inmueble ubicado en la esquina que forman las calles Eucaliptos y Las Rosas número 108, Colonia Reforma, cuya titularidad provenía de donación formalizada mediante Instrumento número 25,607, Volumen 769, inscrito bajo Registro 42,368 del Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca. Asimismo, se acreditó la extinción del fideicomiso de garantía que previamente gravaba el inmueble. El predio colinda al norte con calle Eucaliptos; al oriente con inmueble propiedad de Parque Oaxaca; al sur con el Lote 3 propiedad de Parque Oaxaca; y al poniente con calle Las Rosas. f) Lote 7. Mediante Instrumento Notarial número 19,983, Volumen 343, de fecha 9 de septiembre de 2025, otorgado ante la fe del Licenciado Gustavo Manzano Trovamala Heredia, Notario Público Número 96 en el Estado de Oaxaca, relativo a contrato de compraventa celebrado a favor del Fideicomiso 8929/2025 GFM, se adquirió el inmueble ubicado en Calzada Porfirio Díaz número 116, Colonia Reforma, cuya propiedad fue previamente adjudicada a los vendedores mediante sucesión hereditaria formalizada en Instrumento número 9,403, Volumen 226, de fecha 31 de enero de 2025, inscrito bajo Registro 117151 del Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca. Del contenido de la escritura pública se desprende que una parte sustancial de su colindancia oriente se desarrolla directamente sobre la vialidad denominada calle de Las Rosas, constituyendo uno de los predios con mayor vinculación física respecto de la vialidad objeto del presente procedimiento. El inmueble colinda al norte con propiedad particular; al oriente con calle Las Rosas y Privada de Las Rosas; al sur con el Lote 1 propiedad de Parque Oaxaca; y al poniente con propiedades particulares y Calzada Porfirio Díaz. De la revisión integral de los instrumentos notariales, antecedentes registrales, certificados de libertad de gravamen, avalúos, documentación catastral y demás elementos documentales aportados por el promovente, se advierte que los inmuebles anteriormente descritos se encuentran incorporados a un mismo patrimonio fideicomitado, conformando una unidad territorial continua funcional y urbanísticamente integrada, localizada

alrededor de la vialidad denominada calle de Las Rosas, objeto del presente procedimiento. Asimismo, del análisis de las escrituras públicas exhibidas, de las colindancias consignadas en los respectivos títulos de propiedad, de los antecedentes registrales y de la información catastral aportada, se observa que la citada vialidad se encuentra rodeada en prácticamente la totalidad de su perímetro por inmuebles pertenecientes al mismo titular fiduciario, sin que de la documentación incorporada al expediente se desprenda la existencia de predios de terceros cuya accesibilidad, uso, disfrute o aprovechamiento dependan de manera necesaria de dicha vialidad. En ese sentido, los elementos documentales aportados constituyen indicios técnicos y jurídicos relevantes para advertir, de manera preliminar, que la vialidad objeto de estudio se encuentra inserta dentro de un polígono territorial consolidado cuyos predios colindantes forman parte de un mismo patrimonio fideicomitido, circunstancia que resulta relevante para el análisis posterior sobre la subsistencia de las causas de utilidad pública, uso común e interés colectivo que justifican su permanencia dentro del dominio público municipal, así como para determinar si la eventual modificación de su régimen jurídico generaría o no afectaciones a derechos de acceso, tránsito, comunicación o aprovechamiento de terceros ajenos a dicho polígono. Por tanto, la solicitud presentada no se limitó al análisis de la situación física y funcional de la vialidad denominada calle de Las Rosas, sino que tuvo como finalidad que la autoridad municipal evaluara la procedencia jurídica, técnica, urbanística y patrimonial de su desincorporación del dominio público municipal, su incorporación al dominio privado del Municipio y su eventual enajenación onerosa a favor de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, tomando como elemento central que dicha institución fiduciaria acreditó documentalmente que los predios colindantes e inmediatos al tramo vial objeto de estudio se encuentran integrados a un mismo patrimonio fideicomitido y conforman una unidad territorial continua, vinculada al proyecto denominado "Parque Oaxaca". Asimismo, el promovente manifestó que, dentro del proyecto a desarrollarse en el polígono urbano correspondiente, la superficie materia del presente procedimiento será respetada e integrada como un paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno, a efecto de favorecer la movilidad de las personas que acudan al lugar, mejorar la conectividad peatonal y permitir la articulación entre la calle de las Rosas, la calle Netzahualcóyotl, la Calzada Porfirio Díaz y la Avenida Niños Héroes, con la única limitación de los horarios que para tal uso establezca el adquirente. Dicha manifestación se toma en consideración por estas Comisiones Organizadoras como una obligación asumida por el promovente y

como un elemento relevante para valorar la procedencia de la enajenación, en virtud de que la modificación del régimen jurídico de la vialidad no implica la desaparición absoluta de su función de conectividad, sino su reconversión funcional hacia un esquema de movilidad peatonal ordenada, segura y compatible con el desarrollo urbano del sector. II. Una vez recibida la solicitud, con fundamento en el artículo 119 del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Oaxaca de Juárez, ésta fue remitida a la Dirección de Planeación Urbana y Licencias, por ser el área técnica competente para su análisis y atención, a efecto de verificar la procedencia de la solicitud planteada y realizar la evaluación preliminar de la documentación aportada, advirtiéndose la necesidad de contar con mayores elementos técnicos que permitieran identificar con precisión la ubicación, superficie, dimensiones, configuración física, delimitación territorial y condiciones urbanísticas del tramo de vialidad cuya desincorporación se pretende. III. Con fecha 18 de junio de 2026, la Dirección de Planeación Urbana y Licencias remitió a la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana y a la Comisión de Hacienda Municipal, ambas del Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, el expediente administrativo debidamente integrado relativo a la solicitud de desincorporación del dominio público municipal de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, ubicada en la Colonia Reforma de esta Ciudad, para su estudio, análisis y determinación conjunta en el ámbito de las atribuciones que les confieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, el Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Oaxaca de Juárez, el Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales y demás disposiciones legales aplicables. Lo anterior, tomando en consideración que la naturaleza del asunto involucra tanto aspectos técnicos, urbanos y de ordenamiento territorial, como elementos patrimoniales, hacendarios y administrativos relacionados con el régimen jurídico de un bien inmueble municipal, por lo que su análisis requiere la intervención coordinada de ambas Comisiones, a efecto de emitir el dictamen correspondiente con base en los elementos técnicos, jurídicos, patrimoniales y financieros que obran en el expediente. El expediente fue integrado con la documentación jurídica, técnica, urbanística, catastral, registral, patrimonial y financiera necesaria para la valoración integral del asunto sometido a consideración del Ayuntamiento, incorporándose, entre otros documentos, los antecedentes de propiedad y situación jurídica del inmueble, planos de localización y levantamiento topográfico, memoria descriptiva, documentación cadastral, estudios técnicos y demás elementos que permiten identificar plenamente la ubicación, superficie,

medidas colindancias, configuración física y características territoriales del bien municipal objeto del procedimiento. Asimismo, con la finalidad de dotar al Ayuntamiento de elementos objetivos para la protección del patrimonio municipal y para la eventual determinación respecto del destino jurídico del inmueble, se incorporó al expediente el Avalúo con número de solicitud 20261859, Secuencial 03-26-222, Genérico G-45769-ZNC, de fecha 24 de abril de 2026, emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), mediante el cual se determinó un valor de \$7,486,000.00 (siete millones cuatrocientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.), de la superficie correspondiente al tramo de la vialidad denominada calle de Las Rosas cuya desincorporación del dominio público municipal y eventual incorporación al dominio privado del Municipio se analiza en el presente procedimiento. La integración de dichos elementos permitió a las Comisiones Dictaminadoras contar con información especializada, suficiente y técnicamente sustentada para verificar la identidad física y jurídica del bien, su situación patrimonial, su valor económico y su incidencia dentro de la estructura urbana municipal, garantizando que cualquier determinación respecto de su régimen jurídico se adopte bajo los principios de legalidad, seguridad jurídica, transparencia, racionalidad económica, máxima protección del patrimonio municipal y adecuada administración de los bienes públicos. Lo anterior, efecto de que las Comisiones competentes contaran con todos los elementos documentales, técnicos, financieros y jurídicos necesarios para analizar la procedencia de la solicitud planteada y, en su caso, formular el dictamen correspondiente para ser sometido a la consideración del Honorable Cabildo. IV. Con la finalidad de contar con elementos técnicos especializados que permitieran evaluar las implicaciones urbanísticas, territoriales, funcionales y de ordenamiento urbano derivadas de una eventual desincorporación de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, en coordinación con la Comisión de Hacienda Municipal, mediante oficio número CU/COPDUYZM/CH/001/2026, de fecha 19 de junio de 2026, solicitó a la Dirección de Planeación Urbana y Licencias del Municipio de Oaxaca de Juárez la emisión del dictamen técnico correspondiente respecto de la citada vialidad, ubicada en la Colonia Reforma de esta Ciudad. La solicitud tuvo por objeto determinar la función que actualmente desempeña la vialidad dentro de la estructura urbana municipal, su integración al sistema vial existente, su relación con la configuración territorial del entorno inmediato, así como los posibles efectos que una eventual modificación de su régimen jurídico pudiera generar sobre la accesibilidad urbana, la continuidad territorial, el desarrollo ordenado de la zona y el interés público municipal. Asimismo, se requirió a

