

HONORABLE ASAMBLEA:

En fecha 30 de mayo de 2011, se turnó a la **Comisión de Desarrollo Urbano** el expediente número **6940/LXXII**, el cual contiene un escrito signado por los C.C. Rodrigo Medina De la Cruz, Javier Treviño Cantú, y Alfredo Gerardo Garza De la Garza, Gobernador Constitucional del Estado, y los entonces Secretario General de Gobierno, y Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado, respectivamente, mediante el cual someten a la consideración de esta Soberanía **iniciativa con proyecto de Decreto para desincorporar del dominio público un inmueble propiedad del Estado, ubicado en la avenida Venustiano Carranza número 734 norte, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 125.01 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 70)11-070-014, y la autorización para enajenarlo mediante contrato de compraventa a la C. Maricella Escamilla Elizondo.**

Al expediente de mérito, se acompañan los siguientes documentos:

- Copia certificada del oficio número CJ-003/2011 de fecha 06 de enero de 2011, signado por el Consejero Jurídico de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.
- Copia certificada del escrito de fecha 27 de mayo de 2010, el cual contiene la solicitud de compra de la C. Maricella Escamilla Elizondo.
- Copia certificada del oficio número DP. 3635.2010 de fecha 25 de octubre de 2010, signado por el Director de Patrimonio de la

Subsecretaría de Administración de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, en el cual se notifica el valor del inmueble.

- Copia certificada del escrito de fecha 27 de octubre de 2010, signado por la C. Maricella Escamilla Elizondo, en el cual se acepta el valor de la compraventa.
- Copia certificada del título de propiedad del predio estatal, inscrito bajo el número 8471, Volumen 260, Libro 170, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17 de septiembre de 2004.
- Certificado de Libertad de Gravámenes del predio estatal.
- Copia certificada del Impreso Catastral número 70) 11-070-014.
- Copia certificada del Plano del predio objeto de la compraventa.
- Copia certificada del oficio número DP.3672.2010 de fecha 16 de noviembre de 2010, emitido por el Director de Patrimonio de la Subsecretaría de Administración de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, donde se notifica al colindante de la venta C. José Tancredi Martínez.
- Copia certificada del oficio número DP.3673.2010 de fecha 16 de noviembre de 2010, emitido por el Director de Patrimonio de la Subsecretaría de Administración de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, donde se notifica a la colindante de la venta C. Estefanía Carbajal Rodríguez.
- Copia certificada del Avalúo número 10-0072, emitido por el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C.
- Plano manzanero correspondiente a la Región 11 de la Manzana 070 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- Copia certificada del Acta de Sesión del Comité de Operaciones Inmobiliarias, de fecha 03 de febrero de 2011, donde fue aprobada la compraventa de referencia.

ANTECEDENTES:

Expresan los promoventes que en fecha 10 de julio de 2004, el Estado de Nuevo León, mediante contrato de compraventa que celebrara con la C. Eloísa Mercedes Tamez de la Garza, adquirió en propiedad un inmueble con una superficie de 174.32 metros cuadrados, ubicado en la avenida Venustiano Carranza número 734 norte, Municipio de Monterrey, Nuevo León, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 8471, volumen 260, libro 170, sección I propiedad, unidad Monterrey, N.L., en fecha 17 de septiembre de 2004, identificado con el expediente catastral número 70) 11-070-014, que con motivo de la ejecución de la obra pública consistente en la ampliación de la avenida Venustiano Carranza, fue afectado en una extensión de 49.31 metros cuadrados, resultando un remanente de 125.01 metros cuadrados de superficie, cuyo polígono se describe a continuación:

POLIGONO RESULTANTE		
LADO		DISTANCIA
EST	P.V.	
1	2	8.00
2	2ª	15.578
2ª	4ª	8.00
4ª	1	15.598
SUPERFICIE= 125.01 M ²		

Refieren, que en fecha 31 de mayo de 2010, la C. Maricella Escamilla Elizondo mediante escrito ante la Dirección de Patrimonio, solicitó en venta el predio marcado con el número 14 de la calle Venustiano Carranza, entre las calles de Carlos Salazar y General Treviño, con una superficie total de 125 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 70) 11-070-014, en virtud de ser propietaria del predio que colinda al norte y al poniente del primero.

