

## HONORABLE ASAMBLEA

A la **Comisión de Desarrollo Urbano**, le fue turnado el **29 de marzo de 2017**, para su estudio y dictamen, el expediente número **10794/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 MUJER DE GUADALUPE**, respecto de un bien inmueble ubicado en las calles Sierra Madre Oriental, Sierra de Milpillias, Cerro del Potosí y Sierra de la Iguama en la Colonia Cerro de la Silla.

## 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 24- veinticuatro de noviembre del 2016- dos mil dieciséis, la renovación de Contrato de Comodato con una vigencia que será por el término de la presente Administración, es decir al momento de la aprobación por parte del Congreso del Estado y fenecerá el día 31 de octubre del año 2018, a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER DE GUADALUPE** respecto un

inmueble del Dominio Público Municipal, Inmueble ubicado en la calle Sierra Madre Oriental, Sierra de Milpillas, Cerro del Potosí y Sierra de la Iguana, en la Colonia Cerro de la Silla, en Guadalupe Nuevo León, teniendo las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte mide 52.55 metros y colinda con la calle Sierra de la Iguana. Al Sur mide 56.60 metros y colinda con la calle Sierra de Milpillas. Al Oriente cuatro líneas quebradas de 6.90, 12.30, 3.23 y 19.20 metros y colinda con el área municipal. Al Poniente mide 37.55 metros y colinda con la calle Sierra Madre Oriental. Cuenta con dos ochavos hacia el Norte y Sur con un radio de 2.05 y 2.12 metros respectivamente.

Con una superficie total de **2,275.22 m<sup>2</sup>** a fin de regularizar la situación jurídica de ese inmueble del Dominio Público Municipal, antes enunciado, ya que actualmente está siendo ocupado por dicha Institución, 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 24 de noviembre 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 la celebración de Contrato de comodato por el término de la presente Administración, a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER 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 autorizó en Sesión Ordinaria, celebrada en fecha 24 de noviembre del 2016, dictamen otorgando la **Renovación de un Contrato de comodato** a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER DE GUADALUPE** 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 último párrafo del artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Acreditando el Municipio de Guadalupe, Nuevo León, su legal propiedad sobre el bien inmueble descrito con antelación, con los siguientes documentos en copia certificada:

- Copia Certificada de la Escritura Pública número 1561 ante la fe del Lic. Pablo H. Quiroga Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 57, en la que se celebra contrato de Cesión Gratuita o Donación de Terrenos a favor del Municipio de Guadalupe, Nuevo León.
- Copia del Certificado de Libertad de Gravámenes de la propiedad inscrita a favor del H. Ayuntamiento del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, bajo el Número 2885, Volumen 63, Libro 62, Sección I Propiedad, con fecha de 29 de noviembre de 1978 de la Unidad Guadalupe.

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**.

### **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, derivado de lo cual sometemos al Pleno las siguientes consideraciones vertidas en el presente dictamen legislativo.

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.

En la especie se tiene que el bien inmueble municipal que se pretende otorgar en comodato a favor de la **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER DE GUADALUPE** , 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 publico, 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 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 del terreno solicitadas por el municipio de Guadalupe, Nuevo León, para celebrar la 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.

El bien inmueble que pretende ser cedido, es 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 las mujeres de aquel municipio, mejorando su calidad de vida, desarrollo humano y social, conservando 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 del Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 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 las dos

terceras partes de sus integrantes con su respectiva firmas y certificada, 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 en comodato el uso del bien inmueble descrito 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 renovar Contrato de Comodato por el término de la presente Administración, es decir al momento de la aprobación por parte del

Congreso del Estado y **fenecerá el día 31 de octubre del año 2018**, a favor del **INSTITUTO MUNICIPAL DE LA MUJER DE GUADALUPE**, a través de su representante legal, de un Bien Inmueble del Dominio Público Municipal, ubicado en las calles Sierra Madre Oriental, Sierra de Milpillas, Cerro del Potosí y Sierra de la Iguama en la Colonia Cerro de la Silla, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte mide 52.55 metros y colinda con la calle Sierra de la Iguana. Al Sur mide 56.60 metros y colinda con la calle Sierra de Milpillas. Al Oriente cuatro líneas quebradas de 6.90, 12.30, 3.23 y 19.20 metros y colinda con el área municipal. Al Poniente mide 37.55 metros y colinda con la calle Sierra Madre Oriental. Cuenta con dos ochavos hacia el Norte y Sur con un radio de 2.05 y 2.12 metros respectivamente.

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

**Tercero.-** 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 MUJER DE GUADALUPE** estará obligada a dar mantenimiento a los predios.

**Cuarto.** - Comuníquese el presente Acuerdo al R. Ayuntamiento de Guadalupe, 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

**VOCAL**

DIP. MARIELA SALDIVAR  
VILLALOBOS

**VOCAL**

DIP. JOSÉ LUÍS GARZA OCHOA

**VOCAL**

DIP. ADRIÁN DE LA GARZA  
TIJERINA

**VOCAL**

DIP. ANDRÉS MAURICIO CANTÚ  
RAMÍREZ

**VOCAL**

DIP. GUILLERMO ALFREDO  
RODRÍGUEZ PÁEZ

**VOCAL**

DIP. MYRNA ISELA GRIMALDO  
IRACHETA

**VOCAL**

DIP. HERNÁN SALINAS  
WOLBERG

**VOCAL**

DIP. FELIPE DE JESÚS  
HERNÁNDEZ MARROQUÍN

DIP. MARCO ANTONIO  
MARTÍNEZ DÍAZ