dicha área técnica analizar las características físicas, funcionales y urbanísticas de la vialidad objeto de estudio, su vinculación con los predios colindantes, su incidencia dentro de la estructura urbana del sector y la existencia o inexistencia de elementos que justificaran su permanencia dentro del dominio público municipal, así como las consecuencias urbanísticas que podrían derivarse de una eventual desincorporación y posterior aprovechamiento patrimonial. V. En atención a la solicitud formulada por las Comisiones de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, así como de Hacienda Municipal, la Dirección de Planeación Urbana y Licencias realizó el análisis técnico correspondiente respecto de la porción de la vialidad denominada calle de Las Rosas objeto del presente procedimiento, considerando para ello la información documental, cartográfica, registral y catastral incorporada al expediente, el levantamiento topográfico presentado por el promovente, las condiciones físicas actuales de la vialidad, su integración dentro de la estructura urbana existente, los patrones de desarrollo urbano del sector, la conectividad territorial, la accesibilidad urbana y los posibles efectos de una eventual modificación de su régimen jurídico sobre el interés público y el funcionamiento de la infraestructura urbana. Como resultado de dicho análisis, mediante oficio número SOPyDU/DIRPUL/DPPU/287/2026, de fecha 22 de junio de 2026, la Dirección de Planeación Urbana y Licencias remitió a la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana el Dictamen Técnico en Materia de Desarrollo Urbano correspondiente. Del contenido del referido dictamen se desprende que la vialidad objeto del presente procedimiento presenta condiciones físicas, funcionales y urbanísticas distintas a aquellas que justificaron originalmente su incorporación al dominio público municipal, identificándose que actualmente no constituye un elemento estratégico para la estructura urbana de la zona ni resulta indispensable para garantizar la conectividad territorial, la accesibilidad urbana o el adecuado funcionamiento del sistema urbano existente. Asimismo, se determinó que la eventual desincorporación de la vialidad no genera afectaciones significativas al ordenamiento territorial, a la continuidad de la estructura urbana, al acceso a los predios colindantes ni al funcionamiento de la infraestructura pública existente, concluyéndose que existen elementos técnicos suficientes para valorar la viabilidad de la modificación de su régimen jurídico conforme a la normatividad aplicable. Las conclusiones contenidas en dicho dictamen fueron incorporadas al expediente administrativo y constituyen uno de los principales elementos técnicos de valoración para determinar la procedencia de la desincorporación de la porción de la vialidad denominada calle de Las Rosas objeto del presente procedimiento y su eventual incorporación al dominio privado municipal. VI. Con la finalidad de contar con elementos técnicos

especializados que permitieran evaluar las implicaciones que una eventual desincorporación pudiera generar sobre la movilidad urbana, la conectividad territorial y el funcionamiento de la red vial municipal, la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, en coordinación con la Comisión de Hacienda Municipal, mediante oficio número CU/COPDUYZM/CH/002/2026, de fecha 19 de junio de 2026, solicitó a la Dirección de Movilidad del Municipio de Oaxaca de Juárez la emisión del dictamen técnico correspondiente respecto de la porción de la vialidad denominada calle de Las Rosas objeto del presente procedimiento, ubicada en la Colonia Reforma de esta Ciudad. La solicitud tuvo por objeto determinar la función que actualmente desempeña la vialidad dentro del sistema de movilidad municipal, su grado de integración a la estructura vial existente, su incidencia en los flujos de circulación vehicular y peatonal, así como los posibles efectos que una eventual modificación de su régimen jurídico pudiera generar sobre la accesibilidad, conectividad y funcionamiento urbano del sector. Asimismo, se requirió a dicha área técnica analizar si la vialidad objeto de estudio constituye una vía estructurante, primaria, secundaria, colectora o de distribución local, así como determinar la existencia o inexistencia de afectaciones a la movilidad urbana derivadas de su eventual desincorporación y posterior aprovechamiento patrimonial. VII. En atención a la solicitud formulada por las Comisiones de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, así como de Hacienda Municipal, la Dirección de Movilidad del Municipio de Oaxaca de Juárez realizó el análisis técnico correspondiente respecto de la porción de la vialidad denominada calle de Las Rosas objeto del presente procedimiento, considerando para ello la información cartográfica existente, la jerarquización vial del sector, los patrones de movilidad urbana, la conectividad territorial, las condiciones de accesibilidad y los flujos de circulación vehicular y peatonal presentes en la zona. Como resultado de dicho análisis, mediante oficio número DM/DTM/524/2026, de fecha 22 de junio de 2026, la Dirección de Movilidad remitió el Dictamen Técnico de Movilidad correspondiente, concluyendo que la vialidad objeto del presente procedimiento constituye una vialidad estructurante, primaria, secundaria o colectora, ni forma parte de corredores de movilidad o ejes estratégicos indispensables para la comunicación urbana del sector. Asimismo, se determinó que la eventual desincorporación de la vialidad no genera afectaciones significativas a la continuidad de la red vial municipal, a la accesibilidad urbana, a la conectividad territorial ni al funcionamiento general del sistema de movilidad existente, al subsistir alternativas suficientes de acceso, circulación y comunicación para los usuarios de la zona. Las conclusiones contenidas en dicho dictamen fueron incorporadas al expediente

administrativo y constituyen uno de los principales elementos técnicos de valoración para determinar la viabilidad de la modificación del régimen jurídico de la porción de la vialidad denominada calle de Las Rosas objeto del presente procedimiento. VIII. Con la finalidad de fortalecer el análisis jurídico del expediente y contar con elementos especializados que permitieran valorar la procedencia legal de la desincorporación del tramo de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, así como la viabilidad jurídica de su eventual incorporación al dominio privado municipal y posterior enajenación, la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, en coordinación con la Comisión de Hacienda Municipal, mediante oficio número CU/COPDUYZM/CH/003/2026, de fecha 23 de junio de 2026, solicitó a la Consejería Jurídica del Municipio de Oaxaca de Juárez la emisión de opinión jurídica respecto del asunto sometido a consideración. La solicitud tuvo por objeto que dicha instancia analizara el marco constitucional, legal y reglamentario aplicable al régimen jurídico de los bienes municipales; las facultades del Honorable Ayuntamiento para determinar la modificación del régimen patrimonial de bienes de dominio público; los requisitos legales para su eventual desincorporación; la procedencia de una futura enajenación una vez incorporado el inmueble al dominio privado municipal; así como los posibles efectos jurídicos que dicha determinación pudiera generar respecto de terceros, del interés público y de la protección del patrimonio municipal. Asimismo, se remitió a la Consejería Jurídica copia íntegra del expediente administrativo, incluyendo los antecedentes registrales, documentación técnica, levantamiento topográfico, avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), así como los estudios y análisis elaborados por las áreas competentes del Municipio, a efecto de que la opinión jurídica correspondiente se emitiera con pleno conocimiento de los elementos que integran el procedimiento. IX. En atención a la solicitud formulada por las Comisiones de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana y de Hacienda Municipal, la Consejería Jurídica del Municipio de Oaxaca de Juárez, mediante oficio número, CJ/1503/2026, de fecha 23 de junio de 2026, emitió opinión jurídica favorable respecto de la procedencia de la desincorporación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, así como de la viabilidad jurídica de su incorporación al dominio privado municipal y su posterior enajenación en términos de la legislación aplicable. Para la emisión de dicha opinión, la Consejería Jurídica analizó el expediente administrativo integrado con motivo del presente procedimiento, los dictámenes técnicos emitidos por la Dirección de Planeación Urbana y Licencias y por la Dirección de Movilidad, el avalúo expedido por el Instituto de

Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), los antecedentes registrales, catastrales, cartográficos y patrimoniales incorporados al expediente, así como el marco constitucional, legal y reglamentario aplicable al régimen jurídico de los bienes municipales. Derivado de dicho análisis, la Consejería Jurídica concluyó que existen elementos jurídicos suficientes para sustentar la desincorporación del inmueble del dominio público municipal, su incorporación al dominio privado del Municipio y la procedencia de las actuaciones patrimoniales subsecuentes previstas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca y en el Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, estimando jurídicamente viable la propuesta sometida a consideración de las Comisiones Dictaminadoras. Asimismo, la Consejería Jurídica consideró procedente que, además de observarse las formalidades previstas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, el expediente respectivo fuera remitido al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca para los efectos previstos en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, como una medida adicional orientada a fortalecer la certeza jurídica, la transparencia, la protección del patrimonio municipal y la legitimidad institucional de la operación patrimonial propuesta. Asimismo, se estimó jurídicamente pertinente que el expediente administrativo sea remitido al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca, no únicamente como una formalidad de carácter patrimonial, sino como una determinación institucional orientada a fortalecer la certeza jurídica, la transparencia, la revisión interinstitucional y la legitimidad pública del procedimiento. Lo anterior, tomando en consideración que la eventual desincorporación y enajenación de una porción de vialidad municipal constituye un acto de relevancia pública que debe ser analizado con especial prudencia por este Honorable Cabildo, al involucrar bienes que forman parte del patrimonio inmobiliario municipal y que, por su naturaleza, pueden generar percepción de interés social en las vecinas y vecinos de la Ciudad de Oaxaca de Juárez. En ese sentido, este Honorable Cabildo estima procedente realizar la solicitud correspondiente ante el Honorable Congreso del Estado, atendiendo a la importancia urbana, económica, territorial y social del proyecto relacionado con el entorno de la calle de las Rosas, así como al posible impacto que la determinación pudiera generar en la dinámica urbana, la movilidad local, la percepción ciudadana, la administración del patrimonio municipal y el desarrollo ordenado de la zona. Dicha remisión permite que la operación patrimonial propuesta sea analizada bajo un esquema de mayor control institucional, publicidad, rendición de cuentas y coordinación entre poderes públicos, sin que ello implique prejuzgar sobre la enajenación definitiva ni limitar las facultades que corresponden al Ayuntamiento conforme al marco jurídico municipal aplicable. X. Con

la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca y fortalecer el análisis institucional respecto de la propuesta de desincorporación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, así como de su posterior enajenación, la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana, en coordinación con la Comisión de Hacienda Municipal, mediante oficio número CU/COPDUYZM/CH/004/2026, de fecha 23 de junio de 2026, solicitó al Consejo de Desarrollo Social Municipal la emisión de la opinión correspondiente respecto de la operación patrimonial sometida a consideración. La solicitud tuvo por objeto que dicho órgano de participación social analizara los elementos técnicos, jurídicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros que integran el expediente administrativo, a efecto de valorar la procedencia de la desincorporación propuesta, la incorporación del inmueble al dominio privado municipal y su eventual enajenación, considerando los posibles beneficios colectivos, impactos urbanos y repercusiones sobre el interés público municipal. Para tal efecto, las Comisiones remitieron al Consejo de Desarrollo Social Municipal copia del expediente integrado, incluyendo los Dictámenes Técnicos en Materia de Desarrollo Urbano y Movilidad, la opinión jurídica emitida por la Consejería Jurídica Municipal, el avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), los antecedentes registrales, catastrales y patrimoniales del inmueble, así como los demás documentos que sustentan la operación patrimonial propuesta, con la finalidad de que dicho órgano colegiado contara con información suficiente para emitir la opinión prevista en el artículo 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca. XI. En sesión celebrada el día 25 de junio de 2026, el Consejo de Desarrollo Social Municipal de Oaxaca de Juárez conoció, analizó y deliberó sobre la propuesta de desincorporación de la porción de la vialidad denominada calle de Las Rosas objeto del presente procedimiento y su eventual enajenación, emitiendo opinión favorable respecto de la viabilidad de la medida propuesta. Para tal efecto fueron puestos a consideración de dicho órgano de participación ciudadana los antecedentes jurídicos, técnicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros que integran el expediente, así como los estudios elaborados por las áreas competentes del Municipio relativos a la funcionalidad urbana, situación jurídica, valor patrimonial y condiciones territoriales del inmueble. Derivado del análisis efectuado, el Consejo estimó que la vialidad objeto del procedimiento ha dejado de desempeñar una función pública relevante dentro de la estructura vial municipal, advirtiéndose además que su eventual aprovechamiento patrimonial puede generar beneficios colectivos para el Municipio mediante la obtención de