Precisan, que en fecha 27 de octubre de 2010, el Director de Patrimonio, mediante el oficio número DP 3635.2010, respecto del inmueble solicitado en venta e identificado con el número 14 de la avenida Venustiano Carranza entre las calles de Carlos Salazar y General Treviño, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, hizo del conocimiento de la C. Maricella Escamilla Elizondo, que el mismo resultó con una superficie de 125.01 metros cuadrados, según inspección y levantamiento físico por parte de la Brigada Topográfica de la propia Dirección de Patrimonio, que el Gobierno del Estado procedería a enajenarlo por un monto de \$787,563.00 (Setecientos ochenta y siete mil, quinientos sesenta y tres pesos 00/100 M.N.) acorde al avalúo número 10-0072 emitido por el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., poniendo a consideración de la solicitante adquirir en tales condiciones el predio citado. Con motivo de lo anterior, en la misma fecha la C. Maricella Escamilla Elizondo, ratificó mediante escrito la solicitud de compra del inmueble referido, ante la Dirección de Patrimonio, con la superficie y en el precio indicados.

Detallan, que en los términos de los artículos 134 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 75, 123 de la Ley de Administración Financiera para el Estado y 26 fracción VIII, del Reglamento interior de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el Consejero Jurídico de dicha Dependencia, mediante el oficio número CJ-003/2011, de fecha 06 de enero de 2011, autorizó proceder a realizar los trámites correspondientes para llevar a cabo la formalización del contrato de compraventa de inmueble propiedad del Estado ubicado en la avenida Venustiano Carranza número 734 norte, en el Municipio de Monterrey, N.L., con superficie de 125.01 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral número 70)11-070-014, a favor de la C. Maricella Escamilla Elizondo; debiéndose cumplir con las disposiciones legales aplicables.

Así mismo, que en sesión de fecha 03 de febrero de 2011, el Comité de Operaciones Inmobiliarias de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 123 de la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León y 22 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado, emitió opinión a favor de que se proceda con los trámites necesarios para que previa la autorización del H. Congreso del Estado, se celebre contrato de compraventa con la C. Maricella Escamilla Elizondo, respecto de un inmueble propiedad estatal, ubicado en la avenida Venustiano Carranza número 734 norte, en el Municipio de Monterrey, N.L., con una superficie de 125.01 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral número 70)11-070-014, opinión según la cual el precio total para la venta del citado inmueble será de \$787,563.00 (Setecientos ochenta y siete mil, quinientos

sesenta y tres pesos 00/100 M.N.), de conformidad a lo establecido por el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., mediante el avalúo número 10-0072, de fecha 26 de julio de 2010.

Conforme a lo anterior, los promoventes de la iniciativa de mérito someten a la consideración de esta Soberanía proyecto de Decreto para desincorporar del patrimonio estatal el bien inmueble de referencia, enfatizando que el mismo será enajenado mediante contrato de compraventa al C. Maricella Escamilla Elizondo.

CONSIDERACIONES:

De conformidad con el artículo 23 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, es competente este H. Congreso para conocer y resolver la presente solicitud de desafectación; de conformidad con lo establecido en el artículo 70, fracción VIII, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Nuevo León, y el diverso 39, fracción VIII, inciso c), del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, es competencia de esta Comisión de Desarrollo Urbano, conocer y resolver sobre las desafectaciones y autorizaciones para enajenar o gravar los bienes del Estado, derivado de lo cual sometemos a este Órgano Colegiado las siguientes consideraciones:

Tal como se desprende del título de propiedad del Gobierno del Estado de Nuevo León, consistente en contrato de compraventa inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 8471, volumen 260,

libro 170, sección I propiedad, unidad Monterrey, de fecha 17 de septiembre de 2004, documento el cual los promoventes anexan copia certificada a su escrito de cuenta, el objeto de la adquisición por parte del Gobierno del Estado del bien inmueble ubicado en la avenida Venustiano Carranza número 734 norte, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, fue realizar la obra pública consistente en la “Ampliación de la Avenida Venustiano Carranza” con la finalidad de brindar mayor fluidez vehicular, por lo que derivado de dicha ampliación resulto un remanente de 125.01 m², lo anterior según se describe en el plano levantado por la Brigada Topográfica de Dirección de Patrimonio del Gobierno del Estado.

