

## HONORABLE ASAMBLEA

A la **Comisión de Desarrollo Urbano**, le fue turnado el **5 de diciembre del 2017**, para su estudio y dictamen, el expediente número **11466/LXXIV**, el cual contiene escrito debidamente signado por el **Lic. Mauricio Farah Giacoman, Secretario del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García**, mediante el cual, conforme a lo establecido en el antepenúltimo párrafo del artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, somete a la consideración de esta Soberanía propuesta para otorgar mediante **CONTRATO DE COMODATO** por **25- veinticinco años**, a favor del **CLUB AVISPONES, ASOCIACIÓN CIVIL**, un bien Inmueble de Dominio Público Municipal, ubicado en la calle María Cantú entre las Calles Lucio Blanco y Boulevard Díaz Ordaz en el Municipio de San Pedro Garza García.

### ANTECEDENTES

En su escrito de cuenta el **Lic. Mauricio Farah Giacoman, Secretario del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García**, mencionan que en Sesión Ordinaria, el Ayuntamiento de San Pedro Garza García aprobó en fecha 5 de diciembre del 2017, la celebración de **CONTRATO DE COMODATO** por **25- veinticinco años**, a favor del **CLUB AVISPONES, ASOCIACIÓN CIVIL**, respecto de un bien Inmueble del Dominio Público Municipal, con una superficie de **14,056.60 m2** misma que forma parte de un polígono de mayor extensión, identificado con el número de Expediente Catastral **06-001-020**,

ubicado en la calle María Cantú entre las calles Lucio Blanco y Boulevard Díaz Ordaz, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dicho inmueble cuenta con las siguientes **medidas** y **colindancias**:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	2,840,121.7330	358,680.3750
1	2	S 88°05'22.89" E	75.986	2	2,840,119.2000	358,756.3190
2	3	N 01°55'42.61" E	132.207	3	2,840,251.3319	358,760.7681
3	4	N 01°56'25.29" E	46.388	4	2,840,297.6930	358,762.3387
4	5	N 88°21'31.42" W	84.981	5	2,840,300.1270	358,677.3930
5	6	S 01°09'14.98" W	44.880	6	2,840,255.2560	358,676.4890
6	7	S 88°32'08.21" E	9.978	7	2,840,255.0010	358,686.4640
7	1	S 02°36'57.67" W	133.407	1	2,840,121.7330	358,680.3750
<b>SUPERFICIE =14,056.600 m2</b>						

El objeto del presente acuerdo de voluntades tal como se menciona en el **Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo número 52**, es para ser utilizado en actividades deportivas propias de su objeto, teniendo en cuenta los beneficios que traería para la población y regularizar la situación jurídica de ese inmueble del Dominio Público Municipal, antes enunciado, por lo que remiten a la consideración de este Poder Legislativo en forma certificada y digital del Acuerdo relativo al Acta de la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento, del 05 de diciembre del 2017, formado con motivo de la referida solicitud.

La Comisión de Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de San Pedro Garza García consideró presentar al Pleno del Ayuntamiento, otorgar en **CONTRATO DE COMODATO** por **25- veinticinco años**, a favor del **CLUB AVISPONES, ASOCIACIÓN CIVIL**, para que logre así su regularización jurídica, material y su permanencia legal, así como su debido funcionamiento en el inmueble del Dominio Público Municipal señalado con anterioridad.

El Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, autorizó en Sesión Ordinaria, celebrada en fecha 05 de diciembre del 2017, dictamen otorgando **CONTRATO DE COMODATO** a favor del **CLUB AVISPONES, ASOCIACIÓN CIVIL** respecto del bien inmueble del Dominio Público Municipal, antes mencionado.

Refieren que la aprobación solicitada a este Poder Legislativo, respecto del área municipal antes descrita, deriva de lo establecido en el antepenúltimo párrafo del artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Acreditando el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, su legal propiedad sobre el bien inmueble descrito con antelación, con los siguientes documentos:

- Copia certificada del plano del inmueble, emitido por la Dirección de Proyectos y Construcción de la Secretaría de obras Públicas de San Pedro.