recursos susceptibles de destinarse al fortalecimiento de programas, obras y acciones de interés público. En consecuencia, dicho órgano colegiado emitió opinión favorable respecto de la procedencia de la desincorporación y eventual enajenación del inmueble, para los efectos previstos en el artículo 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca. Asimismo, dentro del análisis realizado por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, dicho órgano de participación ciudadana tomó conocimiento de la existencia del avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), mediante el cual se determinó para la porción de la vialidad denominada calle de Las Rosas un valor de \$7,486,000.00 (siete millones cuatrocientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.); sin embargo, al emitir su opinión favorable respecto de la viabilidad social y conveniencia pública de la desincorporación y eventual enajenación del bien inmueble municipal, el propio Consejo estimó procedente establecer como precio de enajenación la cantidad de \$24,000,000.00 (veinticuatro millones de pesos 00/100 M.N.), tomando en consideración la naturaleza estratégica del proyecto, la plusvalía urbana, económica y territorial que generará la construcción del desarrollo en el entorno inmediato, así como los beneficios sociales, urbanos y económicos que podrán derivarse para el Municipio de Oaxaca de Juárez. Dicha opinión favorable fue remitida a la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana y a la Comisión de Hacienda Municipal, ambas del Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, con fecha 25 de junio de 2026, para su debido conocimiento, análisis e incorporación al expediente administrativo correspondiente, a efecto de que dichas Comisiones cuenten con mayores elementos de valoración institucional al momento de dictaminar sobre la procedencia de la medida propuesta, considerando no sólo los aspectos técnicos, jurídicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros del asunto, sino también la determinación emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal respecto del precio de enajenación y de la conveniencia pública de que el Municipio recupere parte del valor generado por la transformación urbana del sector. XII. Con base en la información técnica, urbanística, registral, patrimonial y financiera incorporada al expediente, las áreas competentes del Municipio realizaron el análisis integral de la viabilidad de la desincorporación propuesta y de la eventual transmisión patrimonial del inmueble una vez incorporado al dominio privado municipal. Como resultado de dicho análisis se advirtió que la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento presenta actualmente condiciones funcionales distintas a aquellas que justificaron originalmente su incorporación al dominio público municipal, identificándose que no constituye un elemento estratégico para la movilidad urbana. La conectividad territorial o la prestación de

servicios públicos municipales. Asimismo, se verificó que la eventual modificación de su régimen jurídico no genera afectaciones materiales a terceros, ni compromete la continuidad de la estructura vial, la accesibilidad urbana o el funcionamiento de la infraestructura pública existente, por lo que se estimó jurídicamente viable someter la propuesta a consideración del Honorable Ayuntamiento. XIII. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 116 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, se analizó el destino que podría darse a los recursos que eventualmente se obtengan de la enajenación del inmueble objeto del presente procedimiento, identificándose la conveniencia de destinarlos prioritariamente al financiamiento de obras de infraestructura urbana, mejoramiento de espacios públicos, equipamiento municipal, movilidad, servicios públicos y demás acciones estratégicas previstas en el Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 en beneficio de la población de Oaxaca de Juárez. Lo anterior, con el propósito de que el eventual aprovechamiento patrimonial del inmueble se traduzca en beneficios públicos concretos para la colectividad y contribuya al fortalecimiento de la capacidad operativa y financiera del Municipio. XIV. Del análisis efectuado por las áreas competentes, así como de la opinión emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, se advirtió que la eventual enajenación del inmueble permitiría generar recursos públicos susceptibles de destinarse al desarrollo social, fortalecimiento de la infraestructura urbana, mejoramiento de los servicios públicos municipales y atención de necesidades prioritarias de la población, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos estratégicos establecidos en los instrumentos de planeación municipal. En tal virtud, se estimó que la operación propuesta resulta congruente con las finalidades de interés público previstas en el artículo 118 fracciones III y IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, al generar beneficios colectivos para el Municipio y propiciar una administración más eficiente, racional y productiva de su patrimonio inmobiliario. XV. Para efectos del presente procedimiento, se precisa que el análisis técnico, jurídico, urbanístico, patrimonial y de movilidad realizado por las áreas competentes del Municipio no recae sobre la totalidad de la vialidad denominada calle de las Rosas, sino exclusivamente sobre la porción específica de dicha vialidad identificada en el plano de localización, levantamiento topográfico, memoria descriptiva y demás documentos técnicos que integran el expediente administrativo. En consecuencia, todas las referencias contenidas en el presente acuerdo respecto de la calle de las Rosas deberán entenderse realizadas únicamente respecto de la superficie, medidas, colindancias y delimitación territorial precisadas en los instrumentos técnicos incorporados al expediente, sin que ello implique pronunciamiento alguno respecto del resto de la vialidad existente fuera de los límites del área objeto

del presente procedimiento. Lo anterior tiene por finalidad garantizar certeza jurídica sobre el alcance material de la solicitud planteada, delimitar con precisión el inmueble municipal sujeto a análisis y asegurar que cualquier determinación que adopte el Honorable Ayuntamiento recaiga exclusivamente sobre la porción territorial objeto del procedimiento, conforme a los elementos técnicos y documentales que obran en el expediente. Por lo anteriormente expuesto, se emiten los siguientes **CONSIDERANDOS: PRIMERO.**

Que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce al Municipio como la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los estados, otorgándole personalidad jurídica y patrimonio propio para el cumplimiento de sus fines públicos. Asimismo, las fracciones II y V del citado precepto constitucional establecen que los Ayuntamientos tienen la facultad de administrar libremente los bienes que integran su patrimonio y de intervenir en la planeación, regulación y control del desarrollo urbano dentro de su jurisdicción territorial, constituyéndose como la autoridad pública más cercana a la población para garantizar el ordenamiento del territorio, la adecuada prestación de los servicios públicos y el aprovechamiento racional del suelo urbano. De igual forma, el artículo 113 fracciones II y IV inciso

a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca reconoce la autonomía municipal para administrar su patrimonio y ejercer atribuciones en materia de desarrollo urbano, zonificación y ordenamiento territorial, facultades que deben ejercerse siempre en beneficio del interés colectivo y bajo los principios de legalidad, eficiencia administrativa, sustentabilidad urbana y función social del territorio. **SEGUNDO.** Que el artículo 2 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca reconoce al Municipio como un nivel de gobierno investido de personalidad jurídica, con patrimonio propio y autonomía para atender los asuntos de interés público dentro de su ámbito territorial, correspondiendo al Ayuntamiento la conducción de la administración municipal y la adopción de las decisiones necesarias para garantizar el desarrollo ordenado de la comunidad. Asimismo, el artículo 43 apartado B fracción IV del citado ordenamiento establece expresamente como atribución del Ayuntamiento aprobar la denominación o modificación de las vías públicas y asentamientos humanos, así como establecer o modificar la nomenclatura, alineamiento y número oficial de avenidas, calles y predios. Dicha atribución constituye una potestad pública de carácter urbanístico mediante la cual el Ayuntamiento puede adecuar la configuración física y jurídica de las vialidades a las necesidades actuales del desarrollo urbano, procurando en todo momento la seguridad vial, la continuidad de la estructura urbana, la funcionalidad de los espacios públicos, la accesibilidad, la movilidad y la adecuada integración de los elementos que conforman la ciudad. **TERCERO.**

Que los artículos 103 y 104 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca establecen que el patrimonio municipal se integra por bienes de dominio público y bienes de dominio privado, precisando que las calles, avenidas, plazas, parques y demás vías públicas forman parte de los bienes destinados al uso común de la población, toda vez que su destino se encuentra vinculado a la satisfacción de necesidades generales de la comunidad, particularmente aquellas relacionadas con la movilidad, accesibilidad, conectividad territorial, integración urbana, prestación de servicios públicos y aprovechamiento común del espacio urbano. **CUARTO.** Que el Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales establece el régimen jurídico aplicable a los bienes que integran el patrimonio municipal, así como las facultades de las autoridades encargadas de su administración, conservación y destino. En ese sentido, los artículos 1 y 2 del citado ordenamiento disponen que corresponde al Honorable Ayuntamiento, entre otras autoridades municipales, regular y administrar los bienes propiedad del Municipio, garantizando que su aprovechamiento y destino se encuentren permanentemente vinculados al interés público y a las necesidades colectivas de la población. Asimismo, el artículo 5 del referido Reglamento establece que son bienes municipales todos aquellos bienes muebles e inmuebles adquiridos por el Municipio bajo cualquier forma o concepto, mientras que el artículo 6 dispone que el patrimonio municipal se integra por bienes de dominio público y bienes de dominio privado. De igual forma, el artículo 7, fracción I, reconoce expresamente como bienes de dominio público aquellos destinados al uso común de la población, categoría dentro de la cual se encuentran las calles, avenidas y demás vialidades públicas, por tratarse de espacios cuya finalidad consiste en satisfacer necesidades colectivas relacionadas con la movilidad, accesibilidad, comunicación territorial y aprovechamiento general de la infraestructura urbana. No obstante, la protección jurídica especial que reviste a los bienes de dominio público encuentra su justificación en la utilidad pública efectiva que éstos generan para la colectividad. En consecuencia, cuando mediante estudios técnicos, urbanísticos y funcionales se acredita objetivamente que un bien ha dejado de cumplir las finalidades que justificaron su incorporación al uso común, resulta jurídicamente procedente que la autoridad municipal valore la permanencia de dicho bien dentro del régimen de dominio público, a efecto de garantizar una administración racional y eficiente del patrimonio municipal. Por su parte, el artículo 11 del mismo ordenamiento dispone que una vez desincorporado un bien del dominio público deberá registrarse dentro de los inventarios del dominio privado municipal, produciéndose con ello la adecuación formal entre la situación jurídica del bien y las condiciones materiales, funcionales y patrimoniales que justifican su nueva clasificación. En

