

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. MARISOL GONZÁLEZ ELÍAS, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 208 Y POR ADICIÓN DE UN ARTÍCULO 208 BIS DE LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE FORTALECIMIENTO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL. SE TURNA CON CARÁCTER URGENTE.

INICIADO EN SESIÓN: 01 DE DICIEMBRE DEL 2025

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): DE LEGISLACIÓN.

**Mtro. Joel Treviño Chavira**

**Oficial Mayor**

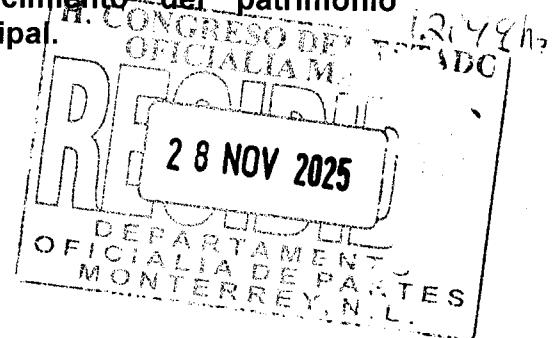


**Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforma el artículo 208 y se adiciona el 208 bis de la Ley de Gobierno Municipal en materia de fortalecimiento del patrimonio municipal.**

**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE  
NUEVO LEÓN**

**PRESENTE. -**

Quien suscribe, Diputada Marisol González Elías, integrante del Grupo Legislativo del Movimiento Ciudadano de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, comparece ante esta Soberanía a presentar **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el cual se reforma el artículo 208 y se adiciona el 208 bis de la Ley de Gobierno Municipal en materia de fortalecimiento del patrimonio municipal**, al tenor de la siguiente:



### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El patrimonio municipal no es un inventario neutro de “cosas” susceptibles de convertirse en liquidez cuando conviene: es, en esencia, la materialización territorial de obligaciones públicas permanentes. En el marco jurídico de Nuevo León, el Municipio se concibe como una entidad de derecho público con patrimonio propio, y su autonomía se justifica precisamente para gestionar, organizar y resolver asuntos que interesan a la colectividad, no para desdibujar —por decisiones coyunturales— los fines públicos que dan sentido a su existencia.



En ese contexto, existen bienes inmuebles cuya utilidad no depende de un juicio discrecional del momento, porque su destino está normativamente predeterminado. De manera particularmente clara, los espacios destinados a parques, jardines y su equipamiento se encuentran vinculados a la prestación continua de servicios públicos y a una noción de desarrollo municipal que incluye, de forma explícita, la dimensión ambiental sustentable y el bienestar social<sup>12</sup>. Dicho de otra manera: cuando la ley asigna un propósito público, la “utilidad” deja de ser una estimación abierta y se convierte en un mandato de realización progresiva; no se presume agotado por el simple paso del tiempo, ni se extingue por la sola conveniencia financiera.

Por ello, en escenarios donde se pretende desafectar y subastar bienes que fueron reservados o entregados para cumplir un destino específico —particularmente áreas verdes—, no existe base razonable para concluir que “dejaron de ser de utilidad”. La utilidad de esos bienes está definida por ley y proyecta, al menos, tres vertientes inseparables: (i) una vertiente ambiental, porque el suelo destinado a áreas verdes cumple funciones de mitigación climática, infiltración, reducción de isla de calor y mejora de la calidad del aire; (ii) una vertiente social, porque tales espacios sostienen derechos y condiciones mínimas de vida urbana digna, de convivencia, recreación y salud; y (iii) una vertiente cultural, porque las áreas comunes, los parques y los espacios públicos organizan identidad barrial, memoria comunitaria y tejido social. Ninguna de estas finalidades puede darse por satisfecha de manera definitiva, pues son obligaciones de continuidad y no metas “exhaustibles”.

A esta consideración se suma una dimensión estructural: estos bienes, en múltiples casos, provienen de la voluntad jurídicamente encauzada de los desarrolladores inmobiliarios, quienes, como condición de viabilidad urbana y de equilibrio con el

<sup>1</sup> Idem, art. 33, fracción II, inciso a) (servicios públicos municipales; incluye calles, parques, jardines y su equipamiento)

<sup>2</sup> Idem, art. 33, fracción I, inciso j) (Plan Municipal de Desarrollo y ejes que incluyen el desarrollo ambiental sustentable).



interés público, asumen cargas de cesión o entrega de suelo para atender impactos del crecimiento urbano. En términos materiales, esa cesión no es una dádiva: es el cumplimiento de una obligación urbanística, concebida para compensar externalidades y asegurar que el desarrollo no se traduzca en deterioro ambiental y social. Si el Municipio desincorpora y enajena esos bienes, se desnaturaliza el cumplimiento ya realizado por los desarrolladores, se vacía su finalidad pública y, en los hechos, se transforma una carga de interés general en un activo monetizable, con lo cual se rompe el equilibrio que justifica la cesión.

