

**EL H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE  
NUEVO LEÓN, LXXII LEGISLATURA, EN USO DE LAS  
FACULTADES QUE LE CONCEDE EL ARTÍCULO 63, DE LA  
CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, EXPIDE EL SIGUIENTE:**

**D E C R E T O**

**Núm..... 59**

**Artículo Primero.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 23 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como los diversos 92 y 93 de la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León, se otorga en concesión a favor de "Desarrollo Deportivo y Comercial, S.A. de C.V.", empresa subsidiaria de Fomento Económico Mexicano, S.A.B. de C.V., para su uso, aprovechamiento y explotación, una superficie de 245,000.471m<sup>2</sup>, conformada por dos polígonos de terreno de 183,795.325 m<sup>2</sup> y 61,205.146 m<sup>2</sup>, de un inmueble de mayor extensión propiedad del Estado, ubicado en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 28) 69-001-094, colindando al norte con el Río La Silla, al sur con la Avenida Pablo Livas, al este con Propiedad Privada y al oeste con el Parque "La Pastora", los cuales se localizan bajo los siguientes medidas y coordenadas:

POLÍGONO 1						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,824,964.3554	14,399,289.8128
1	2	N 04° 36' 04.63" E	136.051	2	2,825,099.9681	14,399,300.7270
2	3	N 04° 44' 15.03" E	138.956	3	2,825,238.4498	14,399,312.2036
3	4	N 34° 24' 50.48" E	13.268	4	2,825,249.3954	14,399,319.7021
4	5	S 78° 45' 12.09" W	217.000	5	2,825,207.0734	14,399,106.8696
5	6	S 48° 47' 13.83" W	151.000	6	2,825,107.5858	14,398,993.2772
6	7	S 00° 50' 36.69" W	636.291	41	2,824,471.3640	14,398,983.9099
7	8	N 52° 58' 55.79" E	354.584	8	2,824,684.8462	14,399,267.0268
8	1	N 04° 39' 37.91" E	280.436	1	2,824,964.3554	14,399,289.8128
SUPERFICIE = 183,795.325 m <sup>2</sup>						

POLÍGONO 2						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				9	2,825,087.0337	14,398,992.9750
9	10	S 48° 39' 37.12" W	185.981	10	2,824,964.1891	14,398,853.3391
10	20	S 53° 22' 18.90" W	23.006	20	2,824,950.4631	14,398,834.8759
20	21	S 09° 45' 16.50" E	287.219	21	2,824,667.3962	14,398,883.5390
21	22	S 08° 37' 33.63" E	129.361	22	2,824,539.4980	14,398,902.9412
22	18	S 56° 52' 48.20" E	96.943	18	2,824,486.5291	14,398,984.1335
18	9	N 00° 50' 36.70" E	600.570	9	2,825,087.0337	14,398,992.9750
SUPERFICIE = 61,205.146 m <sup>2</sup>						

El derecho real de propiedad de las superficies concesionadas permanecerá intacto y sin transmisión con motivo de esta concesión, ya que los términos de la misma no implican enajenación del patrimonio inmobiliario del Estado de Nuevo León.

**Artículo Segundo.** La concesión que se otorga sobre la superficie de los polígonos de terreno descritos en el Artículo Primero del presente Decreto, es para el efecto de que la concesionaria pueda, a su costa, construir, operar, mantener y explotar un estadio de futbol con un aforo aproximado de 50,000-cincuenta mil personas, incluyendo de manera integral un área comercial y de servicios, compatible con el uso del inmueble destinada a la atención de las personas que asistan a los diversos eventos que se realicen en el Estadio; que además podrá servir para eventos artísticos, culturales o de cualquier otra índole que no sean contrarios a las disposiciones legales aplicables.

**Artículo Tercero.** La concesión estará vigente a partir de la fecha en que se firme el título de concesión respectivo y finalizará transcurrido un plazo de sesenta años.