consecuencia, este Honorable Ayuntamiento considera que la eventual desincorporación de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no constituye un acto de disposición arbitraria del patrimonio municipal, sino el ejercicio legítimo de una facultad expresamente reconocida por la legislación patrimonial municipal, orientada a garantizar que los bienes sujetos al régimen de dominio público continúen cumpliendo una finalidad colectiva real, efectiva y vigente, preservando los principios de legalidad, racionalidad administrativa, eficiencia en la gestión patrimonial y adecuada administración de los recursos públicos municipales. **QUINTO.** Que conforme al artículo 106 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, los bienes que formen parte del dominio privado municipal podrán ser objeto de los actos de administración y dominio previstos por la legislación aplicable, con las modalidades y limitaciones establecidas por la propia Ley. En ese sentido, la incorporación de un bien al dominio privado municipal permite al Ayuntamiento ejercer de manera plena sus facultades de administración patrimonial respecto del mismo, garantizando que cualquier determinación futura relacionada con su destino, aprovechamiento, utilización o disposición se realice conforme a los procedimientos, requisitos y mecanismos de control previstos en el marco jurídico aplicable, procurando en todo momento la protección del interés público y el beneficio del Municipio. **SEXTO.** Que del análisis de la información cartográfica y urbanística que obra en el expediente, así como de la configuración física actual de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, se advierte que dicho espacio presenta condiciones funcionales que no corresponden a las características propias de una vialidad destinada a satisfacer necesidades generales de movilidad y comunicación urbana. Lo anterior cobra especial relevancia si se considera que el artículo 8 del Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca define a la vía pública como todo espacio de uso común destinado al libre tránsito de personas y vehículos, estableciendo además como características propias de la misma servir para la aereación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la delimitan, dar acceso a los predios colindantes y alojar instalaciones de obras o servicios públicos. Bajo ese parámetro normativo, la autoridad municipal debe verificar no sólo la existencia formal de una vialidad, sino también el cumplimiento material de las funciones urbanas que justifican su permanencia dentro del dominio público. Lo anterior, toda vez que la citada vialidad se encuentra físicamente delimitada dentro de un ámbito territorial específico, sin desempeñar funciones de enlace, distribución o continuidad entre sectores urbanos diferenciados, ni constituir un elemento estructurante dentro del sistema vial de la Colonia Reforma. Asimismo, su configuración espacial y operativa evidencia una

utilización restringida a su entorno inmediato, sin incidencia relevante en los patrones generales de desplazamiento de personas o bienes dentro de la ciudad, sin que su desincorporación genere fractura alguna en la continuidad vial existente. De igual manera, de los elementos técnicos analizados se desprende que la vialidad no constituye un componente estratégico para la articulación de la red urbana ni para la conformación de corredores de movilidad, observándose que las condiciones territoriales y urbanísticas existentes han modificado sustancialmente el contexto funcional bajo el cual fue originalmente incorporada al patrimonio de uso común municipal. Asimismo, resulta relevante precisar que las conclusiones antes señaladas no derivan de una apreciación discrecional o aislada de la autoridad municipal, sino que encuentran sustento en los dictámenes técnicos de movilidad y de desarrollo urbano que integran el expediente administrativo respectivo, emitidos por las áreas competentes del Municipio en ejercicio de sus atribuciones legales, mismos que forman parte integrante del expediente administrativo y constituyen el sustento técnico de la presente determinación. Dichos estudios fueron elaborados con base en el análisis de la estructura vial existente, la funcionalidad urbana del entorno, las condiciones de conectividad territorial, la jerarquización de la red vial municipal, la accesibilidad de la zona y el comportamiento actual de los flujos de movilidad que convergen en el sector donde se ubica la vialidad objeto del presente procedimiento. De los referidos dictámenes se desprende que la calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no forma parte de la infraestructura vial estratégica del Municipio, al no constituir una vialidad primaria, secundaria o colectora dentro de la red de movilidad urbana, ni representar un elemento indispensable para la continuidad de los desplazamientos, la conectividad entre zonas urbanas o la prestación de servicios públicos municipales. Por el contrario, su funcionamiento se limita al acceso de los inmuebles inmediatos que integran el mismo polígono urbano, sin representar una función de conectividad general para la colectividad, ni que su permanencia dentro del dominio público municipal resulte necesaria para garantizar el interés colectivo en materia de movilidad o desarrollo urbano. Asimismo, los estudios técnicos concluyen que la eventual modificación de su régimen jurídico no genera afectación alguna a la continuidad de la red vial existente, a la accesibilidad urbana, a los patrones de movilidad de la población, ni a la prestación de servicios públicos municipales, toda vez que subsisten vías alternas suficientes para garantizar la conectividad del sector y la adecuada operación de la infraestructura urbana circundante. En consecuencia, este Ayuntamiento estima que las condiciones materiales, urbanísticas y operativas actualmente existentes permiten advertir una desvinculación entre la función pública

originalmente atribuida a la vialidad y el uso efectivo que actualmente desempeña dentro de la estructura urbana municipal. Aunado a lo anterior, la permanencia de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento dentro del régimen de bienes del dominio público municipal implica para el Ayuntamiento la subsistencia de obligaciones permanentes de conservación, mantenimiento, limpieza, rehabilitación, supervisión, alumbrado público y demás acciones inherentes a la administración de infraestructura vial, las cuales requieren la aplicación de recursos humanos, materiales y financieros provenientes de la hacienda municipal. En ese sentido, al haberse acreditado mediante los dictámenes técnicos que integran el expediente que dicha vialidad no desempeña actualmente una función relevante dentro del sistema de movilidad urbana, ni constituye un elemento estratégico para la prestación de servicios públicos o la conectividad territorial del Municipio, resulta jurídicamente procedente y administrativamente razonable adecuar su régimen patrimonial a las condiciones reales de uso y aprovechamiento existentes. Lo anterior permite evitar la asignación de recursos públicos sobre un espacio que ha dejado de satisfacer una necesidad colectiva de carácter general, observando los principios de eficiencia, eficacia, economía, racionalidad, planeación y buena administración de los recursos públicos que deben regir la gestión municipal, privilegiando que los recursos presupuestales se destinen a la atención de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos que generen un beneficio directo, verificable y efectivo para la colectividad del Municipio de Oaxaca de Juárez. Por tanto, al encontrarse acreditado mediante los dictámenes de movilidad y desarrollo urbano que la vialidad materia del presente acuerdo ha perdido las características funcionales que justificaban su permanencia dentro del dominio público municipal, y al no existir afectación al interés público, a la movilidad urbana, a la prestación de servicios municipales ni al desarrollo ordenado del territorio, este Ayuntamiento considera que existen elementos técnicos, jurídicos y administrativos suficientes para sustentar la procedencia de su desincorporación del régimen de dominio público y su incorporación al dominio privado del Municipio. **SEPTIMO.** Que de la evaluación técnica contenida en los dictámenes de movilidad y desarrollo urbano que integran el expediente administrativo, se desprende que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no constituye una vialidad estructurante, primaria, secundaria o colectora, ni forma parte de corredores de movilidad, ejes de conectividad o rutas indispensables para la comunicación territorial del sector. En ese sentido, su permanencia dentro del dominio público municipal sólo encontraría justificación en la existencia de una función colectiva efectiva dentro de la red de movilidad urbana; sin embargo, los estudios realizados por las áreas

competentes advierten que dicha vialidad no resulta necesaria para garantizar la continuidad vial, la accesibilidad urbana, la conectividad territorial ni la prestación de servicios públicos municipales. Asimismo, se verificó que la eventual desincorporación no compromete la operación de infraestructura estratégica, el acceso a equipamientos urbanos, la prestación de servicios de emergencia, ni genera condiciones de aislamiento físico, obstrucción de rutas de circulación o restricciones de acceso a inmuebles colindantes, subsistiendo alternativas de acceso, circulación y comunicación con el resto de la ciudad. En consecuencia, desde una perspectiva técnica, urbanística y patrimonial, la modificación del régimen jurídico de la vialidad objeto de estudio resulta compatible con el interés público municipal, al no advertirse afectación material a la colectividad ni alteración sustancial a la funcionalidad de la red vial de la Colonia Reforma y del Municipio de Oaxaca de Juárez. **OCTAVO.** Que de la valoración integral de los antecedentes, estudios técnicos, información cartográfica, análisis urbanísticos y demás constancias que obran en el expediente, particularmente de los dictámenes técnicos de movilidad y desarrollo urbano emitidos por las áreas competentes del Municipio, este Honorable Ayuntamiento advierte que las condiciones físicas, funcionales y territoriales que actualmente presenta la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento difieren sustancialmente de aquellas que justificaron originalmente su incorporación al dominio público municipal. Asimismo, ha quedado acreditado mediante los referidos dictámenes que la citada vialidad no desempeña actualmente una función relevante dentro de la estructura de movilidad urbana del Municipio, no constituye un elemento estratégico para la conectividad territorial de la zona, no forma parte de corredores de movilidad o ejes de articulación vial y tampoco resulta indispensable para garantizar el acceso a predios de terceros, la prestación de servicios públicos o la satisfacción de necesidades colectivas asociadas al uso común del espacio público. Dicha conclusión resulta congruente con lo dispuesto por el artículo 8 del Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca, toda vez que los estudios técnicos realizados permiten advertir que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento ha dejado de cumplir de manera efectiva las funciones urbanas que caracterizan a las vías públicas destinadas al uso común y al libre tránsito general, actualizándose una discordancia entre su clasificación jurídica actual y las condiciones funcionales que presenta en la realidad territorial. De igual forma, los análisis técnicos incorporados al expediente concluyen que la eventual modificación de su régimen jurídico no genera ruptura alguna en la continuidad vial, toda vez que la calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no cumple funciones de

