

HONORABLE ASAMBLEA

A la **Comisión de Desarrollo Urbano**, le fue turnado el **09 de octubre de 2017**, para su estudio y dictamen, el expediente número **11131/LXXIV**, el cual contiene escrito debidamente signado por el **Ciudadano José Luis Cabañez Leal, Secretario del R. Ayuntamiento de Santa Catarina, 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 otorgar mediante **CONTRATO DE COMODATO** por **99-noventa y nueve años**, a favor de la **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN** , Áreas Municipales ubicadas en la Colonia Zimix de dicho Municipio.

ANTECEDENTES

En su escrito de cuenta el Ciudadano José Luis Cabañez Leal, Secretario del R. Ayuntamiento de Santa Catarina, Nuevo León, menciona que en Sesión Ordinaria, el Ayuntamiento de Santa Catarina aprobó en fecha 21-veintiuno de septiembre del 2017-dos mil catorce, la celebración de Contrato de Comodato por **99-noventa y nueve años**, a favor de la **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN**, respecto los inmuebles del Dominio Público Municipal, Inmuebles ubicados en las siguientes medidas y colindancias, a fin de garantizar una mayor ilustración de dichos predios municipales, se permite

anexar las siguientes tablas obtenidas del plano pertinente que presenta el deponente en el escrito allegado a esta comisión :

- 1- Manzana número 15 (quince) ubicada en la Ampliación de la Colonia Zimix, al Poniente de la Villa de Santa Catarina, Nuevo León, la cual tiene una superficie de 6,400,00 m2, registrada bajo la clave catastral número 13-089-001. Ubicado en las calles Cerro de la Trinidad, Calle de las Artes, Calle del Sol y Calle Costa Rica En la Colonia Zimix.

| CUADRO DE CONSTRUCCION M-089 | | | | | |
|-------------------------------------|------------|--------------------|------------------|--------------------|----------------|
| L A D O | | RUMBO | DISTANCIA | COORDENADAS | |
| EST. | P.V | | | X | Y |
| 1 | 2 | N 76° 02' W | 80.00 | 519.039 | 580.892 |
| 2 | 3 | S 13° 43' W | 80.00 | 441.406 | 600.207 |
| 3 | 4 | S 76° 02' E | 80.00 | 422.444 | 522.486 |
| 4 | 1 | N 13° 43' E | 80.00 | 500.077 | 503.172 |
| SUPERFICIE = 6,400.00 M2 | | | | | |

2- Manzana 16 ubicada en la Ampliación de la Colonia Zimix, al Poniente de la Villa de Santa Catarina, Nuevo León, la cual tiene una superficie de 2,560 m², con las siguientes medidas y colindancias: Mide 53.00 de

| CUADRO DE CONSTRUCCION M-088 | | | | | |
|---------------------------------|-----|-------------|-----------|-------------|---------|
| L A D O | | RUMBO | DISTANCIA | COORDENADAS | |
| EST. | P.V | | | X | Y |
| 1 | 2 | N 76° 02' W | 11.00 | 426.830 | 603.749 |
| 2 | 3 | S 41° 26' W | 90.18 | 416.156 | 606.405 |
| 3 | 4 | S 76° 02' E | 53.00 | 356.436 | 538.826 |
| 4 | 1 | N 13° 43' E | 80.00 | 407.868 | 526.030 |
| SUPERFICIE = 2,560.00 M2 | | | | | |

frente al SUR y a la calle de El Sol; por un fondo irregular al NORTE, en cuyo lado

mide 11.00 y linda con esta misma extensión con la calle de Las Artes; en su lado ORIENTE mide 80.00 y lida en esta misma extensión con la calle Costa Rica y en su lado Poniente forma una línea inclinada de 91.00, lindando en igual extensión, con terrenos de los Ejidos del Municipio de Santa Catarina, registrada bajo la clave catastral número 13-088-001.

