



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 dos inmuebles propiedad municipal ubicados en el cruce de las avenidas Los Álamos y Cañón de los Nogales, en el Fraccionamiento La Escondida, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el primero en su lado norte identificado con expediente catastral número 21-318-002, con una superficie total de 1,586.27 metros cuadrados del cual se dará en comodato, la superficie de 5.33 metros cuadrados, el segundo en su lado sur, identificado con el expediente catastral número 21-322-001, con una superficie total de 764.06 metros cuadrados del cual se dará en comodato, la superficie de 4.71 metros cuadrados, al que en lo sucesivo se les denominaran LOS INMUEBLES, para utilizar como caseta de vigilancia del fraccionamiento Residencial La Escondida, 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:

A N T E C E D E N T E S

- I. En fecha 9 de abril de 2019, se recibió escrito suscrito por el C. Mark Allen Rockford, Presidente de la Mesa Directiva de la Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Residencial La Escondida, A.C., mediante el cual solicitan el otorgamiento en comodato de dos superficies ubicadas en el cruce de las avenidas Los Álamos y Cañón de los Nogales, en el Fraccionamiento Residencial La Escondida, el primero en su lado norte identificado con expediente catastral número 21-318-002, con una superficie total de 1,586.27 metros cuadrados del cual se dará en comodato, la superficie de 5.33 metros cuadrados, el segundo en su lado sur, identificado con el expediente catastral número 21-322-001, con una superficie total de 764.06 metros cuadrados del cual se dará en comodato, la superficie de 4.71 metros cuadrados, para destinarlo para una caseta de vigilancia del fraccionamiento Residencial La Escondida, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

Anexando la siguiente documentación:

- a) Copia simple de la escritura pública número 28,390, de fecha 14 de agosto de 2003, pasada ante la fe del Licenciado José Garza de la Garza, Titular de la Notaría Pública número 106, 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 del Fraccionamiento Residencial La Escondida, debidamente inscrita

Página 1 de 8



en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio ahora Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 216, volumen 44, libro 5, sección Asociaciones Civiles, de fecha 28 de febrero de 2005.

