



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo establecido en los artículos 36 fracciones III y V, 37 fracciones I incisos a) y c), y III, inciso b) y e), 38, 40 fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción IV, incisos f), g) y j), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, nos fue turnado para su estudio y análisis, la documentación relativa a un inmueble propiedad municipal ubicado en la calle Cerrada de Figueras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral número 80-115-001, con una superficie total de 2,505.60 metros cuadrados del cual se concedió la superficie de 6.70 metros cuadrados, al que en lo sucesivo se le denominara EL INMUEBLE, para utilizar como caseta de vigilancia del fraccionamiento Cerradas de Cumbres Primer Sector, con la finalidad de que sea autorizado el CONTRATO DE COMODATO, por lo cual se elaboró el presente Dictamen, mismo que tiene como base los siguientes:

**ANTECEDENTES**

- I. En fecha 25 de noviembre de 2019, se recibió escrito suscrito por los C.C. Jorge García Ornelas, Vicepresidente, Francisco Hernández López, Pro Secretario y Javier Canales Garza, Pro Tesorero, respectivamente, mediante el cual solicitan el otorgamiento en comodato de una superficie de 6.70 metros cuadrados de un inmueble de mayor extensión con expediente catastral número 80-115-001, para destinarlo para una caseta de vigilancia del fraccionamiento Cerradas de Cumbres Primer Sector, en el inmueble ubicado en la calle cerrada de Figueras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Anexando la siguiente documentación:

- a) Copia certificada de la escritura pública número 12, 470, de fecha 4 de junio de 2013, pasada ante la fe del Licenciado Armando Hernández Berlanga, Titular de la Notaria Pública número 132, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene la constitución de la asociación civil denominada Asociación de Vecinos Cerradas de Cumbres Primer Sector, así como el otorgamiento de Poderes a los CC. Jorge García Ornelas, Vicepresidente, Francisco Hernández López, Pro Secretario y Javier Canales Garza, Pro Tesorero, debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 1527, volumen 52, libro 31, sección Asociaciones Civiles, de fecha 1 de agosto de 2013.



- b)** Identificándose los CC. Jorge García Ornelas, Vicepresidente, con credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector número GRORJR65101319H000, Francisco Hernández López, Pro Secretario con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector número HRLPFR71021619H500 y Javier Canales Garza, Pro Tesorero con credencial para votar, expedida por el Instituto Federal Electoral, con clave de elector número CNGRJV53111919H400.
- c)** Manifestando que el domicilio para oír y recibir notificaciones es el ubicado en la calle Cerradas Burgos número 156, entre las calles Monte Everest y Cerradas de Cumbres, en el fraccionamiento Cerradas de Cumbres 1er Sector, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

**II.** Derivado de la solicitud referida en el Antecedente I, se realizó una revisión del expediente integrado con la información del inmueble, encontrándose que procede de una cesión hecha por el fraccionador respecto al 15% (ahora 17%), que se debe otorgar al municipio de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León:

- a)** Plano derivado del expediente 77/2003, de fecha 12 de mayo de 2003, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se aprueba la modificación del proyecto Ejecutivo y ventas, de los lotes del fraccionamiento Cerradas de Cumbres 1 era. Etapa, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, ahora Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 1256, volumen 89, libro 18, sección Auxiliar, unidad Monterrey, de fecha 23 de mayo de 2003.
- b)** Certificado de Impuesto predial número 80-115-001, emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, del que se desprende que ampara el inmueble propiedad del municipio de Monterrey, Nuevo León, en la calle errada Cádiz y Cerrada Figueras en la colonia Cerradas de Cumbres, Primer Sector, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
- c)** Levantamiento topográfico, llevado a cabo por personal de la Dirección de Patrimonio de la Tesorería Municipal, de la superficie de 6.70 metros cuadrados dentro de un inmueble de mayor extensión, con número de catastro 80-115-001, objeto del comodato.



Gobierno de  
**MONTERREY**





Por lo anterior, y

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Que esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipales cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento el presente Dictamen, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 36 fracciones III y V, 37 fracciones I incisos a) y c), y III, inciso b) y e), 38, 40 fracción II, 42 y 43 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 20, 22, 25, fracción IV, incisos f), g) y j), y 27 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO.** Que los artículos 115, fracción II, primero párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León establecen que los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

**TERCERO.** Que el artículo 171, fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que el Patrimonio Municipal se constituye, entre otros, por los bienes de dominio público y de dominio privado que le correspondan.