enlace entre vialidades de jerarquía superior ni constituye una vía necesaria para la integración de la red urbana existente, conservándose plenamente las condiciones de accesibilidad, circulación y conectividad del sector mediante las vialidades que conforman el sistema vial de la Colonia Reforma. Asimismo, de los elementos técnicos incorporados al expediente se desprende que la permanencia de la vialidad dentro del régimen de dominio público no genera beneficios urbanos, territoriales o funcionales que justifiquen la conservación de la afectación pública originalmente establecida, observándose una desvinculación objetiva entre la naturaleza jurídica del bien y las condiciones materiales bajo las cuales actualmente opera. La permanencia de un bien dentro del dominio público exige la subsistencia de una utilidad pública real, actual y verificable, pues de lo contrario se produciría una afectación injustificada al patrimonio municipal al destinar recursos públicos para la conservación, mantenimiento, supervisión y administración de espacios que no satisfacen necesidades colectivas ni generan beneficios públicos efectivos para la población. En consecuencia, la adecuada gestión del patrimonio municipal exige que exista congruencia entre la naturaleza jurídica de los bienes y la función pública que efectivamente desempeñan. En ese contexto, este Ayuntamiento estima que existen razones técnicas, urbanísticas, funcionales y patrimoniales suficientes para considerar que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento ha dejado de cumplir la finalidad pública que motivó su incorporación al patrimonio de uso común municipal, actualizándose las circunstancias especiales que justifican la procedencia de su cambio de régimen jurídico conforme a lo previsto en el artículo 108 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca. Lo anterior se robustece con las conclusiones contenidas en los dictámenes de movilidad y desarrollo urbano que integran el expediente, de los cuales se desprende que la desincorporación propuesta no afecta la estructura vial existente, no compromete la operación de infraestructura urbana o servicios públicos, no restringe el acceso a inmuebles colindantes y no genera afectación material alguna al interés público, manteniéndose incólume la funcionalidad urbana y territorial del entorno. Por tanto, y atendiendo a los principios de legalidad, racionalidad administrativa, adecuada gestión patrimonial, eficiencia en la administración de los bienes municipales y congruencia entre la realidad territorial y su regulación jurídica, resulta procedente someter a consideración del Honorable Cabildo la desincorporación de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento del dominio público municipal y su incorporación al dominio privado del Municipio, así como la autorización de su enajenación en los términos previstos por la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca y el Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, al haberse acreditado la

perdida de la finalidad pública que justificó originalmente su incorporación al patrimonio de uso común municipal. **NOVENO.** Que una vez acreditada la procedencia de la desincorporación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento del régimen de dominio público municipal y su incorporación al dominio privado del Municipio, corresponde analizar la procedencia jurídica de su enajenación a favor de quien acredite el derecho de preferencia previsto en la normatividad patrimonial municipal, observando lo dispuesto en los artículos 106, 115, 116, 117, 118 y 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, así como en los artículos 10, 11 y 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales. En términos del artículo 106 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, los bienes incorporados al dominio privado municipal pueden ser objeto de actos de administración y dominio conforme a la legislación aplicable, circunstancia que faculta al Ayuntamiento para determinar su destino patrimonial cuando ello resulte compatible con el interés público y con los principios de administración eficiente del patrimonio municipal. Asimismo, el artículo 115 del citado ordenamiento establece que la enajenación de bienes inmuebles municipales requiere la aprobación de la mayoría calificada de los integrantes del Ayuntamiento, constituyendo una garantía institucional orientada a asegurar que las decisiones relativas a la disposición del patrimonio inmobiliario municipal sean adoptadas mediante una valoración colegiada, objetiva y orientada a la protección del interés público. Por su parte, el artículo 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca dispone que el acuerdo correspondiente deberá remitirse al Congreso del Estado para su conocimiento. No obstante, este Honorable Ayuntamiento estima procedente observar además lo previsto en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, el cual establece que tratándose de bienes del dominio público que hayan dejado de ser útiles para los fines del servicio público al que se encontraban destinados, podrá promoverse ante la Legislatura del Estado la solicitud correspondiente para su desincorporación y eventual enajenación, mediante acuerdo aprobado por las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento. Asimismo, la Consejería Jurídica del Municipio de Oaxaca de Juárez, mediante oficio número CJ/1503/2026 de fecha 23 de junio de 2026, emitió opinión jurídica respecto de la procedencia de la desincorporación y eventual enajenación del inmueble objeto del presente procedimiento, concluyendo que la propuesta resulta jurídicamente viable siempre que se observen las formalidades previstas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca y el Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales y demás disposiciones aplicables. La referida opinión jurídica obra agregada al expediente y constituye uno de los elementos de

valoración considerados por este Honorable Ayuntamiento para sustentar la procedencia de la desincorporación y de las actuaciones subsecuentes relacionadas con el destino patrimonial del inmueble. Lo anterior no solamente fortalece la certeza jurídica del procedimiento, sino que constituye un mecanismo adicional de transparencia, control institucional y protección del patrimonio municipal, permitiendo que la Legislatura del Estado conozca y valore los elementos técnicos, jurídicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros que sustentan la presente determinación. En consecuencia, este Ayuntamiento considera jurídicamente procedente que, además de cumplirse las formalidades previstas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, se instruya la remisión del expediente respectivo al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca para los efectos previstos en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, fortaleciendo con ello la legitimidad, seguridad jurídica y transparencia de la operación patrimonial propuesta. La remisión del expediente al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca se justifica, además, en razones de prudencia política, técnica y jurídica. Desde la perspectiva jurídica, permite armonizar el ejercicio de la autonomía municipal con los mecanismos de control previstos para los actos que puedan afectar el patrimonio inmobiliario municipal, particularmente cuando se trata de bienes que originalmente formaron parte del dominio público. Desde la perspectiva técnica, permite que el expediente sea valorado con base en dictámenes de desarrollo urbano, movilidad, avalúo, antecedentes registrales, información catastral, levantamiento topográfico, memoria descriptiva y demás elementos objetivos que acreditan la pérdida de utilidad pública, la inexistencia de afectaciones a la red vial y la viabilidad territorial de la medida propuesta. Desde la perspectiva política e institucional, la intervención del Congreso fortalece la legitimidad del acto, reduce márgenes de discrecionalidad, genera confianza pública y permite que una decisión patrimonial de alto interés para la ciudad sea revisada bajo parámetros de transparencia, responsabilidad y beneficio colectivo. Por tanto, este Honorable Cabildo estima procedente solicitar la intervención del Honorable Congreso del Estado de Oaxaca para los efectos legales conducentes, tomando en consideración la importancia del proyecto, su posible impacto en las vecinas y vecinos de la Ciudad de Oaxaca de Juárez y la necesidad de que cualquier determinación relacionada con la desincorporación y eventual enajenación del inmueble se encuentre respaldada por un expediente completo, técnicamente motivado, jurídicamente fundado y políticamente responsable. **DÉCIMO.** Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, los acuerdos del Ayuntamiento relacionados con la enajenación o gravamen de bienes inmuebles municipales deben

tomar en cuenta la opinión del Consejo de Desarrollo Social Municipal, como mecanismo de participación ciudadana orientado a fortalecer la transparencia, la legitimidad institucional y la vinculación de las decisiones patrimoniales municipales con el interés colectivo. En el presente caso, dicho órgano colegiado conoció los antecedentes técnicos, jurídicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros que integran el expediente administrativo, emitiendo opinión favorable respecto de la procedencia de la desincorporación del inmueble, su incorporación al dominio privado municipal y la enajenación propuesta en los términos previstos en el presente Dictamen, opinión que fue incorporada al expediente y constituye uno de los elementos de valoración considerados por este Honorable Ayuntamiento para la adopción de la determinación correspondiente. **DÉCIMO PRIMERO.** Que de conformidad con el artículo 118 fracciones III y IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, la enajenación de bienes inmuebles municipales debe responder a finalidades de interés público relacionadas con el desarrollo social del Municipio o con la atención de necesidades altamente prioritarias de la población. En el presente caso, ha quedado acreditado mediante los antecedentes que integran el expediente, así como mediante la opinión emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, que los recursos económicos que se obtengan con motivo de la enajenación onerosa de la porción de vialidad denominada calle de Las Rosas serán destinados a la ejecución de obra pública en el Municipio de Oaxaca de Juárez, particularmente al financiamiento de obras de infraestructura urbana, mejoramiento de espacios públicos, equipamiento municipal, movilidad urbana, servicios públicos y demás acciones prioritarias previstas en el Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 y en los programas de inversión pública que apruebe el Honorable Ayuntamiento. Bajo esa perspectiva, la operación propuesta no persigue exclusivamente una finalidad patrimonial o recaudatoria, sino que constituye un mecanismo legítimo de administración del patrimonio municipal orientado a transformar un activo que ha dejado de generar utilidad pública efectiva en recursos susceptibles de destinarse a la satisfacción de necesidades colectivas y al fortalecimiento de la capacidad operativa del Municipio. Asimismo, desde una perspectiva de eficiencia administrativa y racionalidad financiera, resulta jurídicamente válido que el Ayuntamiento sustituya la conservación de un bien que ha perdido funcionalidad pública por la obtención de recursos que permitan atender necesidades urbanas prioritarias y generar beneficios directos para la población de Oaxaca de Juárez. **DÉCIMO SEGUNDO.** Que de las constancias que obran en el expediente se desprende que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento se encuentra materialmente rodeada por inmuebles pertenecientes al mismo

patrimonio fideicomitido, circunstancia acreditada mediante los instrumentos notariales, antecedentes registrales, documentación catastral, levantamientos topográficos y demás elementos incorporados al procedimiento. Asimismo, el artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales establece, como regla general, que la venta de bienes inmuebles municipales deberá realizarse mediante subasta pública; sin embargo, también reconoce una posibilidad jurídica específica a favor de las personas propietarias colindantes cuando se trate del alineamiento de calles, callejones, banquetas y bienes de naturaleza similar, siempre que se cubra el valor determinado mediante el avalúo correspondiente y se satisfagan los requisitos legales aplicables. En ese contexto, este Honorable Ayuntamiento considera que, si bien existe avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), mediante el cual se determinó para la porción de la vialidad denominada calle de Las Rosas un valor de \$7,486,000.00 (siete millones cuatrocientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.), dicho valor constituye una referencia técnica patrimonial que permite contar con una base objetiva mínima para la operación; sin embargo, no debe analizarse de manera aislada ni desvinculada de las condiciones urbanas, económicas y sociales que se generarán con motivo del desarrollo del proyecto. Lo anterior es así, porque la eventual enajenación del inmueble no se realiza respecto de un bien sin incidencia urbana, sino respecto de una superficie que se incorporará a un proyecto de alto impacto territorial, económico y social, cuya ejecución generará una plusvalía relevante en el entorno inmediato, incrementará el valor funcional del polígono urbano, fortalecerá la actividad económica de la zona y permitirá detonar beneficios indirectos para el Municipio de Oaxaca de Juárez, tales como mayor inversión, generación de empleos, mejoramiento de la infraestructura urbana, incremento de la actividad comercial, fortalecimiento de la movilidad peatonal y mayor aprovechamiento ordenado del suelo urbano. En ese sentido, tomando en consideración la opinión emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, la plusvalía que tendrá la zona con motivo de la construcción del proyecto, la obligación de proteger el patrimonio municipal y el deber de procurar las mejores condiciones para el interés público, se estima social, política, técnica y patrimonialmente procedente establecer como precio de enajenación la cantidad de \$24,000,000.00 (veinticuatro millones de pesos 00/100 M.N.), monto que deberá ser cubierto por la empresa o institución fiduciaria adquirente como condición indispensable para formalizar la operación patrimonial correspondiente. Esta determinación no constituye una carga arbitraria ni desproporcionada, sino una medida razonable de recuperación de valor público, mediante la cual el Municipio procura que parte del beneficio económico generado por la