Al término de dicho plazo operará automáticamente sin necesidad de trámite o agotamiento de instancia alguna y bajo ningún costo, la reversión y reintegración al Estado del derecho de uso, aprovechamiento y explotación de la superficie de los polígonos de terreno descritos en el Artículo Primero del presente Decreto, incluyendo la edificación con todas sus mejoras y accesorios, y de todos los derechos que ampare la concesión.

**Artículo Cuarto.** Será compromiso del concesionario obtener bajo su responsabilidad y riesgo la totalidad de los recursos necesarios para realizar la inversión, sin que lo anterior implique gravamen o contingencia de pasivo alguno respecto de los polígonos de terreno descritos en el Artículo Primero del presente Decreto.

**Artículo Quinto.** Al término de la concesión otorgada, el concesionario se compromete a liquidar todo adeudo que exista, incluyendo un finiquito de responsabilidad patronal que deberá quedar concluida con cargo al concesionario, de tal manera que el Gobierno del Estado no asuma la responsabilidad de “Patrón Substituto” al continuar la operación del mismo.

El concesionario no deberá contraer ningún tipo de compromiso que exceda el plazo de la concesión.

**Artículo Sexto.** La concesión se sujetará a los siguientes lineamientos y condiciones:

- I. La concesionaria asume el compromiso de destinar la superficie de los polígonos de terreno descritos en el Artículo Primero del presente Decreto, a la realización de un estadio de futbol, conforme a las disposiciones del presente Decreto y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- II. El título de concesión, deberá ser elaborado y suscrito por el Ejecutivo del Estado, en un plazo que no exceda de 120 días naturales a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.
- III. El concesionario se obliga a iniciar y obtener la totalidad de los permisos, licencias o autorizaciones que sean indispensables para el desarrollo y ejecución de la obra en un término que no exceda de tres años a partir de la fecha de la suscripción del título de concesión referido en el inciso anterior.

En caso de no obtenerlos, o agotado dicho período sin haberlos obtenido, quedará sin efecto la concesión y se revertirán y reintegrarán los derechos de uso, aprovechamiento y explotación de la superficie de los polígonos de terreno descritos en el Artículo

Primero del presente Decreto, con sus mejoras, accesorios y todos los derechos que ampare la concesión, al patrimonio del Estado.

- IV. El concesionario debe iniciar la construcción del estadio de fútbol dentro de un plazo no mayor a seis meses contados a partir de la fecha en que se obtengan la totalidad de los permisos, licencias o autorizaciones que se requieran para su construcción, y deberá concluirla dentro los siguientes tres años contados a partir del inicio de la construcción.
- V. No obstante lo previsto en la fracción anterior, se podrá otorgar al concesionario un plazo adicional de hasta un año para la conclusión de la construcción, si al cabo de los tres años se tiene un avance mayor al 80%.

En caso contrario, quedará sin efecto la concesión y se revertirán y reintegrarán los derechos de uso, aprovechamiento y explotación de la superficie de los polígonos de terreno descritos en el Artículo Primero del presente Decreto, con todas sus mejoras, accesorios y los derechos que ampare la concesión, al patrimonio del Estado.

- VI. Para los efectos de lo dispuesto por el artículo 97 de la Ley de Administración Financiera del Estado de Nuevo León, únicamente se autoriza al concesionario a arrendar el inmueble para los objetos propios del uso del mismo, tales como eventos deportivos, conciertos y otros eventos masivos, así como a arrendar locales comerciales interiores y restaurantes, destinados a la atención de las personas que asistan a los diversos eventos que se realicen en el Estadio, siempre y cuando sean inherentes al giro propio del inmueble.

Queda prohibida la realización de juegos de azar, sorteos y apuestas, con excepción de aquellos cuyo derecho a participar sea gratuito o esté incluido en el boleto de entrada.

En consecuencia, queda estrictamente prohibido al concesionario, subconcesionar, otorgar en comodato, gravar o realizar cualquier otro acto mediante el cual otra persona distinta al concesionario goce de los beneficios de la concesión, ya sea en todo o en parte del inmueble.