**CUARTO.** Que el artículo 56, fracción IV de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que se requiere de la votación de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento para la aprobación de la celebración de los convenios o contratos que comprometan al Municipio o a sus finanzas por un plazo mayor al de la Administración.

**QUINTO.** Que el artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León establece que 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, denominadas Áreas de Cesión Municipal, y que parte de esa cesión deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público de nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.

**SEXTO.** Que el artículo 766, Capítulo III, de los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen, del Código Civil para el Estado De Nuevo Neón establece que los bienes de dominio del poder público se registrarán por las disposiciones de este Código en cuanto no esté determinado por leyes especiales; siendo el comodato un instrumento jurídico contemplado por el marco normativo mencionado.

**SÉPTIMO.** Que como orientadora la Jurisprudencia Constitucional, Tesis P./J. 36/2003, emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación establece lo siguiente:



**“BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO. CUALQUIER NORMA QUE SUJETE A LA APROBACIÓN DE LA LEGISLATURA LOCAL SU DISPOSICIÓN, DEBE DECLARARSE INCONSTITUCIONAL (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 115, FRACCIÓN II, INCISO B), DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ADICIONADO POR REFORMA PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 23 DE DICIEMBRE DE 1999).**

El desarrollo legislativo e histórico del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, revela que el Municipio Libre es la base sobre la que se construye la sociedad nacional, como lo demuestran los diversos documentos que integran los procesos legislativos de sus reformas, tales como la municipal de 1983, la judicial de 1994 y la municipal de 1999, siendo esta última donde destaca la voluntad del Órgano Reformador en pro de la consolidación de su autonomía, pues lo libera de algunas injerencias de los Gobiernos Estatales y lo configura expresamente como un tercer nivel de gobierno, más que como una entidad de índole administrativa, con un ámbito de gobierno y competencias propias y exclusivas, todo lo cual conlleva a determinar que la interpretación del texto actual del artículo 115 debe hacer palpable y posible el fortalecimiento municipal, para así dar eficacia material y formal al Municipio Libre, sin que esto signifique que se ignoren aquellas injerencias legítimas y expresamente constitucionales que conserven los Ejecutivos o las Legislaturas Estatales. Atento lo anterior, el texto adicionado del inciso b) de la fracción II del artículo 115 constitucional debe interpretarse desde una óptica restrictiva en el sentido de que sólo sean esas las injerencias admisibles de la Legislatura Local en la actividad municipal, pues así se permite materializar el principio de autonomía y no tornar nugatorio el ejercicio legislativo realizado por el Constituyente Permanente, sino más bien consolidarlo, lo que significa que el inciso citado sólo autoriza a las Legislaturas Locales a que señalen cuáles serán los supuestos en que los actos relativos al patrimonio inmobiliario municipal requerirán de un acuerdo de mayoría calificada de los propios integrantes del Ayuntamiento, mas no las autoriza para erigirse en una instancia más exigible e indispensable para la realización o validez jurídica de dichos actos de disposición o administración, lo cual atenta contra el espíritu de la reforma constitucional y los fines perseguidos por ésta; de ahí que cualquier norma que sujete a la aprobación de la Legislatura Local la disposición de los bienes inmuebles de los Municipios, al no encontrarse prevista esa facultad en la fracción citada, debe declararse inconstitucional.”

**OCTAVO.** Que la superficie de EL INMUEBLE, objeto de este Dictamen, será destinado para la caseta de vigilancia de la colonia Cerradas de Cumbres Primer Sector.

**NOVENO.** Que se condiciona a Asociación de Vecinos Cerradas de Cumbres Primer Sector, en su carácter de Comodatario, entre otras, a las siguientes condiciones:

- a) Que la superficie del inmueble será única y exclusivamente para la caseta de vigilancia de la colonia Cerradas de Cumbres Primer Sector.
- b) El inicio de la vigencia del contrato de comodato, será al momento de su formalización.