La Ley de Gobierno Municipal reconoce que el Ayuntamiento debe fijar normas y lineamientos en materia de desincorporación de activos y, a la vez, le atribuye facultades para aprobar la desafectación y la enajenación de inmuebles cuando sea necesario para satisfacer necesidades del Municipio.<sup>3</sup> Justamente por existir esa potestad, la decisión debe estar sujeta a un estándar reforzado de motivación cuando se trate de bienes con destino legal específico: la regla general de administración patrimonial no basta cuando está en juego un bien que, por su naturaleza y finalidad, pertenece al ámbito de las obligaciones públicas permanentes.

En ese orden de ideas, la iniciativa (o el instrumento normativo/administrativo que se impulse) se justifica en la necesidad de elevar el rigor jurídico para impedir que, por vías procedimentales ordinarias, se desactive el sentido de bienes que el propio ordenamiento concibe como infraestructura pública esencial. No se trata de desconocer que el Municipio enfrenta necesidades reales, sino de reconocer que hay decisiones que, por su impacto colectivo e irreversibilidad, exigen un umbral de justificación más alto: acreditar de forma objetiva y verificable por qué el destino legal ya no puede cumplirse, por qué no existen alternativas menos lesivas, y cómo se restituirá el interés público afectado (incluida la reposición material, ambiental y social del beneficio que el bien garantizaba).

---

<sup>3</sup> Ídem, art. 33, fracción IV (Patrimonio Municipal: lineamientos de desincorporación; desafectación y enajenación de inmuebles, entre otras).



Adicionalmente, es imprescindible advertir el riesgo de precedente. Subastar bienes que sí tienen utilidad pública —precisamente porque su utilidad proviene de la ley— no sólo afecta el caso concreto: envía un mensaje institucional replicable. Si un Municipio logra convertir áreas de destino público en ingreso extraordinario, otros Municipios pueden adoptar la misma lógica, erosionando de manera gradual el régimen de protección de áreas verdes y de bienes municipales afectos a fines colectivos. Ese escenario no es menor: convertir la excepción en método erosiona la *ratio legis* de los esquemas de cesión y de la planificación urbana, debilita la confianza de la ciudadanía y normaliza la idea de que lo destinado al bien común puede ser monetizado cuando es políticamente útil.

Por todo lo anterior, la propuesta se sostiene en una premisa sencilla pero decisiva: los bienes municipales con destino público definido por ley deben contar con una protección reforzada, precisamente porque su razón de existir es servir a la colectividad de forma estable, ambientalmente responsable y socialmente integradora. Asegurar mayor rigor para su desafectación y eventual enajenación no es obstaculizar al Municipio; es preservar la lógica normativa que hace posible la planeación urbana, la corresponsabilidad con los desarrolladores y, sobre todo, la garantía efectiva de que el patrimonio público se administra como un mandato de servicio, no como una reserva para liquidación.

Expuesto lo anterior, para efectos de ilustrar la propuesta de modificación y facilitar la labor técnica legislativa, se expone el siguiente cuadro comparativo entre el texto propuesto y vigente.

Ley de Gobierno Municipal	
PROPUESTO	VIGENTE
ARTÍCULO 208.- Los bienes de dominio público del Municipio, podrán ser desincorporados, por acuerdo de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento, cuando por algún motivo dejen de ser útiles para fines de servicio	ARTÍCULO 208.- Los bienes de dominio público del Municipio podrán ser desincorporados, por acuerdo de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento, cuando por algún motivo dejen de ser útiles para fines de servicio público. Para tales efectos, el asunto

<p>público. Para tales efectos, deberá acompañarse:</p> <p>I. Un dictamen técnico que justifique la desincorporación;</p> <p>II. Tratándose de inmuebles, un plano de localización de los mismos, en el que se señale la superficie total del inmueble y sus medidas y colindancias; y</p> <p>III. La especificación del aprovechamiento que se pretenda dar al bien. Tratándose de inmuebles, dicho aprovechamiento deberá ser compatible con las correspondientes declaratorias de previsiones, reservas, usos y destinos que señalen los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipales.</p> <p>Cuando la desincorporación tenga como finalidad la enajenación o la constitución del gravamen de los bienes a que se refiere este precepto, cumpliéndose con los requisitos que señala esta Ley, podrán llevarse a cabo en forma simultánea.</p>	<p><b>deberá integrarse, cuando menos, con lo siguiente:</b></p> <p>I. Un dictamen técnico que justifique la desincorporación, precisando las razones por las que el bien dejó de ser útil para fines de servicio público.</p> <p>II. Tratándose de inmuebles, un plano de localización de los mismos, en el que se señale la superficie total del inmueble y sus medidas y colindancias.</p> <p>III. La especificación del aprovechamiento que se pretenda dar al bien. Tratándose de inmuebles, dicho aprovechamiento deberá ser compatible con las correspondientes declaratorias de previsiones, reservas, usos y destinos que señalen los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipales.</p> <p><b>El acuerdo de desincorporación, y la totalidad de los dictámenes, estudios, anexos y documentación técnica que integren el expediente deberán publicarse íntegramente en el Periódico Oficial del Estado y difundirse en la Gaceta Municipal, en los términos del Capítulo XII de esta Ley y demás disposiciones aplicables.</b></p> <p>Cuando la desincorporación tenga como finalidad la enajenación o la constitución del gravamen de los bienes a que se refiere este precepto, cumpliéndose con los requisitos que señala esta Ley, podrán llevarse a cabo en forma simultánea.</p>
	<p><b>ARTÍCULO 208 BIS.- Tratándose de bienes inmuebles de dominio público municipal que tengan origen en áreas cedidas gratuitamente al Municipio, sin</b></p>