- Copia certificada del Certificado de Libertad de Gravámenes, Propiedad inscrita a favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, bajo el Número 570, Volumen 125, Libro 23, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 19 de marzo de 2015.
- Copia certificada de la Escritura Pública número 14,924, bajo la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 130, con fecha de 8 de diciembre del 2014, en la cual se celebra **CONVENIO DE TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD**, compareciendo el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, como Cesionario o Adquiriente.

Conforme a lo anterior solicitan a esta Representación Popular realizar el trámite legislativo correspondiente a efecto de que el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, cuente con la aprobación para celebrar **CONTRATO DE COMODATO**.

### **CONSIDERACIONES**

Esta Comisión de Desarrollo Urbano se encuentra facultada para conocer del asunto que le fue turnado, de conformidad con establecido en los artículos 70, fracción IX, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León, 39, fracción IX, inciso e), del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, y antepenúltimo párrafo del artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo

Urbano para el Estado de Nuevo León, derivado de lo cual sometemos al Pleno las siguientes consideraciones:

Resultado del estudio, análisis y revisión profusa del expediente legislativo que nos ocupa, y que fue turnado para su respectivo trámite legislativo, realizado por esta Comisión ponente, se tiene que el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, adquirió por concepto de áreas cedidas descrita en el artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Por consiguiente, al estar fehacientemente demostrada la titularidad de los derechos de propiedad e identificación del bien inmueble municipal, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, procedimos al estudio del fondo de la solicitud de mérito y demás documentales allegadas a la misma.

En la especie se tiene que el bien inmueble municipal que se pretende otorgar en comodato a favor del **CLUB AVISPONES, ASOCIACIÓN CIVIL**, está acorde a la obligación contemplada en el artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para mayor apreciación los integrantes de esta Comisión Dictaminadora nos permitimos citar dicho artículo a finde analizar la facultad con la que cuenta este H. Congreso en relación con la petición que nos hace llegar el promovente.

**“Artículo 210.-** Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al Municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo, denominadas Áreas de Cesión Municipal:

I a XII...

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán ***inalienables, imprescriptibles e inembargables***, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario ***realizar afectaciones con fines de utilidad pública***, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo ***respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes***.

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la **aprobación del Congreso del Estado**. Las áreas de cesión de fraccionamientos industriales podrán ser enajenadas o permutadas por los Municipios para el fin que resulte de mayor beneficio para el propio Municipio y sus habitantes, sin el requisito de aprobación del Congreso del Estado.

Del análisis del anterior artículo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es importante desentrañar que las áreas de cesión otorgadas a los Municipios

están blindadas, es decir son inalienables, imprescriptibles e inembargable, características propias del dominio público, además que para realizar afectaciones con utilidad pública se requiere de dos requisitos, la aprobación del H. Cabildo por las dos terceras partes de sus integrantes y aprobación de esta representación popular.

Ante esta sagacidad de derecho, la obligación de esta Comisión Legislativa es encontrar salida legal para dar respuesta a la los municipios, respecto al mandato establecido en el último párrafo del presente artículo.

La gran disyuntiva que se presenta a los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano es la falta de claridad en cuanto al alcance y facultades con las que cuenta este congreso legislativo para decantarse en relación con la propuesta de comodato que nos solicita el deponente en su documento de mérito.

A fin de robustecer el presente dictamen legislativo y de contar con argumentos sólidos en cuanto a la interpretación del antepenúltimo párrafo del artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es importante hacer un análisis profuso en relación con la petición de la solicitud planteada.

El proceso de afectación y desafectación, de los bienes de dominio público, es un tema que ha causado controversia, incluso en la arena legislativa, puntos a favor o en contra en relación con las perplejidades que implica

abordar este tema, sobre todo darle una salida para suprimir o incorporar un bien inmueble al dominio público.

De acuerdo con la definición propuesta por la Real Academia Española, la afectación, “es la acción de afectar”, asimismo determina la vinculación de los bienes y derechos a un uso general o a un servicio público, y su consiguiente integración en el dominio público, además para diversos doctrinarios es una figura de derecho público y también se le puede atribuir al consagrar un bien del dominio público al uso público.

En términos generales la afectación tiene que ver con el destino que se le atribuye a los bienes inmuebles, es decir, el paso de un bien del dominio privado al dominio público.

En cambio, la desafectación, consiste en quitar el candado, freno, el yugo de dominio público a determinados bienes inmuebles, para ser aprovechados o explotados por particulares o instituciones de derecho público o privado. La afectación supone una vinculación, la desafectación e implica una desvinculación.