El objeto del presente acuerdo de voluntades tal como se menciona en el Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo No. 23/0217-II, antecedente único, es para lograr desarrollar un proyecto de construcción de nuevos espacios que permitan atender las necesidades de los estudiantes, teniendo en cuenta los beneficios que traería para la población y 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 21 de septiembre del 2017, formado con motivo de la referida solicitud.

La Comisión de Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de Santa Catarina consideró presentar al Pleno del Ayuntamiento, otorgar en Contrato de comodato por **99-noventa y nueve años**, a favor de la **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN**, 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 Santa Catarina autorizó en Sesión Ordinaria, celebrada en fecha 21 de septiembre de 2017, DICTAMEN otorgando **Contrato de comodato** a favor de la **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN** 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 Santa Catarina Nuevo, León, su legal propiedad sobre el bien inmueble descrito con antelación, con los siguientes documentos:

- Copia certificada de Escritura Pública número 3,981 en Monterrey, Nuevo León a los 16 días del mes de mayo del 2008, bajo la fe del Licenciado Alberto J. Martínez González, Notario Público Número 31, para celebrar CONTRATO DE PERMUTA. Volumen 128, Libro 55, Sección Propiedad en el Municipio de Santa Catarina.
- Copia simple de Plano topográfico de dos áreas propiedad del Municipio ubicadas entre la Colonia Zimix, expedido por la Secretaría de administración y finanzas, Dirección de Patrimonio.

Conforme a lo anterior solicitan a esta Representación Popular realizar el trámite legislativo correspondiente a efecto de que el R. Ayuntamiento de Santa Catarina, 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 201, último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 Santa Catarina, Nuevo León, adquirió por concepto de permuta tal como se describe en la escritura número tres mil novecientos ochenta y uno, en Monterrey, Nuevo León, a los 16 días del mes de mayo del año 2008, bajo la fe pública del Licenciado Alberto J. Martínez González, Notario público número 31.

Por consiguiente, al estar fehacientemente demostrada la titularidad de los derechos de propiedad e identificación de los bienes inmuebles municipales, 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 **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE 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 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 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 Santa Catarina, 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 Santa Catarina 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 la Universidad Autónoma de Nuevo León, tendrá un fin meramente de utilidad pública.

Los bienes inmuebles que pretenden ser cedidos, son 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 dichas áreas municipales, continuarán prestando no solamente un servicio para los vecinos, estudiantes y sociedad en general de ese bien de dominio público, destacar la importancia de estas grandes obras a favor de

los estudiantes de dicho municipio, toda vez que a través del presente comodato se da paso para la construcción de una extensión de la preparatoria número 23- veintitrés e instalaciones poniendo como máxima la educación de los estudiantes que deseen cursar el Bachillerato, conservando su uso común y utilidad pública, y 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 53 fracción VI 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 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 Santa Catarina, 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.**

La intención del promovente es loable, sobre todo porque va encaminada a trabajar conjuntamente con la Universidad Autónoma de Nuevo León a crear

mayores espacios educativos para los estudiantes de dicho Municipio, enalteciendo la educación como un factor de cambio para la sociedad, sin embargo y haciendo uso de las atribuciones que se competen a este órgano legislativo, en el artículo 109 del Reglamento Interior del Congreso, en el que nos faculta realizar cambios parciales a las solicitudes de mérito sin afectar el fondo de su contenido, además tomando en consideraciones los acuerdos que han sido materializados en la Comisión de Desarrollo Urbano, mencionar que el periodo por el que Nos solicitan a través de la firma de comodato será aprobado solo por 30- treinta años a favor de la Universidad Autónoma de Nuevo León y no por 99- noventa y nueve años como lo solicitan los promoventes en su escrito de mérito.