- c) En caso de que la superficie del inmueble sea utilizada con un objeto distinto, se desvíe la naturaleza del objeto o el carácter no lucrativo de sus fines, el municipio de Monterrey, a través de sus representantes, procederá a realizar los trámites respectivos para el inicio de rescisión del contrato de comodato.
- d) En caso que existan daños materiales por causas vandálicas, naturales o fortuitas, o de cualquier otra circunstancia en la superficie del inmueble, instalaciones o su construcción, el Municipio de Monterrey no será responsable de indemnizar a la Asociación de Vecinos Cerradas de Cumbres Primer Sector, por tales hechos o eventos.
- e) La superficie del inmueble no podrá subcomodatarse o transmitirse la posesión bajo ninguna figura jurídica a terceros, salvo que exista previa autorización del Ayuntamiento.
- f) La superficie del inmueble deberá contar con todos los servicios públicos que requiere para su funcionamiento, en caso de ser necesario, y será responsabilidad de la Asociación de Vecinos Cerradas de Cumbres Primer Sector su contratación, así como de su pago oportuno.
- g) No existirá relación laboral entre el personal de la Asociación de Vecinos Cerradas de Cumbres Primer Sector, y el municipio de Monterrey, así como entre el Municipio y la Asociación de Vecinos Cerradas de Cumbres Primer Sector.
- h) Los daños que se causen a terceros, durante el tiempo de la vigencia del contrato de comodato será única y exclusivamente responsabilidad de la Asociación de Vecinos Cerradas de Cumbres Primer Sector.
- i) Deberá contratar Asociación de Vecinos Cerradas de Cumbres Primer Sector, un seguro de responsabilidad civil, tan amplio y vasto a favor del municipio de Monterrey.
- j) Una vez concluida la vigencia del contrato de comodato, la construcción, mejoras o remodelaciones de la superficie del inmueble, serán incorporadas al patrimonio municipal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, resulta conducente someter a consideración de este órgano colegiado la aprobación de los siguientes:

## **ACUERDOS**

**PRIMERO.** Se autoriza a la Administración Pública Municipal celebrar Contrato de Comodato por el plazo de 30 años, a favor de la Asociación de Vecinos Cerradas de Cumbres Primer Sector, respecto de una superficie de 6.70 metros cuadrados, de un inmueble de mayor extensión con número de expediente catastral 80-019-



001, con el objeto de destinarlo para la utilización de la caseta de vigilancia del fraccionamiento Cerradas de Cumbres Primer Sector, ubicado en la en la calle Cerrada de Figueras, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO.** Adicional a lo establecido en el Acuerdo Primero, se condiciona la vigencia del contrato de comodato a la administración, el buen uso y mantenimiento de la superficie de EL INMUEBLE, objeto del presente Dictamen, por parte del Comodatario, en el entendido que en caso de incumplimiento o una vez transcurrido el plazo del contrato autorizado, el inmueble objeto se reincorporará al patrimonio del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con todas las mejoras que se hubieren realizado en el mismo.

**TERCERO.** Se instruye a las Direcciones de Patrimonio de la Tesorería Municipal, y Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento, para la elaboración de los instrumentos jurídicos necesarios, así como para la realización de las gestiones conducentes, a fin de que se brinde cumplimiento al Acuerdo Primero del Presente Dictamen.

**CUARTO.** Difúndanse los presentes acuerdos en *la Gaceta Municipal* y en la Página Oficial de Internet [www.monterrey.gob.mx](http://www.monterrey.gob.mx)

**MONTERREY, NUEVO LEÓN A 18 DE AGOSTO DE 2020.**

**ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN LOS INTEGRANTES  
DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPALES**

**SÍNDICA PRIMERA ROSA LORENA VALDEZ MIRANDA  
COORDINADORA  
RÚBRICA**



**SÍNDICO SEGUNDO MARIO ALBERTO CRUZ CAMPOS  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

**REGIDOR GABRIEL AYALA SALAZAR  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

**REGIDOR JOSÉ ALFREDO PERÉZ BERNAL  
INTEGRANTE  
SIN RÚBRICA**

**REGIDOR DANIEL GAMBOA VILLARREAL  
INTEGRANTE  
SIN RÚBRICA**