Por consiguiente, al estar fehacientemente demostrada la titularidad de los derechos de propiedad e identificación del bien inmueble que nos ocupa, 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, al respecto es de mencionarse que:

- a) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León, se tiene que a favor de la C. Maricella Escamilla Elizondo opera el derecho de tanto previsto en dicha disposición, toda vez que es propietaria del predio que colinda al norte y al poniente del bien inmueble que nos ocupa.

En este sentido, por escrito presentado en fecha 28 de mayo de 2010 ante la Dirección de Patrimonio del Gobierno del Estado de Nuevo León,

la C. Maricella Escamilla Elizondo manifestó su interés por adquirir la propiedad del inmueble identificado con el expediente catastral número 70)11-070-014, derivado de lo cual el entonces Titular de la mencionada Dirección de Patrimonio, Ing. Arturo de Jesús Morán Bravo, a través del oficio No. DP.3635.2010, de fecha 25 de octubre de 2010, notificó a la citada particular la intención de venta del bien inmueble en la cantidad de \$787,563.00 (setecientos ochenta y siete mil quinientos sesenta y tres pesos 00/100 M.N.) con base en el Avalúo Folio No 10-0072, de fecha 26 de julio de 2010, practicado por el Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C., ratificando posteriormente la C. Maricella Escamilla Elizondo su intención en adquirir el bien inmueble, así como su conformidad en el precio de la operación, a través de diverso escrito presentado en fecha 27 de octubre de 2010 ante la referida Dependencia.

De la misma forma, se tiene que mediante los oficios DP.3672.2010 y DP.3673.2010, emitidos ambos en fecha 16 de noviembre de 2010 y suscritos por el entonces Director de Patrimonio, el resto de los propietarios de los predios colindantes al bien inmueble en cuestión fueron legalmente notificados para que ejercieran el derecho de tanto, sin que hayan manifestado su interés en adquirir el inmueble propiedad del Estado.

- b) Dadas las dimensiones y características del bien inmueble identificado con el expediente catastral número 70)11-070-014, no se considera útil, ni

prioritario para los fines y usos del Gobierno del Estado, encontrándose ya ocupado por la C. Maricella Escamilla Elizondo, por lo que la recuperación de la posesión del mismo puede acarrear un desgaste económico y jurídico al Estado. Dicha situación fue corroborada por los integrantes de esta Comisión Dictaminadora, mediante visita al inmueble de referencia, efectuada en fecha 26 de abril de 2012.

- c) Derivado del título de propiedad del bien inmueble del Gobierno del Estado, así como del certificado de libertad de gravámenes, adjuntos a la solicitud en estudio, se advierte que la citada propiedad se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad, por lo que en los términos de los artículos 106, 107 fracción VI, 110 y 120 de la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León, al autorizar su enajenación por esta Soberanía no se contravienen disposiciones de orden público.

- d) La autorización del Consejero Jurídico de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado para la enajenación en forma directa del inmueble que nos ocupa y que se contiene en el oficio No. CJ-003/2011, de fecha 06 de enero de 2011, así como para someter a la consideración del Comité de Operaciones Inmobiliarias del Estado dicha propuesta, y la posterior aprobación por el citado Comité en su sesión de fecha 03 de febrero de 2011, cumplen con lo dispuesto en los artículos 75, 106, 107 fracción VI y 123 de la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León, así como el diverso 22 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León.

- e) Respecto al cumplimiento de lo establecido en los artículos 111 y 112 de la Ley de la Administración Financiera para el Estado de Nuevo León, es de señalarse que Colegio Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C. mediante el Avalúo Folio No. 10-0072, de fecha 26 de julio de 2010, fijó como valor comercial del bien inmueble descrito la cantidad de \$787,563.00 (setecientos ochenta y siete mil quinientos sesenta y tres pesos 00/100 M.N.), monto total que servirá para la operación de enajenación del bien inmueble.
- f) Es preciso mencionar que la diferencia existente entre el valor de adquisición por metro cuadrado del bien inmueble que nos ocupa y el valor pretendido para su venta por el Gobierno del Estado de Nuevo León, se justifica en razón de la construcción existente en el inmueble al momento de su afectación, posteriormente derrumbada con motivo de la obra pública denominada "Ampliación de la Avenida Venustiano Carranza".
- g) La enajenación en forma directa del bien inmueble objeto de la presente solicitud, cumple con lo establecido en el artículo 110 de la Ley de la Administración Financiera para el Estado de Nuevo León, así como el diverso 11 de la Ley de Egresos para el Estado de Nuevo León para el año 2012, toda vez que el valor total del inmueble no excede de 24,000 cuotas.