transformación urbana del sector retorne a la colectividad. De esta manera, la operación patrimonial no se limita a una finalidad recaudatoria, sino que se vincula con una política pública de aprovechamiento responsable del patrimonio municipal, orientada a que los recursos obtenidos puedan destinarse a la ejecución de obra pública, infraestructura urbana, movilidad, servicios públicos y acciones prioritarias en beneficio de las vecinas y vecinos del Municipio de Oaxaca de Juárez. Asimismo, la procedencia de la enajenación a favor de la institución fiduciaria solicitante deberá quedar condicionada a que dicha adquirente asuma expresamente la obligación de respetar, integrar y conservar la superficie materia del presente procedimiento como paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno, a efecto de favorecer la movilidad de las personas que acudan al lugar, mejorar la conectividad peatonal y permitir la articulación entre la calle de Las Rosas, la calle Netzahualcóyotl, la Calzada Porfirio Díaz y la Avenida Niños Héroes, con la única limitación de los horarios que para tal uso establezca el adquirente. Las anteriores condiciones resultan jurídicamente pertinentes, razonables y proporcionales, toda vez que permiten salvaguardar el patrimonio municipal mediante la obtención de una contraprestación económica acorde con el valor urbano y la plusvalía del entorno, al mismo tiempo que garantizan que la modificación del régimen jurídico de la vialidad no se traduzca en la eliminación absoluta de su función de conectividad, sino en su reconversión funcional hacia un esquema de movilidad peatonal ordenada, segura y compatible con el desarrollo urbano del sector. En consecuencia, la posibilidad de formalizar la enajenación a favor de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, no deberá entenderse como una adjudicación directa, automática o definitiva sino como una posibilidad jurídica condicionada al cumplimiento pleno de los requisitos legales aplicables, al pago de la cantidad de \$24,000,000.00 (veinticuatro millones de pesos 00/100 M.N.), a la aceptación expresa de la obligación de destinar la superficie como paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional, y a las determinaciones que resulten procedentes conforme al marco normativo aplicable. En caso de que no se cumpla cualquiera de dichas condiciones, no se cubra el precio establecido, no se acepte expresamente la obligación de conservar el paso peatonal o no resulte procedente formalizar la operación bajo la modalidad de derecho de preferencia, la enajenación deberá realizarse mediante el procedimiento de subasta pública previsto como regla general en el artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, garantizando en todo momento la transparencia, imparcialidad, legalidad, máxima protección del patrimonio municipal y obtención de

las mejores condiciones para el Municipio. **DÉCIMO TERCERO.** Que habiéndose acreditado mediante los dictámenes técnicos de desarrollo urbano y movilidad que integran el expediente administrativo la pérdida de la utilidad pública y de la funcionalidad urbana que originalmente justificaron la incorporación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento al dominio público municipal; la inexistencia de afectaciones a la conectividad territorial, a la movilidad urbana, a la prestación de servicios públicos municipales y a los derechos de terceros; la existencia del avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN); la opinión favorable emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal; así como la opinión jurídica emitida por la Consejería Jurídica del Municipio de Oaxaca de Juárez, mediante la cual se estimó jurídicamente viable la desincorporación del inmueble y la realización de las actuaciones previstas en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, este Honorable Ayuntamiento considera que existen elementos técnicos, jurídicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros suficientes para aprobar la desincorporación de la porción de la vialidad objeto del presente procedimiento del dominio público municipal y su incorporación al dominio privado del Municipio. Asimismo, este Honorable Ayuntamiento estima procedente instruir la integración y remisión del expediente respectivo al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca, para los efectos previstos en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, acompañando para tal efecto los dictámenes técnicos, la opinión jurídica de la Consejería Jurídica, la opinión del Consejo de Desarrollo Social Municipal, el avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y demás constancias que acreditan la procedencia de la medida propuesta, con el objeto de fortalecer la certeza jurídica, la transparencia, la protección del patrimonio municipal y la legitimidad institucional de la eventual operación patrimonial. En consecuencia, atendiendo a la naturaleza física, funcional y territorial del inmueble; a las condiciones urbanísticas acreditadas mediante los dictámenes técnicos que integran el expediente; a la inexistencia de afectaciones al interés público o a derechos de terceros; a la opinión jurídica emitida por la Consejería Jurídica del Municipio de Oaxaca de Juárez; al avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN); y a la documentación registral, catastral y técnica incorporada al expediente, este Honorable Ayuntamiento estima que podrá actualizarse la posibilidad jurídica prevista en el segundo párrafo del artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, relativa al derecho de preferencia a favor de la persona propietaria colindante. Sin embargo, dicha posibilidad

deberá entenderse condicionada al cumplimiento pleno de los requisitos legales aplicables y no como una autorización automática o definitiva de enajenación directa. En caso de no actualizarse o no ejercerse válidamente dicho derecho de preferencia, deberá observarse la regla general de subasta pública prevista en el mismo artículo 12, garantizando con ello la transparencia, imparcialidad, máxima protección del patrimonio municipal y obtención de las mejores condiciones posibles para el Municipio. Asimismo, desde una perspectiva técnica, urbanística y de movilidad peatonal, se estima procedente establecer como condición de la eventual enajenación que, en caso de que BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, haga valer válidamente el derecho de preferencia previsto en el segundo párrafo del artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales y, en su caso, se formalice la adquisición del inmueble objeto del presente procedimiento, dicho espacio sea considerado dentro de los anteproyectos, proyectos arquitectónicos, proyectos ejecutivos, planos y demás instrumentos técnicos que se elaboren para el desarrollo del inmueble o plaza correspondiente, como un área de paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno, con la única limitación de los horarios que para tal uso establezca el adquirente. Lo anterior, con la finalidad de que el aprovechamiento futuro del espacio no se traduzca en una barrera urbana, sino en una oportunidad de integración territorial que permita mejorar la movilidad peatonal de las personas que acudan al lugar, fortalecer la accesibilidad interna del proyecto y propiciar una mejor conectividad funcional entre la calle de las Rosas, la calle Netzahualcóyotl, la Calzada Porfirio Díaz y la Avenida Niños Héroes. Esta previsión resulta congruente con los principios de planeación urbana, accesibilidad, movilidad segura, conectividad peatonal y aprovechamiento ordenado del territorio, al procurar que la eventual modificación del régimen jurídico del inmueble genere condiciones de integración urbana y beneficio colectivo, sin perjuicio de las autorizaciones, licencias, dictámenes o permisos que en su momento, deban tramitarse ante las áreas competentes del Municipio, ni de los horarios de funcionamiento, administración, operación y seguridad que para dicho acceso determine el adquirente conforme a la naturaleza privada del inmueble. Desde el punto de vista político e institucional, dicha sugerencia permite fortalecer la legitimidad de la medida propuesta, al dejar constancia de que el Ayuntamiento no sólo analiza la viabilidad patrimonial de la desincorporación y eventual enajenación, sino también sus efectos urbanos y sociales, procurando que el espacio conserve una función de conectividad peatonal compatible con el proyecto que pudiera desarrollarse. En

ese sentido, la previsión de un acceso peatonal dentro de los instrumentos técnicos futuros contribuye a mitigar percepciones de privatización absoluta del espacio, favorece la movilidad de las vecinas, vecinos, visitantes y usuarios del entorno, y refuerza que la decisión municipal se adopta bajo criterios de interés público, movilidad incluyente, ordenamiento urbano y responsabilidad territorial, sin que ello implique la constitución automática de una servidumbre pública, afectación permanente o carga adicional distinta a las condiciones que, en su caso, sean autorizadas conforme a la normatividad aplicable. **DÉCIMO CUARTO.** Que de las constancias que integran el expediente administrativo se desprende que la porción de la vialidad denominada calle de Las Rosas objeto del presente procedimiento se encuentra materialmente inserta dentro de un polígono territorial consolidado cuyos predios colindantes forman parte del patrimonio fideicomitido administrado por BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM. Asimismo, ha quedado acreditado mediante los instrumentos notariales, antecedentes registrales, documentación catastral, levantamientos topográficos y demás elementos incorporados al expediente, que la totalidad o la práctica totalidad de las colindancias inmediatas de la superficie objeto del presente procedimiento corresponden a inmuebles pertenecientes al referido patrimonio fideicomitido, sin advertirse la existencia de predios de terceros cuya accesibilidad, uso, disfrute o aprovechamiento dependan de manera necesaria de dicha superficie. De igual forma, el artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales reconoce una posibilidad jurídica específica a favor de las personas propietarias colindantes tratándose del alineamiento de calles, callejones, banquetas y bienes de naturaleza similar, sin embargo, dicha posibilidad no constituye una adjudicación directa, automática o definitiva, sino una modalidad sujeta al cumplimiento pleno de los requisitos legales, administrativos, patrimoniales y financieros aplicables, así como a las condiciones expresamente establecidas por este Honorable Ayuntamiento para proteger el interés público y el patrimonio municipal. En el presente caso, de las constancias del expediente se advierten elementos que permiten analizar la posible actualización de dicho supuesto a favor de BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM; no obstante, la eventual formalización de la enajenación deberá quedar condicionada a que dicha institución fiduciaria cubra a favor del Municipio de Oaxaca de Juárez la cantidad de \$24,000,000.00 (veinticuatro millones de pesos 00/100 M.N.), como precio de la enajenación, y asuma expresamente la obligación de respetar, integrar y conservar la superficie materia del presente procedimiento como paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno. Lo anterior, tomando en consideración que, si bien el avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) determinó un valor de \$7,486,000.00 (siete millones cuatrocientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.), la opinión emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, la plusvalía urbana, económica y territorial que generará el proyecto, la protección del patrimonio municipal y la obligación de procurar las mejores condiciones para el interés público justifican establecer un precio superior que permita recuperar para el Municipio parte del valor generado por la transformación urbana del sector. En caso de que no se actualice o no se ejerza válidamente el derecho de preferencia, no se cubra la cantidad de \$24,000,000.00 (veinticuatro millones de pesos 00/100 M.N.), no se acepte expresamente la obligación de respetar, integrar y conservar la superficie como paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional, o no resulte procedente formalizar la operación bajo dicha modalidad, la enajenación deberá realizarse mediante subasta pública, en observancia de la regla general prevista en el primer párrafo del artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales. Asimismo, y con el propósito de fortalecer la certeza jurídica, la transparencia, la protección del patrimonio municipal y la legitimidad institucional de la operación patrimonial aprobada, se estima procedente remitir el expediente respectivo al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca para los efectos previstos en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales. **DICTAMEN: PRIMERO.** Se declara que, derivado de la valoración integral de los antecedentes, estudios técnicos, análisis urbanísticos, información cartográfica y territorial que obran en el expediente, particularmente de los dictámenes técnicos de movilidad y desarrollo urbano emitidos por las áreas competentes del Municipio, ha quedado acreditado que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no desempeña actualmente una función relevante dentro de la estructura vial del Municipio de Oaxaca de Juárez, al carecer de incidencia significativa en la movilidad urbana, la conectividad territorial, la accesibilidad pública y la integración funcional de la red de comunicación urbana. Asimismo, de los referidos dictámenes se desprende que dicha vialidad no constituye un elemento estratégico para la articulación de la red vial municipal, no forma parte de corredores de movilidad ni de vías indispensables para la comunicación entre distintos sectores urbanos, por lo que su eventual desincorporación no genera fractura en la continuidad vial, no altera la conectividad territorial existente y no afecta la funcionalidad del sistema de movilidad urbana del entorno. De igual

