

HONORABLE ASAMBLEA

A la **Comisión de Desarrollo Urbano**, le fue turnado el **15 de marzo de 2017**, para su estudio y dictamen, el expediente número **10764/LXXIV**, el cual contiene escrito debidamente signado por el **Lic. Epigmenio Garza Villarreal, Secretario del Ayuntamiento de Guadalupe, Nuevo León**, mediante el cual, conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, somete a la consideración de esta Soberanía propuesta para **RENOVAR CONTRATO DE COMODATO** a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA JUVENTUD DE GUADALUPE**, respecto de dos bienes inmuebles municipales, el primero ubicado en la Avenida del Bosque, Rubí y Diamante en la Colonia Infonavit los Independientes y el segundo en la Avenida Benito Juárez y Avenida Los Reyes, No. 2300 Colonia Camino Real ambos en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León.

ANTECEDENTES

En su escrito de cuenta el **Lic. Epigmenio Garza Villarreal, Secretario del Ayuntamiento de Guadalupe, Nuevo León**, menciona que en Sesión Ordinaria, el Ayuntamiento de Guadalupe aprobó en fecha 11- once de Agosto del 2016- dos mil dieciséis, la celebración de Contrato de Comodato con una vigencia que será a partir del presente acuerdo y concluyendo el día 31 de octubre del año 2018, a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA**

JUVENTUD DE GUADALUPE respecto dos bienes Inmuebles del Dominio Público Municipal, el primero ubicado en la Avenida del Bosque, Rubí y Diamante en la Colonia Infonavit los Independientes en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 06-031-001, con una superficie de **33.60 m²** , porción que se encuentra dentro del bien Inmueble Municipal, que tiene una medida de 4,155 m², y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte mide 177.581 metros y colinda con Calle Esmeralda.

Al Sureste mide 164.54 metros y colinda con Calle Diamante.

Al Noroeste mide 48.32 metros y colinda con Calle Rubí.

Al Suroeste para cerrar el polígono mide 144.00 metros y colinda con Calle Del Bosque.

Y el segundo en la Avenida Benito Juárez y Avenida Los Reyes, No. 2300 Colonia Camino Real en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 23-150-001, con una superficie de **964 m²**., con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte sin medida y colinda con carretera Matamoros Mazatlán (Av. Benito Juárez).

Al Sur sin medida y colinda con calle Jaime I.

Al Oriente sin medida y colinda con Av. De los Reyes, y para cerrar el polígono

Al Poniente sin medida y colinda con Av. De los reyes.

El primero con la finalidad de ser usado como salón de clases para impartir asignaturas como computación, arte, guitarra, arte urbano y danza folclórica, y el segundo con el objeto de ser destinado única y exclusivamente para desarrollar las actividades administrativas, programas, cursos o talleres en beneficio de los jóvenes del Municipio. 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 11 de agosto del 2016, formado con motivo de la referida solicitud.

La Comisión de Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de Guadalupe consideró presentar al Pleno del Ayuntamiento, otorgar en Contrato de comodato por el término de la presente Administración, a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA JUVENTUD DE GUADALUPE** 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 Guadalupe, Nuevo León autorizó en Sesión Ordinaria, celebrada en fecha 11 de agosto del 2016, dictamen otorgando **Contrato de comodato** a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA JUVENTUD DE GUADALUPE**, respecto de los bienes inmuebles 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 último párrafo del artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Acreditando el Municipio su legal propiedad sobre el bien inmueble con los siguientes documentos:

- Copia certificada del acuerdo de cesión por INFONAVIT a favor del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, ante la Secretaria de Desarrollo Urbano.
- Copia certificada del acuerdo aprobado por el Comité de Planificación, en junta celebrada el día 9 de mayo de 1974, sobre cesión otorgada a favor del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- Copia del Certificado de Libertad de Gravamen de la propiedad inscrita a favor del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, bajo el Número 3546, Volumen 142, Libro 142, Sección I Propiedad, con fecha de 11 de septiembre de 2008 de la Unidad Guadalupe.
- Copia del Certificado de Libertad de Gravamen de la propiedad inscrita a favor del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, bajo el número 1894, volumen 145, Libro 76, Sección I Propiedad, Unidad Guadalupe, de fecha 11 de Junio de 2009.

Conforme a lo anterior solicitan a esta Representación Popular realizar el trámite legislativo correspondiente a efecto de que el R. Ayuntamiento de Guadalupe, Nuevo León, cuente con la aprobación para celebrar renovación

de **Contrato de Comodato** a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA JUVENTUD DE GUADALUPE**.

En relación a los anteriores antecedentes que presenta el promovente a través de solicitud de mérito, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, nos permitimos realizar las siguientes:

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 201, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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 Guadalupe, Nuevo León, adquirió por concepto de áreas cedidas descrita en la fracción I del artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del 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.

Del análisis se desprende que el bien inmueble municipal que se pretende renovar en comodato a favor del **Instituto Municipal de Guadalupe, Nuevo León**, está acorde a la obligación contemplada en el artículo 201, fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para mayor apreciación los integrantes de esta Comisión Dictaminadora nos vamos a permitir citar dicho artículo, a fin de analizar la facultad que con la que cuenta este H. Congreso en relación con la petición que nos hace llegar el promovente.

“ARTÍCULO 201. 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:

I a IX...