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 Santa Catarina, 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 Santa Catarina, Nuevo León a celebrar Contrato de Comodato por **30- treinta años**, a favor de

la

| CUADRO DE CONSTRUCCION M-089 | | | | | |
|------------------------------|-----|-------------|-----------|-------------|---------|
| L A D O | | RUMBO | DISTANCIA | COORDENADAS | |
| EST. | P.V | | | X | Y |
| 1 | 2 | N 76° 02' W | 80.00 | 519.039 | 580.892 |
| 2 | 3 | S 13° 43' W | 80.00 | 441.406 | 600.207 |
| 3 | 4 | S 76° 02' E | 80.00 | 422.444 | 522.486 |
| 4 | 1 | N 13° 43' E | 80.00 | 500.077 | 503.172 |

SUPERFICIE = 6,400.00 M2

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN , a través de su representante legal, sobre áreas Municipales, Inmuebles del Dominio Público Municipal, con la ubicación y descripciones siguientes:

- 1- Manzana número 15 (quince) ubicada en la Ampliación de la Colonia Zimix, al Poniente de la Villa de Santa Catarina, Nuevo León, la cual tiene una superficie de 6,400,00 m2, registrada bajo la clave catastral número 13-089-001. Ubicado en las calles Cerro de la Trinidad, Calle de las Artes, Calle del Sol y Calle Costa Rica En la Colonia Zimix.

2- Manzana 16 ubicada en la Ampliación de la Colonia Zimix, al Poniente de la Villa de Santa Catarina, Nuevo León, la cual tiene una superficie de 2,560 m², con las siguientes medidas y colindancias: Mide 53.00 de frente al SUR y a la calle de El Sol; por un fondo irregular al NORTE, en cuyo lado mide 11.00 y linda con esta misma extensión con la calle de Las Artes; en su lado ORIENTE mide 80.00 y linda en esta misma extensión con la calle Costa Rica y en su lado Poniente forma una línea inclinada de 91.00, lindando en igual extensión, con terrenos de los Ejidos del Municipio de Santa Catarina, registrada bajo la clave catastral número 13-088-001.

Segundo. - El otorgamiento de Contrato de Comodato, del bien Inmueble descrito con anterioridad a favor de la **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE**

NUEVO LEÓN,
deberá

| CUADRO DE CONSTRUCCION M-088 | | | | | |
|-------------------------------------|------------|--------------|------------------|--------------------|----------|
| L A D O | | RUMBO | DISTANCIA | COORDENADAS | |
| EST. | P.V | | | X | Y |
| 1 | 2 | N 76° 02' W | 11.00 | 426.830 | 603.749 |
| 2 | 3 | S 41° 26' W | 90.18 | 416.156 | 606.405 |
| 3 | 4 | S 76° 02' E | 53.00 | 356.436 | 538.826 |
| 4 | 1 | N 13° 43' E | 80.00 | 407.868 | 526.030 |
| SUPERFICIE = 2,560.00 M2 | | | | | |

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 Santa Catarina 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, **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN** estará obligada a dar mantenimiento a los predios.

Cuarto.- Se concede un plazo de 5 años a partir de la vigencia del presente Acuerdo para que se inicie la inversión en construcción de los predios, o de lo contrario el R. Ayuntamiento, 6 meses antes de que finiquite dicho término consultará con la **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN** si se utilizarán dichos predios, para en caso de no ser utilizados, se reincorporen los mismos al patrimonio municipal.

Quinto.- Comuníquese el presente Acuerdo al R. Ayuntamiento de Santa Catarina , 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

DIP. ROSALVA LLANES RIVERA

VOCAL

DIP. JOSÉ LUÍS GARZA OCHOA

SECRETARIO

DIP. MARIELA SALDIVAR

VILLALOBOS

VOCAL

DIP. ADRIÁN DE LA GARZA

TIJERINA

OCAL

DIP. ANDRÉS MAURICIO CANTÚ
RAMÍREZ

VOCAL

DIP. MYRNA ISELA GRIMALDO
IRACHETA

VOCAL

DIP. FELIPE DE JESÚS
HERNÁNDEZ MARROQUÍN

VOCAL

DIP. GUILLERMO ALFREDO
RODRÍGUEZ PÁEZ

VOCAL

DIP. HERNÁN SALINAS
WOLBERG

VOCAL

DIP. MARCO ANTONIO
MARTÍNEZ DÍAZ