manera, se determina que las condiciones materiales, espaciales y operativas que actualmente presenta difieren sustancialmente de aquellas que justificaron originalmente su incorporación al patrimonio de uso común municipal, por lo que ha dejado de subsistir la finalidad pública que motivó su afectación al dominio público, actualizándose los elementos técnicos, urbanísticos, funcionales y jurídicos necesarios para proceder al cambio de régimen jurídico correspondiente. Asimismo, se advierte que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento ha dejado de cumplir de manera efectiva las características y funciones propias de una vía pública previstas en el artículo 8 del Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca, al no constituir actualmente un espacio destinado al libre tránsito general de personas y vehículos ni desempeñar una función relevante para la conectividad urbana, la articulación territorial o la prestación de servicios públicos. En consecuencia, los dictámenes técnicos incorporados al expediente evidencian una desvinculación objetiva entre la naturaleza jurídica del bien como vía pública y las condiciones materiales y funcionales bajo las cuales actualmente opera. En consecuencia, y con base en las conclusiones contenidas en los dictámenes técnicos de movilidad y desarrollo urbano que integran el expediente administrativo, se advierte que la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento no constituye una vialidad estructurante, corredor de movilidad ni un elemento indispensable para la conectividad urbana del sector, por lo que su permanencia dentro del régimen de dominio público municipal ya no responde a una necesidad colectiva de carácter general ni al cumplimiento de una función esencial de movilidad, infraestructura o servicio público. Asimismo, se acredita que su eventual desincorporación no genera afectación a la continuidad de la red vial, a la accesibilidad urbana, a la prestación de servicios públicos ni al adecuado funcionamiento del sistema urbano municipal, por lo que resulta jurídicamente procedente su desincorporación del dominio público municipal en términos de la legislación aplicable. **SEGUNDO.** Con fundamento en los artículos 106 y 108 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, y como consecuencia de la pérdida de la finalidad pública que justificó originalmente su incorporación al patrimonio de uso común municipal, se aprueba el cambio de régimen jurídico de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, con una longitud de 122.00 metros lineales por 20.00 metros de ancho, equivalente a una superficie total de 2,440.00 metros cuadrados, desincorporándola del dominio público e incorporándola al dominio privado del Municipio de Oaxaca de Juárez, conforme a lo dispuesto por los artículos 106 y 108 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca. La presente determinación tiene por objeto regularizar la situación patrimonial del

inmueble, adecuar su régimen jurídico a las condiciones materiales y funcionales acreditadas en el expediente, fortalecer la certeza jurídica sobre los bienes municipales y garantizar una administración eficiente, racional y ordenada del patrimonio público municipal. **TERCERO.** Con fundamento en los artículos 115, 116, 117, 118 y 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, 95, fracción I y 96 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Oaxaca, así como en el artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, se aprueba la procedencia de continuar con el procedimiento relativo a la eventual enajenación de la porción de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente Dictamen, una vez formalizado su cambio de régimen jurídico e incorporación al dominio privado del Municipio de Oaxaca de Juárez. Para tal efecto, se reconoce que, conforme al segundo párrafo del artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, podrá analizarse la posibilidad de que BANCA MIFEL, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número 8929/2025 GFM, ejerza el derecho de preferencia previsto en dicho ordenamiento, siempre que acredite plenamente su carácter de propietario colindante, cumpla con las condiciones legales, administrativas, patrimoniales y financieras aplicables, y acepte expresamente que la eventual enajenación quedará sujeta al cumplimiento de las siguientes condicionantes: a) Cubrir a favor del Municipio de Oaxaca de Juárez la cantidad de \$24, 000,000.00 (veinticuatro millones de pesos 00/100 M.N.), como precio de la enajenación de la porción de la vialidad denominada calle de Las Rosas. Dicho monto se establece tomando en consideración que, si bien el avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) determinó un valor de \$7,486,000.00 (siete millones cuatrocientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.), la opinión emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, la plusvalía que tendrá la zona con motivo de la construcción del proyecto, la relevancia urbana del inmueble, la protección del patrimonio municipal y la obligación de procurar las mejores condiciones para el interés público justifican establecer un precio superior, a efecto de que el beneficio económico generado por el desarrollo urbano se traduzca también en beneficios concretos para la colectividad. b) Asumir expresamente la obligación de respetar, integrar y conservar la superficie materia del presente procedimiento como paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno, a efecto de favorecer la movilidad de las personas que acudan al lugar, mejorar la conectividad peatonal y permitir la articulación entre la calle de Las Rosas, la calle Netzahualcóyotl, la Calzada Porfirio Díaz y la Avenida Niños Héroes, con la única limitación de los horarios que para tal uso

establezca el adquirente. La obligación señalada en el inciso b) deberá incorporarse en los anteproyectos, proyectos arquitectónicos, proyectos ejecutivos, planos y demás instrumentos técnicos que se elaboren para el desarrollo del inmueble o plaza correspondiente, así como en los instrumentos jurídicos mediante los cuales, en su caso, se formalice la enajenación, sin perjuicio de las autorizaciones, licencias, dictámenes y permisos que deban emitirse por las áreas competentes del Municipio conforme a la normatividad aplicable. La presente determinación no constituye adjudicación directa, automática o definitiva a favor de la institución fiduciaria solicitante, sino únicamente el reconocimiento de una posibilidad jurídica sujeta al cumplimiento pleno de los supuestos previstos en la normatividad patrimonial municipal y de las dos condicionantes expresamente establecidas en el presente acuerdo. En caso de que no se cubra la cantidad de \$24,000,000.00 (veinticuatro millones de pesos 00/100 M.N.), no se acepte expresamente la obligación de respetar, integrar y conservar la superficie como paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional, no se actualicen los supuestos del derecho de preferencia o no resulte procedente formalizar la operación bajo dicha modalidad, la enajenación deberá realizarse mediante el procedimiento de subasta pública previsto como regla general en el artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, garantizando en todo momento la transparencia, imparcialidad, legalidad, protección del patrimonio municipal y obtención de las mejores condiciones para el Municipio. **CUARTO.** Se instruye a la Presidencia Municipal, Sindicatura Municipal, Secretaría Municipal, Consejería Jurídica Municipal, Dirección de Patrimonio Municipal, Tesorería Municipal y demás áreas competentes para que, dentro del ámbito de sus respectivas atribuciones, integren, revisen y validen el expediente administrativo correspondiente; realicen las gestiones necesarias ante el Honorable Congreso del Estado de Oaxaca para los efectos previstos en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales; y elaboren, preparen y revisen la documentación técnica, jurídica, patrimonial, registral y financiera necesaria para que, una vez cumplidas las formalidades legales aplicables, se determine la modalidad procedente para la eventual enajenación del inmueble, ya sea mediante el ejercicio del derecho de preferencia previsto en el segundo párrafo del artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, o en su defecto, mediante el procedimiento de subasta pública previsto como regla general en el primer párrafo del mismo artículo. **QUINTO.** En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 116 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, se determina expresamente que los recursos económicos que se obtengan con motivo de la enajenación onerosa de la porción de la vialidad denominada calle de Las Rosas serán destinados a la ejecución de

obra pública en el Municipio de Oaxaca de Juárez, particularmente a obras de infraestructura urbana, mejoramiento de espacios públicos, movilidad, servicios públicos, equipamiento municipal y demás acciones prioritarias que sean aprobadas por el Honorable Ayuntamiento conforme al Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 y a los programas de inversión pública correspondientes. Lo anterior, con la finalidad de que el aprovechamiento patrimonial del inmueble se traduzca en beneficios públicos concretos para la colectividad, garantizando que el producto de la venta no tenga una finalidad meramente recaudatoria, sino que se aplique a la ejecución de obras que atiendan necesidades prioritarias de la población del Municipio de Oaxaca de Juárez. **SEXTO.** Publíquese el presente Acuerdo y la declaratoria de cambio de régimen jurídico correspondiente en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca y en la Gaceta Municipal del Municipio de Oaxaca de Juárez, para los efectos legales conducentes y en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 108 y 119 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca. De igual forma, con fundamento en el artículo 10 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales, remítase al Honorable Congreso del Estado de Oaxaca el expediente administrativo integrado con motivo del presente procedimiento, acompañando los dictámenes técnicos de movilidad y desarrollo urbano, la opinión jurídica emitida por la Consejería Jurídica Municipal, la opinión favorable emitida por el Consejo de Desarrollo Social Municipal, el avalúo expedido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), los antecedentes registrales, catastrales, cartográficos y demás constancias que obran en el expediente, para los efectos legales conducentes. La remisión al Honorable Congreso del Estado se realiza porque este Honorable Cabildo estima procedente someter a conocimiento y valoración institucional una determinación patrimonial de relevancia pública, tomando en cuenta la importancia del proyecto, el impacto urbano, económico y social que pudiera generar en las vecinas y vecinos de la Ciudad de Oaxaca de Juárez, así como la necesidad de fortalecer la certeza jurídica, la transparencia, la rendición de cuentas, la coordinación interinstitucional y la protección del patrimonio inmobiliario municipal. **SÉPTIMO.** Una vez realizadas las publicaciones e inscripciones correspondientes y formalizado el cambio de régimen jurídico aprobado por este Honorable Ayuntamiento, instrúyase a la Dirección de Patrimonio Municipal para que proceda a la actualización de los inventarios patrimoniales del Municipio, registrando la porción de vialidad objeto del presente procedimiento dentro del inventario de bienes del dominio privado municipal, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 11 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales. **OCTAVO.** Publíquese el presente acuerdo a la Secretaría Municipal, a la

Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, a la Dirección de Planeación Urbana y Licencias, a la Consejería Jurídica, a la Dirección de Patrimonio Municipal y a las demás áreas administrativas que resulten competentes, para que, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, realicen las acciones jurídicas, técnicas, administrativas, registrales y cartográficas necesarias para el cumplimiento y ejecución de las determinaciones aprobadas por este Honorable Ayuntamiento. Asimismo, instrúyase a las áreas competentes para que integren, actualicen y resguarden los expedientes administrativos, planos, bases cartográficas e instrumentos técnicos que resulten procedentes con motivo de la desincorporación de la vialidad denominada calle de las Rosas objeto del presente procedimiento, garantizando en todo momento la congruencia entre la información técnica municipal, los instrumentos de control territorial y las determinaciones aprobadas mediante el presente acuerdo. **NOVENO.** El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por el Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, sin perjuicio de las publicaciones, inscripciones y demás actuaciones administrativas que deban realizarse conforme a la legislación aplicable. Así lo dictaminaron por unanimidad las Regidoras integrantes de la Comisión de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana y de la Comisión de Hacienda Municipal del Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, quienes firman en margen y al calce del presente Dictamen para todos los efectos legales a que haya lugar...". Rúbricas. Es cuanto señor Presidente, está a su consideración, y de las señoras y de los señores concejales". En uso de la palabra el **Presidente Municipal Constitucional, Raymundo Chagoya Villanueva**, dijo: "Le damos la voz al Regidor Héctor Pablo Ramírez Puga". En uso de la palabra el **Regidor de Protección Civil, Héctor Pablo Ramírez Puga Leyva**, dijo: "Muchas gracias Presidente. Solamente para comentar que me da mucho gusto que a partir de hoy se le esté dando certeza jurídica a esta normatividad. Reconocer que se han agilizado los trabajos, sin embargo, también quisiera hacer un exhorto a la empresa una vez que esto concluya, mi voto será a favor de esto, una vez que esto concluya para que se pongan al corriente con todo lo que tenga que ver con respecto a su licencia de construcción, todo lo que haga falta para cumplir con la normatividad municipal. Me parece que es el principio de lo que tenemos que empezar a hacer con esta obra para cuidar que se desarrolle con... Última palabra el Congreso del Estado que esto pueda ser aprobado. Muchas gracias". En uso de la palabra el **Presidente Municipal Constitucional, Raymundo Chagoya Villanueva**, dijo: "Gracias regidor Héctor Pablo Ramírez Puga. Compañeras, compañeros, está a su consideración, quien guste hacer uso de la voz. Gracias. Ahora le pido al Secretario que someta a la aprobación de este Honorable Cabildo el dictamen

presentado por las y los integrantes de las Comisiones Unidas de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana; y de Hacienda Municipal de este Honorable Ayuntamiento, con el que acaba de dar cuenta, por favor". Acto seguido, el **Secretario Municipal, Antonio Cabrera Villalba**, dijo: "En votación económica se pregunta si es de aprobarse el dictamen presentado por las y los integrantes de las Comisiones Unidas de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Zona Metropolitana; y de Hacienda Municipal de este Honorable Ayuntamiento, con el que acaba de dar cuenta. Quiénes estén en favor de la aprobación, procedan a levantar la mano". Emitida la votación, agregó: "Aprobado por unanimidad de los presentes, señor Presidente". En uso de la palabra el **Presidente Municipal Constitucional, Raymundo Chagoya Villanueva**, dijo: "Gracias Secretario. Le pido por favor que continúe con el siguiente punto del orden del día".

Acto seguido, el **Secretario Municipal, Antonio Cabrera Villalba**, dijo: "Habiéndose dado cuenta del punto para el que fue convocada esta sesión, se continúa con el punto **CUARTO**, correspondiente a la **CLAUSURA DE LA SESIÓN** Extraordinaria de Cabildo, por el **Presidente Municipal Constitucional, ciudadano Raymundo Chagoya Villanueva**". En uso de la palabra el **Presidente Municipal Constitucional, Raymundo Chagoya Villanueva**, dijo: "Gracias Secretario. Compañeras, compañeros, gracias por acompañamiento, fortalecimiento y seguimiento de esta Sesión Extraordinaria de Cabildo. Siendo las dieciséis horas con veintiocho minutos de hoy veinticinco de junio del año dos mil veintiséis, se declara clausurada esta Sesión Extraordinaria de Cabildo, deseándole a todas y a todos una buena tarde y muchos saludos. Muchas gracias". DOY FE.- RÚBRICAS.

C. RAYMUNDO CHAGOYA VILLANUEVA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

C. OBTULIA SALGADO DELGADO
SÍNDICA PRIMERA MUNICIPAL

C. RICARDO RAMÍREZ PÉREZ
SÍNDICO SEGUNDO MUNICIPAL

REGIDURÍA DE HACIENDA MUNICIPAL
C. JUANITA DE GARCÍA VÁSQUEZ
Dpto. Centro, Oax.
01/01/2025-31/12/2025

REGIDURÍA DE SEGURIDAD DE TERRITORIO Y NORMALIDAD
C. JESÚS QUEVEDO CORTÉS
SECRETARÍA DE HACIENDA Y FISCALÍA

REGIDOR DEL CENTRO HISTÓRICO Y PATRIMONIO MUNDIAL

REGIDORA DE LAS MUJERES, CIUDAD INCLUSIVA Y DERECHOS HUMANOS.

REGIDURÍA DE CULTURA Y EDUCACIÓN
C. MARCELO DE JESÚS VÁSQUEZ VILLANUEVA
REGIDOR DE CULTURA Y EDUCACIÓN

REGIDOR DE PROTECCIÓN CIVIL
C. HECTOR FÁBEO RAMÍREZ PUGA
REGIDOR DE PROTECCIÓN CIVIL

REGIDORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO.
C. SURISADAI SÁNCHEZ HERNÁNDEZ

REGIDOR DE BIENESTAR, TEQUIOS VECINALES Y SALUD.
C. SERGIO FÉLIX ANDRÉS CARREÑO MENDEZ

REGIDURÍA DE SEGURIDAD VECINAL Y CULTURA DE PAZ
C. ALBERTO GARCÍA HERRERA
REGIDORA DE SEGURIDAD VECINAL Y CULTURA DE PAZ

REGIDOR DE DESARROLLO SOSTENIBLE, MEDIO AMBIENTE Y GESTIÓN URBANA.
C. JOSÉ BERNARDO MARTÍNEZ GARCÍA

REGIDORA DE GRUPOS PRIORITARIOS, JUVENTUD Y DEPORTES
C. IRMA PATRICIA SORIA FRANCO

EL SECRETARIO MUNICIPAL
C. ANTONIO CABRERA VILLALBA

REGIDORA DE SERVICIOS VECINALES Y TRANSPARENCIA
C. DULCE MARÍA LASCAREZ SANTOS

REGIDORA DE PROSPERIDAD COMPARTIDA Y TURISMO.
C. FRIDA YOLANDA LE GARCÍA

REGIDURÍA DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD
C. ANTONIO ÁLVAREZ MARTÍNEZ

REGIDURÍA DE ECONOMÍA DE LAS MUJERES, CIUDAD INCLUSIVA Y DERECHOS HUMANOS
C. JUDITH CARREÑO HERNÁNDEZ

NOTA: La presente lista de firmas pertenece al acta de la Primera Sesión Extraordinaria de Cabildo del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Carrizosa de Juárez, Coahuila, celebrada el día veintinueve de junio del año dos mil veintiseis.

PERIÓDICO OFICIAL

SE PUBLICA LOS DÍAS SÁBADO

INDICADOR

UNIDAD DE LOS TALLERES GRÁFICOS

OFICINA Y TALLERES

SANTOS DEGOLLADO No. 500 ESQ. RAYÓN

TELÉFONO Y FAX

51 6 37 26

OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

CONDICIONES GENERALES

EL PAGO DE LAS PUBLICACIONES DE EDICTOS, AVISOS Y SUSCRIPCIONES DEBE HACERSE EN LA RECAUDACIÓN DE RENTAS, DEBIENDO PRESENTAR EL ORIGINAL O LA COPIA DEL RÉCIBO DE PAGO.

TODOS LOS DOCUMENTOS A PUBLICAR SE DEBERÁN PRESENTAR EN ORIGINAL, ESTA UNIDAD NO RESPONDE POR ERRORES ORIGINADOS EN ESCRITURA CONFUSA, BORROSA O INCORRECTA.

LAS INSERCIONES CUYA SOLICITUD SE RECIBA DESPUÉS DEL MEDIO DÍA DE **MIÉRCOLES**, APARECERÁN HASTA EL NUMERO DE LA SIGUIENTE SEMANA.

LOS EJEMPLARES DE PERIÓDICOS EN QUE APAREZCAN LA O LAS INSERCIONES QUE INTERESAN AL SOLICITANTE, SOLO SERÁN ENTREGADOS CON EL COMPROBANTE DEL INTERESADO, DE HABERLO EXTRAVIADO SE ENTREGARAN PREVIO PAGO DE LOS MISMOS.