- VII. Dentro de una franja de cincuenta metros lineales contados a partir de la delimitación con el Parque Urbano del "Nuevo Parque Ecológico La Pastora", el concesionario no deberá realizar construcción alguna, más que la inherente a la delimitación con dicho Parque, pudiendo equipar y utilizar dicha área únicamente como jardín.
- VIII. De la misma forma, queda estrictamente prohibido al concesionario:
- a) Realizar modificaciones de cualquier tipo a la zona federal del Río La Silla;
  - b) Explorar o construir pozos domésticos o industriales para extracción de agua de los mantos freáticos dentro del área del inmueble descrito en el Artículo Primero del presente Decreto;
  - c) Extraer o utilizar el agua del Río La Silla;
  - d) Construir dentro del área del inmueble descrito en el Artículo Primero del presente Decreto, pozos de absorción para el drenaje sanitario o aguas residuales; y
  - e) Verter residuos líquidos y sólidos a cuerpos de agua y zonas inundables.

IX. Asimismo, el concesionario deberá:

- a) Acatar todas las medidas y recomendaciones resultado de la evaluación y autorización de los estudios hidrológico, de impacto ambiental, de impacto vial, de protección civil y demás que resulten aplicables, así como de las acciones de mitigación propuestas en dichos estudios que sean determinadas por la Dependencia competente;
- b) Plantar y mantener en condiciones aceptables, durante toda la concesión y dentro de la superficie de los polígonos de terreno descritos en el Artículo Primero del presente Decreto, cuando menos la cantidad de 2,068 árboles nativos de las dimensiones y condiciones que garanticen su supervivencia, tales como encino siempre verde, encino roble, álamo sicomoro, entre otros;
- c) Preservar durante el tiempo que dure la concesión, por lo menos una superficie equivalente al 30 % del predio con la cobertura vegetal, sin incluir el área del estadio;
- d) Durante la etapa de operación del estadio, contar con un programa integral de reducción, separación, reciclaje y disposición final de desechos sólidos, de acuerdo a la legislación aplicable en la materia;
- e) Contar con un programa de ahorro de agua buscando la reutilización y reducción del consumo de la misma. El riego de los jardines deberá ser realizado con agua residual tratada;

- f) Implementar mecanismos permanentes para lograr que el mayor número posible de asistentes a los eventos lo hagan a través del transporte público;
- g) Implementar mecanismos y estímulos que permitan que los asistentes que arriban en vehículos automotores privados a los eventos lo hagan con el mayor número de ocupantes posible;
- h) Permitir en los días en que no se celebren eventos en el estadio, el uso gratuito por la ciudadanía de determinadas zonas del área del estacionamiento, exclusivamente para deportes que puedan practicarse con infraestructura móvil, ligera y de rápido desplazamiento, tales como caminata, basquetbol, voleibol y fútbol rápido, entre otros;
- i) Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 149, último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, participar y realizar aportaciones, en conjunto con el Gobierno del Estado y el Municipio de Guadalupe, Nuevo León, al Fideicomiso que se constituya para el desarrollo del proyecto “Nuevo Parque Ecológico La Pastora”. El porcentaje de dicha participación será definido en el título de concesión;
- j) Instalar dentro del área concesionada una clínica de futbol, dirigida a los niños y jóvenes del Municipio de Guadalupe, Nuevo León;
- k) Otorgar a los estudiantes destacados de planteles educativos de educación básica, técnica y media superior, ubicados en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León, un determinado porcentaje de boletos de entrada sin costo alguno, a fin de que puedan acudir a los eventos deportivos que se realicen en el estadio. Los alcances y demás mecanismos de esta disposición serán definidos en el título de concesión;