Sin Correlativo	<p>condición, reserva o limitación alguna, para destinos, áreas verdes y equipamiento urbano público, en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, su desincorporación quedará sujeta, además de lo previsto en el artículo 208, a lo siguiente:</p> <p>I. Deberá acompañarse un dictamen técnico de inviabilidad para el cumplimiento del destino para el cual fue cedido el inmueble, en el que se expongan de manera fundada y motivada las razones técnicas, urbanísticas, ambientales, operativas o jurídicas que acrediten que el predio no puede destinarse, total o parcialmente, a los fines públicos que originaron su cesión; debiendo analizarse, en su caso, las alternativas razonables para conservar el fin público.</p> <p>II. La desincorporación requerirá autorización del Congreso del Estado de Nuevo León, mediante Decreto, a solicitud del Ayuntamiento aprobada por las dos terceras partes de sus integrantes, debiendo remitirse el expediente integrado conforme al artículo 208 y la fracción anterior.</p> <p>III. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las excepciones expresamente previstas en la legislación aplicable en materia de áreas de cesión.</p>
-----------------	---

En mérito de lo expuesto, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

## DECRETO

**ARTÍCULO ÚNICO.**- Se reforma el artículo 208 y se adiciona el artículo 208 Bis de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**ARTÍCULO 208.-** Los bienes de dominio público del Municipio podrán ser desincorporados, por acuerdo de las dos terceras partes de los integrantes del



Ayuntamiento, cuando por algún motivo dejen de ser útiles para fines de servicio público.

**Para tales efectos, el asunto deberá integrarse, cuando menos, con lo siguiente:**

- I. Un dictamen técnico que justifique la desincorporación, precisando las razones por las que el bien dejó de ser útil para fines de servicio público.
- II. Tratándose de inmuebles, un plano de localización de los mismos, en el que se señale la superficie total del inmueble y sus medidas y colindancias.
- III. La especificación del aprovechamiento que se pretenda dar al bien. Tratándose de inmuebles, dicho aprovechamiento deberá ser compatible con las correspondientes declaratorias de previsiones, reservas, usos y destinos que señalen los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipales.

**El acuerdo de desincorporación, el acta de la sesión a que se refiere la fracción IV y la totalidad de los dictámenes, estudios, anexos y documentación técnica que integren el expediente deberán publicarse íntegramente en el Periódico Oficial del Estado y difundirse en la Gaceta Municipal, en los términos del Capítulo XII de esta Ley y demás disposiciones aplicables.**

Cuando la desincorporación tenga como finalidad la enajenación o la constitución del gravamen de los bienes a que se refiere este precepto, cumpliéndose con los requisitos que señala esta Ley, podrán llevarse a cabo en forma simultánea.

**ARTÍCULO 208 BIS.-** Tratándose de bienes inmuebles de dominio público municipal que tengan origen en áreas cedidas gratuitamente al Municipio, sin condición, reserva o limitación alguna, para destinos, áreas verdes y equipamiento urbano público, en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, su desincorporación quedará sujeta, además de lo previsto en el artículo 208, a lo siguiente:

- I. Deberá acompañarse un dictamen técnico de inviabilidad para el cumplimiento del destino para el cual fue cedido el inmueble, en el que se expongan de manera fundada y motivada las razones técnicas, urbanísticas,



ambientales, operativas o jurídicas que acrediten que el predio no puede destinarse, total o parcialmente, a los fines públicos que originaron su cesión; debiendo analizarse, en su caso, las alternativas razonables para conservar el fin público.

**II. La desincorporación requerirá autorización del Congreso del Estado de Nuevo León, mediante Decreto, a solicitud del Ayuntamiento aprobada por las dos terceras partes de sus integrantes, debiendo remitirse el expediente integrado conforme al artículo 208 y la fracción anterior.**

**III. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las excepciones expresamente previstas en la legislación aplicable en materia de áreas de cesión.**

**TRANSITORIO ÚNICO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en la Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado de Nuevo León, a los

28 días del mes de noviembre del año 2025.

Suscribe

**Diputada Marisol González Elías  
Integrante del Grupo Legislativo de  
Movimiento Ciudadano  
En la LXXVII Legislatura.**