Concatenado con las anteriores reflexiones, a fin de seguir tejiendo elementos jurídicos, que soporten el contenido del presente dictamen legislativo, es imperativo verificar en el expediente legislativo para estudio, diversos requisitos de fondo y forma para que esta comisión cuente con



argumentos legales suficientes para pronunciarse de manera definitiva sobre el contenido de la petición planteada a esta H. Soberanía.

Del análisis y revisión del expediente en turno, se coligue, que las superficies del terreno solicitadas por el municipio de San Pedro Garza García , Nuevo León, para celebrar contrato de Comodato con determinada persona moral pasaron a formar parte de los *bienes del dominio del poder público* pertenecientes al Municipio, estando destinadas a un uso común, ello con fundamento en lo dispuesto por los artículos 765, 766 y 767 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, así como el artículo 203 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal para el estado de Nuevo León.

Bajo estos argumentos, es importante destacar que de acuerdo a la Ley de Gobierno Municipal, son bienes de dominio municipal, los destinados por el ayuntamiento a un servicio municipal, por lo que se coligue, que el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, está enunciado a través del acta de cabildo firmada por mayoría calificada de sus integrantes, que el área a ceder en comodato a favor del **CLUB AVISPONES, ASOCIACIÓN CIVIL** , tendrá un fin meramente de utilidad pública.

El bien inmueble que pretende ser cedido, es notoriamente para el beneficio colectivo de las comunidades cercanas a dichos predios por ello, a criterio de quienes integramos esta Comisión de Desarrollo Urbano, se observa que dicha área municipal, continuará prestando no solamente un servicio para los

vecinos y sociedad en general de ese bien de dominio público, sino que además la finalidad de este acto es que el bien Inmueble sea utilizado para el aprovechamiento de la actividad deportiva propia de su objeto, de tal manera que será un factor totalmente en beneficio de la población de dicho Municipio ya que contribuirá e incentivará la actividad deportiva de los niños, adolescentes y adultos, así como beneficiará también y estimulará la convivencia social entre las familias, el deporte, la salud física y el entretenimiento en sentido positivo, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos, conservando además su uso común y utilidad pública, y además da cumplimiento al objeto que se pretende con el presente comodato.

De la misma forma se observan que se cumple con lo dispuesto en el artículo 208 y 56 fracción V de la Ley de Gobierno Municipal, al acompañarse los acuerdos respectivos del R. Ayuntamiento aprobado por más de las dos terceras partes de los integrantes de este órgano Colegiado.

Los municipios del Estado, acorde a lo dispuesto en los artículos 23 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, tienen el **derecho para adquirir, poseer y administrar bienes raíces** y esta clase de bienes solo podrán enajenarse, gravarse o desincorporarse por acuerdo del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas; así también los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y **manejarán su patrimonio conforme a la Ley.**

Con todos los argumentos jurídicos, doctrinarios y académicos vertidos en el presente dictamen legislativo, además de un análisis exhaustivo, a fin de materializar la obligación que se establece el antepenúltimo párrafo del artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a manera conclusión mencionar que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, somos muy respetuosos de la autonomía municipal, su investidura jurídica y su facultad para manejar su patrimonio conforme a la ley, como un mandato plasmado en nuestro máximo ordenamiento local.

Es necesario, hacer una separación entre la obligación municipal y la facultad potestativa que tiene este Poder Legislativo, para el proceso de desafectación de los bienes inmuebles de dominio público, sobre todo el predio en cuestión, mismo que haciendo una revisión puntual, el municipio de San Pedro Garza García , cumple con los requisitos de forma y fondo que establecen las normas secundarias estatales para este fin, de manera paralela mencionar que el proceso de desincorporación y desafectación le corresponde a los municipios. El Congreso del Estado, solo tiene la facultad, previa revisión de solicitud planteada por los ayuntamientos, así como respectivo análisis de solicitudes, documentos, titularidad de predios, acta de cabildo aprobado por las dos terceras partes de sus integrantes con su respectiva firmas y certificada, colindancias y medias, además la máxima de la finalidad publica de los bienes inmuebles, a fin de decantarse a favor o en contra, cuando los municipios del Estado pretendan otorgar alguna concesión sobre áreas para

su uso, aprovechamiento o explotación a **particulares o instituciones de derecho público o privado.**

Consecuentemente, toda vez que ha quedado plenamente demostrada la utilidad pública del otorgamiento en comodato el uso del bien inmueble descrito con antelación, y que indudablemente se continuará beneficiando a la colectividad del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, consideramos de suma importancia proponer al Pleno de este H. Congreso el presente dictamen legislativo en los términos que se propone.