- l) Ofrecer y mantener en todos los eventos deportivos que se desarrollen en el inmueble, precios económicamente accesibles a la ciudadanía en general;
- m) Otorgar a favor del Gobierno del Estado de Nuevo León, durante todo el tiempo que dure la concesión, el uso gratuito del estadio para la realización de actividades deportivas, académicas, culturales, de índole social u otras compatibles con el uso del inmueble, sin limitación del número de veces en un determinado período de tiempo, siempre y cuando éstas se lleven a cabo en fechas en que no se vaya a celebrar algún evento programado o agendado por el concesionario y se salvaguarde la integridad de las instalaciones del Estadio. Los términos y condiciones de este derecho de uso deberán ser acordados por el Gobierno del Estado y el concesionario de conformidad con las bases señaladas en el título de concesión, previa opinión del Municipio de Guadalupe, Nuevo León;
- n) Acatar, durante la etapa de construcción del estadio y durante el tiempo que dure la concesión, las disposiciones en materia de construcción, espectáculos, protección al medio ambiente y demás que resulten aplicables; y
- o) Aportar, al municipio de Guadalupe, Nuevo León, vehículos que serán destinados a vigilar la seguridad de las colonias aledañas al inmueble descrito en el Artículo Primero del presente Decreto.

En términos de lo dispuesto por la Ley de la materia y de conformidad con el procedimiento que se establezca en el título de concesión, el incumplimiento por el concesionario de una o más de las obligaciones a su cargo, o la contravención a cualquiera de las prohibiciones descritas, dejará sin efecto la concesión y se revertirán y reintegrarán los derechos de uso,

aprovechamiento y explotación de la superficie de los polígonos de terreno descritos en el Artículo Primero del presente Decreto, con sus mejoras, accesorios y todos los derechos que ampare la concesión, al patrimonio del Estado.

**Artículo Séptimo.** La concesión podrá terminarse anticipadamente en los términos previstos en los artículos 94, 95, 96 y 98 de la Ley de Administración Financiera del Estado de Nuevo León.

**Artículo Octavo.** El concesionario no podrá ceder o transmitir los derechos y obligaciones derivados de la concesión. Sólo podrán cederse o transmitirse los derechos y obligaciones derivados de la concesión previo consentimiento expreso del Ejecutivo del Estado, cuando se trate de empresas subsidiarias de forma directa o indirecta de Fomento Económico Mexicano, S.A.B. de C.V. (las “empresas subsidiarias de FEMSA”), una fiduciaria relacionada, o un fideicomiso en el que participen el concesionario como fideicomitente y fideicomisario o en los que participen las “empresas subsidiarias FEMSA” como fideicomitentes y fideicomisarias.

**Artículo Noveno.** En el caso de que se hayan cedido o transmitido los derechos y obligaciones de la concesión, “Desarrollo Deportivo y Comercial, S.A. de C.V.” permanecerá siempre solidariamente obligada, frente al Gobierno del Estado, respondiendo por el incumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas originalmente en su carácter de concesionaria.

**Artículo Décimo.** Conforme a los artículos 18 fracción II, 21 fracciones XXV y XXXI de la Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado de Nuevo León y 81 fracción I y 106 de la Ley de Administración Financiera para el Estado de Nuevo León, se autoriza al Ejecutivo del Estado, para que por conducto de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, elabore y suscriba el título de concesión respecto de los polígonos de terrenos descritos en el Artículo Primero del presente Decreto.

**Artículo Décimo Primero.** En el título de concesión a que hace referencia el artículo que antecede, se deberán insertar los lineamientos, condiciones y demás obligaciones establecidos en el presente Decreto.

### **TRANSITORIO**

**Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Por lo tanto envíese al Ejecutivo para su promulgación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en Monterrey, su Capital, a los treinta y un días del mes de marzo del año dos mil diez.

**PRESIDENTE**

**DIP. SERGIO ALEJANDRO ALANÍS MARROQUÍN**

**DIP. SECRETARIA**

**DIP. SECRETARIA**

**MARÍA DEL CARMEN PEÑA  
DORADO**

**BLANCA ESTHELA ARMENDÁRIZ  
RODRÍGUEZ**