

HONORABLE ASAMBLEA

A la **Comisión de Desarrollo Urbano**, le fue turnado el **09 de octubre del 2017**, para su estudio y dictamen, el expediente número **11132/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 un periodo de **30- treinta años**, a favor de la **ARQUIDIÓCESIS DE MONTERREY, A.R.** , un inmueble del Dominio Público Municipal, ubicado en Primera Avenida y Privada Nuevo León, de la Colonia El Mirador en el Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, para el uso de la Capilla Corpus Christi y la realización del proyecto de construcción de la Casa del Migrante.

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, Nuevo León aprobó en fecha 21-veintiuno de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, la celebración de Contrato de Comodato por **30- treinta años**, a favor de la **ARQUIDIÓCESIS DE MONTERREY, A.R.** , respecto un inmueble del

Dominio Público Municipal, Inmueble ubicado en Primera Avenida y Privada Nuevo León, de la Colonia El Mirador en el Municipio de Santa Catarina, del cual a continuación se anexa la tabla informativa sobre las respectivas medidas y coordenadas del bien inmueble, misma que aparece en el plano topográfico añadido por el promoverte:

DATOS DEL POLIGONO GENERAL

JE

EST.	P.V.	RUMBO	DISTANCIA	COORDENADAS	
				X	Y
1	2	NE 71° 24'	60.60	335.415	221.285
2	3	NE 75° 51'	35.75	410.490	246.562
3	4	NW 14° 10'	39.19	445.155	255.302
4	5	NE 79° 45'	16.73	437.360	286.535
5	6	NW 10° 34'	28.33	453.818	289.512
6	7	SW 73° 35'	49.77	448.625	317.361
7	8	SW 84° 42'	18.41	400.887	303.290
8	9	SW 57° 25'	41.37	382.555	301.587
9	10	SW 51° 54'	10.53	347.696	279.307
10	1	SE 16° 40'	47.58	323.685	260.482
SUPERFICIE = 6,000.00 m ²					

Con una superficie a ceder de **6,000.00 m²**, de conformidad con el estudio topográfico emitido por la Dirección de Patrimonio referido en el polígono general de medidas y colindancias, rumbos, distancias y coordenadas, dicha área se desprende de un área de mayor extensión con superficie de 9,357.966 m² y se identifica con el Expediente Catastral No. 57-01-219-001, a fin de ofrecer ayuda humanitaria al Migrante, por lo que se pretende la construcción de un albergue a fin de llevar a cabo dicha labor humanitaria, buscando promover los derechos humanos de las personas de cualquier régimen y estatus social que representen con el objetivo general de

desarrollar un Plan Comunitario, 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, Nuevo León consideró presentar al Pleno del Ayuntamiento, otorgar en Contrato de comodato por **30- treinta años**, a favor de la **ARQUIDIÓCESIS DE MONTERREY, A.R.** , 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, Nuevo León autorizó en Sesión Ordinaria, celebrada en fecha 21 de septiembre del 2017, dictamen otorgando **Contrato de comodato** a favor de la **ARQUIDIÓCESIS DE MONTERREY, A.R.** 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:

- Plano de ubicación sin escala expedido por la Secretaría de Administración y Finanzas, Dirección de Patrimonio en el que se desprenden medidas y colindancias del levantamiento topográfico de un terreno municipal que se encuentra ubicado en la Colonia Mirador de Santa Catarina, por la calle Primera Avenida, haciendo la observación que en este plano se describe en el punto primero de resolutivos del acta número 23 de fecha 21 de septiembre del 2017 aprobada por mayoría calificada por los integrantes del R. Ayuntamiento del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León.
- Copia certificada del recibo del impuesto predial a nombre del Municipio de Santa Catarina, Nuevo León, de fecha 2 de Noviembre del 2017, expediente catastral número 01-219-001.

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, 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 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 Comisión ponente, se tiene que el Municipio de Santa Catarina, 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 **ARQUIDIÓCESIS DE MONTERREY** 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***.

Quando 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 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, se busca promover los derechos humanos de las personas, además se pretende la realización de un proyecto integral para favorecer a niños, jóvenes, adultos y a la comunidad en general, concernientes a realizar actividades de sensibilización, eventos

culturales, espacios de convivencia y dinámicas participativas, 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 Orgánica de la Administración Pública 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 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 los integrantes del R. Ayuntamiento de Santa Catarina, Nuevo León 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 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 **ARQUIDIÓCESIS DE MONTERREY, A.R.** , a través de su representante legal, de un Bien Inmueble del Dominio Público Municipal, ubicado en Primera Avenida y Privada Nuevo León, de la Colonia El Mirador en el Municipio de Santa Catarina, con una superficie total de **6,000.00 m2.**

Segundo.- El otorgamiento de Contrato de Comodato, del bien Inmueble descrito con anterioridad a favor de la **ARQUIDIÓCESIS DE MONTERREY, A.R.**, 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 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, **ARQUIDIÓCESIS DE MONTERREY, A.R.** 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 de Santa Catarina, Nuevo León consultará con **ARQUIDIÓCESIS DE MONTERREY, A.R.** 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, 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

VOCAL

SECRETARIO

DIP. MARIELA SALDIVAR
VILLALOBOS

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