En virtud de las anteriores consideraciones, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, sometemos a la consideración de esta Soberanía el siguiente proyecto de:

## **ACUERDO**

**Primero.-** De conformidad con lo establecido en el antepenúltimo párrafo del artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se aprueba al Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León a celebrar **CONTRATO DE COMODATO** por **25- veinticinco años**, a favor del **CLUB AVISPONES, ASOCIACIÓN CIVIL**, a través de su representante legal, sobre el bien Inmueble del Dominio Público Municipal, con una superficie de **14,056.60 m<sup>2</sup>**

misma que forma parte de un polígono de mayor extensión, identificado con el número de Expediente Catastral **06-001-020**, ubicado en la calle María Cantú entre las calles Lucio Blanco y Boulevard Díaz Ordaz en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dicho inmueble cuenta con las siguientes **medidas y colindancias**:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	2,840,121.7330	358,680.3750
1	2	S 88°05'22.89" E	75.986	2	2,840,119.2000	358,756.3190
2	3	N 01°55'42.61" E	132.207	3	2,840,251.3319	358,760.7681
3	4	N 01°56'25.29" E	46.388	4	2,840,297.6930	358,762.3387
4	5	N 88°21'31.42" W	84.981	5	2,840,300.1270	358,677.3930
5	6	S 01°09'14.98" W	44.880	6	2,840,255.2560	358,676.4890
6	7	S 88°32'08.21" E	9.978	7	2,840,255.0010	358,686.4640
7	1	S 02°36'57.67" W	133.407	1	2,840,121.7330	358,680.3750
<b>SUPERFICIE =14,056.600 m<sup>2</sup></b>						

**Segundo.-** El otorgamiento de **CONTRATO DE COMODATO**, del bien Inmueble descrito con anterioridad a favor del **CLUB AVISPONES, ASOCIACIÓN CIVIL**, deberá sujetarse a lo dispuesto en los artículos 203 fracción I, 204, 205, 206 y demás aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, así como a la demás normatividad aplicable.

**Tercero.-** Se concede un plazo de seis meses al R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García para suscribir el **CONTRATO DE COMODATO** autorizado. De lo contrario cesarán los efectos del presente Acuerdo. Asimismo, durante la entrada de vigor del presente Acuerdo hasta la celebración del **CONTRATO DE COMODATO**, el **CLUB AVISPONES, ASOCIACIÓN CIVIL** estará obligado a dar mantenimiento a los predios.

**Cuarto.-** Comuníquese el presente Acuerdo al R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García , Nuevo León, para su conocimiento y fines legales a que haya lugar.

### **TRANSITORIO**

**ÚNICO.** - El presente acuerdo iniciará su vigencia el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, de conformidad con lo establecido en el artículo 124 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León.

Monterrey, Nuevo León a

**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**PRESIDENTE:**

DIP. JESUS ANGEL NAVA RIVERA

**VICEPRESIDENTE**

**SECRETARIO**

DIP. ROSALVA LLANES RIVERA

DIP. MARIELA SALDIVAR  
VILLALOBOS

**VOCAL**

**VOCAL**

DIP. JOSÉ LUÍS GARZA OCHOA

DIP. ADRIÁN DE LA GARZA  
TIJERINA

**VOCAL**

**VOCAL**

DIP. ANDRÉS MAURICIO CANTÚ  
RAMÍREZ

DIP. GUILLERMO ALFREDO  
RODRÍGUEZ PÁEZ

**VOCAL**

**VOCAL**

DIP. MYRNA ISELA GRIMALDO  
IRACHETA

DIP. HERNÁN SALINAS  
WOLBERG

**VOCAL**

DIP. FELIPE DE JESÚS  
HERNÁNDEZ MARROQUÍN

**VOCAL**

DIP. MARCO ANTONIO  
MARTÍNEZ DÍAZ