En virtud de lo anterior, al estar debidamente integrado el expediente que nos fue turnado, al cumplir con los requisitos fundamentales establecidos en los artículos, 23 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 75, 106, 107 fracción VI, 108, 110, 111, 112, 120 y 123 de la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León; así como el diverso 22 de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Nuevo León, y al estar suficientemente analizado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, sometemos a la consideración de esta Soberanía el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 23 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, se desincorpora del dominio público el inmueble propiedad del Estado, ubicado en la avenida Venustiano Carranza número 734 norte, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie de 125.01 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 70) 11-070-14, cuyo polígono se describe a continuación:

POLIGONO RESULTANTE		
LADO		DISTANCIA
EST	P.V.	
1	2	8.00
2	2ª	15.578
2ª	4ª	8.00
4ª	1	15.598
SUPERFICIE= 125.01 M ²		

El inmueble antes descrito, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 8471, volumen 260, libro 170, sección I propiedad, unidad Monterrey, N.L., en fecha 17 de septiembre de 2004.

ARTÍCULO SEGUNDO. Conforme a los artículos 18 fracción II, 21 fracción XXXVIII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado de Nuevo León; 81 fracción I y 106 de la Ley de Administración Financiera para el Estado, se autoriza al Ejecutivo del Estado, para que por conducto de la Secretaría de finanzas y Tesorería General del Estado, transmita en forma directa a la C. Maricella Escamilla Elizondo mediante contrato de compraventa, el inmueble descrito en el artículo primero de este decreto.

ARTÍCULO TERCERO. La enajenación del inmueble descrito en el artículo primero de este decreto, a favor de la C. Maricella Escamilla Elizondo, se deberá sujetar a los términos establecidos en el acuerdo del Comité de Operaciones Inmobiliarias de fecha 03 de febrero de 2011; y el instrumento que contenga su formalización como enajenación definitiva, deberá cumplir con los lineamientos que establece la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León y demás normatividad aplicable.

ARTÍCULO CUARTO. Para el caso de que dentro del plazo de dos años contados a partir de la fecha en que entre en vigor el presente decreto, no se formalice el contrato compraventa a favor del C. Maricella Escamilla

Elizondo, la autorización emitida conforme a este Decreto, quedara sin efectos, revirtiéndose la propiedad del referido inmueble con todas sus mejoras y accesiones al patrimonio del Estado, en los términos de la legislación aplicable.

ARTÍCULO QUINTO. El producto de la operación a que hace referencia el Artículo Segundo del presente Decreto, se deberá destinar preferentemente a la adquisición de reservas territoriales que resulten útiles y funcionales para el Gobierno del Estado.

T R A N S I T O R I O

ÚNICO.- El presente decreto entrara en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Monterrey, Nuevo León

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

PRESIDENTA:

DIP. SONIA GONZÁLEZ QUINTANA

VICE-PRESIDENTE

SECRETARIO

DIP. FRANCISCO JAVIER BUSTILLOS
SOTO

DIP. DELMA SILVIA GONZÁLEZ
GARZA
VOCAL

DIP. JOSÉ ELIGIO DEL TORO
OROZCO

VOCAL

VOCAL

DIP. MARÍA DE JESÚS HUERTA REA

DIP. ALEJANDRO CÉSAR RODRÍGUEZ
PÉREZ

VOCAL

VOCAL

DIP. ENRIQUE GUADALUPE PÉREZ
VILLA

DIP. HÉCTOR ISRAEL CASTILLO
OLIVARES

VOCAL

DIP. VICTOR OSWALDO FUENTES
SOLÍS

VOCAL

DIP. JORGE SANTIAGO ALANÍS
ALMAGUER