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en esta Ley, estas 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**

Del análisis del anterior artículo de la Ley de Desarrollo Urbano, 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 revisar, la aprobación del H. Cabildo Municipal por dos terceras partes de sus integrantes, así como los requisitos que establece la normas locales 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 renovación 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 último párrafo del artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano, 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 a 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 de los terrenos solicitados por el municipio de Guadalupe, Nuevo León, para celebrar renovación de 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 diverso 203, fracción I, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

De otra interpretación auténtica realizada al referido artículo 201 de la Ley urbanística estatal, en correlación con la definición de “destinos” referida por la fracción XXVI del artículo 5° de la misma Ley, las referidas áreas de cesión deben de ser utilizadas única y exclusivamente para los fines públicos descritos por dicha disposición, fungiendo, en este caso, la autoridad municipal como un administrador de dicho patrimonio.

Los bienes inmuebles que pretenden ser son notoriamente para el beneficio colectivo de las comunidades cercanas a dicho predio por ello, a criterio de quienes integramos esta Comisión de Dictamen Legislativo, se observa que dichas áreas municipales, continuarán prestando no solamente un servicio para los vecinos de ese bien de dominio público, sobre todo para los jóvenes guadalupense, al contar con espacios para desarrollar programas, cursos y talleres en dicho espacios públicos es un gran beneficio para este sector social, además de contar con oficinas juveniles que puedan coadyuvar en la realización de diversas tareas juveniles, es enfático manifestar que los determinados bienes inmuebles objetos del presente comodato, conservara su uso común y utilidad pública, de la misma forma no se cambiará su destino, por lo que respetan y cumplen a cabalidad las disposiciones antes analizadas y el espíritu con las que se creó dicho ordenamiento.

De la misma forma, se observan que se cumple con lo dispuesto en el artículo 208 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 ese 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 último párrafo del artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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 Guadalupe, 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 dos terceras partes con su respectiva firmas y certificada, dictamen técnico que justifique la desincorporación, plano de localización de los bienes inmuebles con colindancias y medias, además la máxima de la finalidad pública 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 de renovación de comodato el uso de los bienes inmuebles descritos con antelación, y que indudablemente se continuará beneficiando a la colectividad del Municipio de Guadalupe, 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 último párrafo del artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se aprueba al Municipio de Guadalupe, Nuevo León a **celebrar renovación Contrato de Comodato** por el término que se dará a partir del presente acuerdo y concluirá **el día 31 de octubre del año 2018**, a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA JUVENTUD DE GUADALUPE**, a través de su representante legal, de dos Bienes Inmueble del Dominio Público Municipal, el primero ubicado en la Avenida del Bosque, Rubí y Diamante en la Colonia Infonavit los Independientes, identificado con el expediente catastral 06-031-001, con una superficie total de **33.60 m²**, porción que se encuentra dentro del bien inmueble municipal, que tiene una medida de 4,155 m², y cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte mide 177.581 metros y colinda con Calle Esmeralda.

Al Sureste mide 164.54 metros y colinda con Calle Diamante.

Al Noroeste mide 48.32 metros y colinda con Calle Rubí.

Al Suroeste para cerrar el polígono mide 144.00 metros y colinda con Calle Del Bosque.

Y el segundo en la Avenida Benito Juárez y Avenida Los Reyes, No. 2300 Colonia Camino Real en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León identificado con el número de expediente catastral 23-150-001, con una superficie de **964 m2.**, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte sin medida y colinda con carretera Matamoros Mazatlán (Av. Benito Juárez).

Al Sur sin medida y colinda con calle Jaime I.

Al Oriente sin medida y colinda con Av. De los Reyes, y para cerrar el polígono

Al Poniente sin medida y colinda con Av. De los reyes.

Segundo.- En virtud de que las colindancias presentadas a esta H. soberanía por el deponente en su escrito de mérito corresponden al área total del terreno, con una superficie de 4,155 m², que de las cuales solo 33.60 m² del bien Inmueble Municipal identificado con el número de expediente catastral 06-031-001, serán cedidos en comodato, el Municipio de Guadalupe, Nuevo León deberá incluir en el contrato de comodato la definición exacta de medidas y colindancias del Inmueble Público Municipal, así como la anexión de planos correspondientes a las áreas a ceder. De lo contrario cesarán los efectos del presente acuerdo legislativo.

Tercero.- El otorgamiento de Contrato de Comodato, del bien Inmueble descrito con anterioridad a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA JUVENTUD DE GUADALUPE**, deberá sujetarse a lo dispuesto en los artículos 203 fracción I, 204, 205 y 206 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y demás aplicables, así como a la demás normatividad estatal aplicable.

Cuarto.- Se concede un plazo de seis meses al R. Ayuntamiento de Guadalupe 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 **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA JUVENTUD DE GUADALUPE** estará obligada a dar mantenimiento a los predios.

Quinto. - Comuníquese el presente Acuerdo al R. Ayuntamiento de Guadalupe, Nuevo León, para su conocimiento y fines legales a que haya lugar.

T R A N S I T O R I O

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

DIP. JOSÉ LUÍS GARZA OCHOA

VOCAL

DIP. ANDRÉS MAURICIO CANTÚ
RAMÍREZ

VOCAL

DIP. MYRNA ISELA GRIMALDO
IRACHETA

VOCAL

DIP. FELIPE DE JESÚS
HERNÁNDEZ MARROQUÍN

VOCAL

DIP. ADRIÁN DE LA GARZA
TIJERINA

VOCAL

DIP. GUILLERMO ALFREDO
RODRÍGUEZ PÁEZ

VOCAL

DIP. HERNÁN SALINAS
WOLBERG

VOCAL

DIP. MARCO ANTONIO
MARTÍNEZ DÍAZ