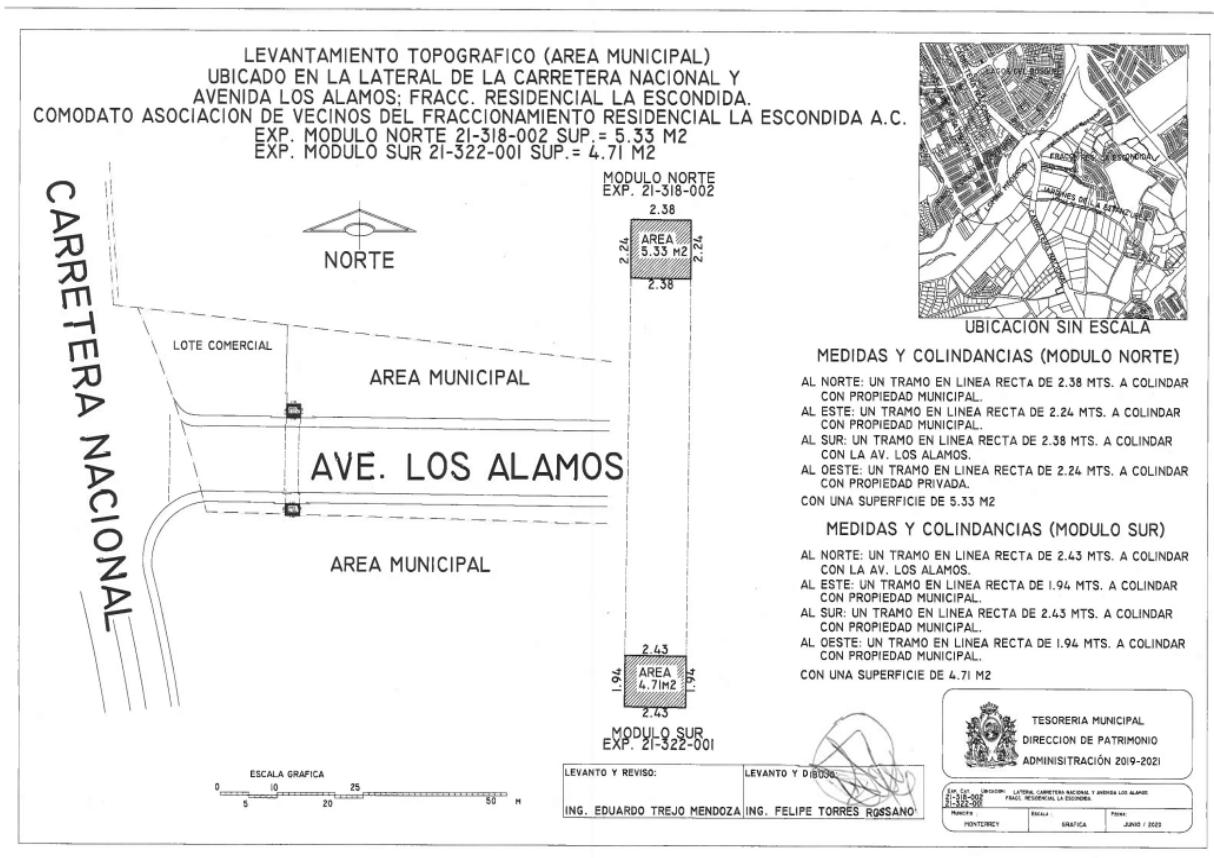
- b)** Copia certificada de la Escritura Pública número 64,040, de fecha 13 de marzo de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Titular de la Notaria Pública número 96, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea de la Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Residencial La Escondida, A.C., en la cual se ratifica el nombramiento de la mesa directiva integrada por los CC. Mark Allen Rockford, como Presidente, Elsa Lisseth De La Cruz González, como Secretaria y Adrián Ordaz de la Fuente como Tesorero, designándoles poderes para actos de administración y de dominio, entre otros, inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 572, volumen 58, libro 12, sección Asociaciones Civiles, de fecha 19 de marzo de 2019.
- c)** Que la Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Residencial LA escondida, Asociación Civil, cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número AVF030814J28.
- d)** Que el C. Mark Allen Rockford, se identifica con credencial de Residente Permanente, expedida por el Instituto Nacional de Migración de la Secretaria de Gobernación, número de folio 11215297.
- e)** Manifestando que el domicilio para oír y recibir notificaciones es el ubicado en la avenida Los Álamos número 00102, en el Fraccionamiento Residencial La Escondida 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)** Acuerdo con número de oficio DFR0252/2000, de fecha 12 de diciembre de 2000 y Plano derivado del expediente 115/2000, de fecha 12 de diciembre de 2000, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se aprueba la transmisión de la propiedad de los lotes del fraccionamiento Habitacional de Residencial La Escondida, del municipio de Monterrey, Nuevo León, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, ahora Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 633, volumen 174, libro 101, sección fraccionamientos, de fecha 26 de enero de 2001.
- b)** Certificados de Impuesto predial números 21-318-002 y 21-322-001, emitidos por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, del que se desprende que amparan los inmuebles propiedad del municipio de Monterrey, Nuevo León, ubicados en el cruce

de las avenidas de Los Álamos y Cañón de los Nogales, en el Fraccionamiento Residencial La Escondida, 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 las superficies, el primero en su lado norte identificado con expediente catastral número 21-318-002, con una superficie total de 1,586.27 metros cuadrados del cual se dará en comodato, la superficie de 5.33 metros cuadrados, el segundo en su lado sur, identificado con el expediente catastral número 21-322-001, con una superficie total de 764.06 metros cuadrados del cual se dará en comodato, la superficie de 4.71 metros cuadrados, objeto del comodato.





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 regirán 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 fraccionamiento Residencial La Escondida, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

NOVENO. Que se condiciona a Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Residencial La Escondida, A.C., 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 Fraccionamiento Residencial La Escondida, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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 del Fraccionamiento Residencial La Escondida, A.C., 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 del Fraccionamiento Residencial La Escondida, A. C., su contratación, así como de su pago oportuno.
- g) No existirá relación laboral entre el personal de la Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Residencial La Escondida, A.C., y el municipio de Monterrey, así como entre el Municipio y la Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Residencial La Escondida, A.C.
- 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 del Fraccionamiento Residencial La Escondida, A.C.
- i) Deberá contratar Asociación de Vecinos del Fraccionamiento Residencial La Escondida, A.C., 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 del Fraccionamiento Residencial La Escondida, A.C., respecto de dos inmuebles propiedad municipal ubicados en el cruce de las avenidas Los Álamos y Cañón de los Nogales, en el Fraccionamiento La Escondida, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, el primero en su lado norte

Página 6 de 8



identificado con expediente catastral número 21-318-002, con una superficie total de 1,586.27 metros cuadrados del cual se dará en comodato, la superficie de 5.33 metros cuadrados, el segundo en su lado sur, identificado con el expediente catastral número 21-322-001, con una superficie total de 764.06 metros cuadrados del cual se dará en comodato, la superficie de 4.71 metros cuadrados, con el objeto de destinarlo para la utilización de la caseta de vigilancia del Fraccionamiento Residencial La Escondida, 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

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**