



**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 Querétaro, número 300 A-2, en la Colonia Independencia, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, dentro de las instalaciones del Mercado Municipal denominado “Díaz Ordaz”, mismo que cuenta con una puerta de acceso por la calle Querétaro entre Av. Morones Prieto y 16 de Septiembre en la citada colonia, identificado con expediente catastral número 07-026-010, con una superficie total de 395.98 metros cuadrados del cual se concedió la superficie de 279.44 metros cuadrados, al que en lo sucesivo se le denominara EL INMUEBLE, con el objeto de utilizar la superficie para ofrecer los servicios del proyecto Jóvenes con Rumbo a los jóvenes que se encuentran en diversas situaciones de riesgo, 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 13 de febrero de 2020, se recibió escrito de la asociación Servicios a la Juventud, Asociación Civil (SERAJ), suscrito por la C. Dora Daniela Dorantes Salgado, Directora General de Servicios a la Juventud A.C., mediante el cual solicita el otorgamiento en comodato de una superficie de 279.44 metros cuadrados de un inmueble de mayor extensión con expediente catastral número 07-026-010, con el objeto de utilizar la superficie para ofrecer los servicios del proyecto Jóvenes con Rumbo a los jóvenes que se encuentran en diversas situaciones de riesgo, en el inmueble ubicado en la calle Querétaro, número 300 A-2, en la Colonia Independencia, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, dentro de las instalaciones del Mercado Municipal denominado “Díaz Ordaz”, mismo que cuenta con una puerta de acceso por la calle Querétaro entre Av. Morones Prieto y 16 de Septiembre en la citada colonia.

Anexando la siguiente documentación:

- a) Copia simple de la escritura pública número 95,000, de fecha 9 de diciembre de 1998, pasada ante la fe del Licenciado Jorge H. Falomir, Titular de la Notaría Pública número 59, con ejercicio en el Distrito Federal, que contiene la constitución de la asociación civil denominada Servicios a la Juventud, Asociación Civil, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo el número 45604, de fecha 16 de diciembre de 1998.
- b) Copia certificada de la escritura pública número 62,705, de fecha 14 de noviembre de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Martínez Rivera, Titular de la Notaría número 96, de la ciudad de México,

Página 1 de 8

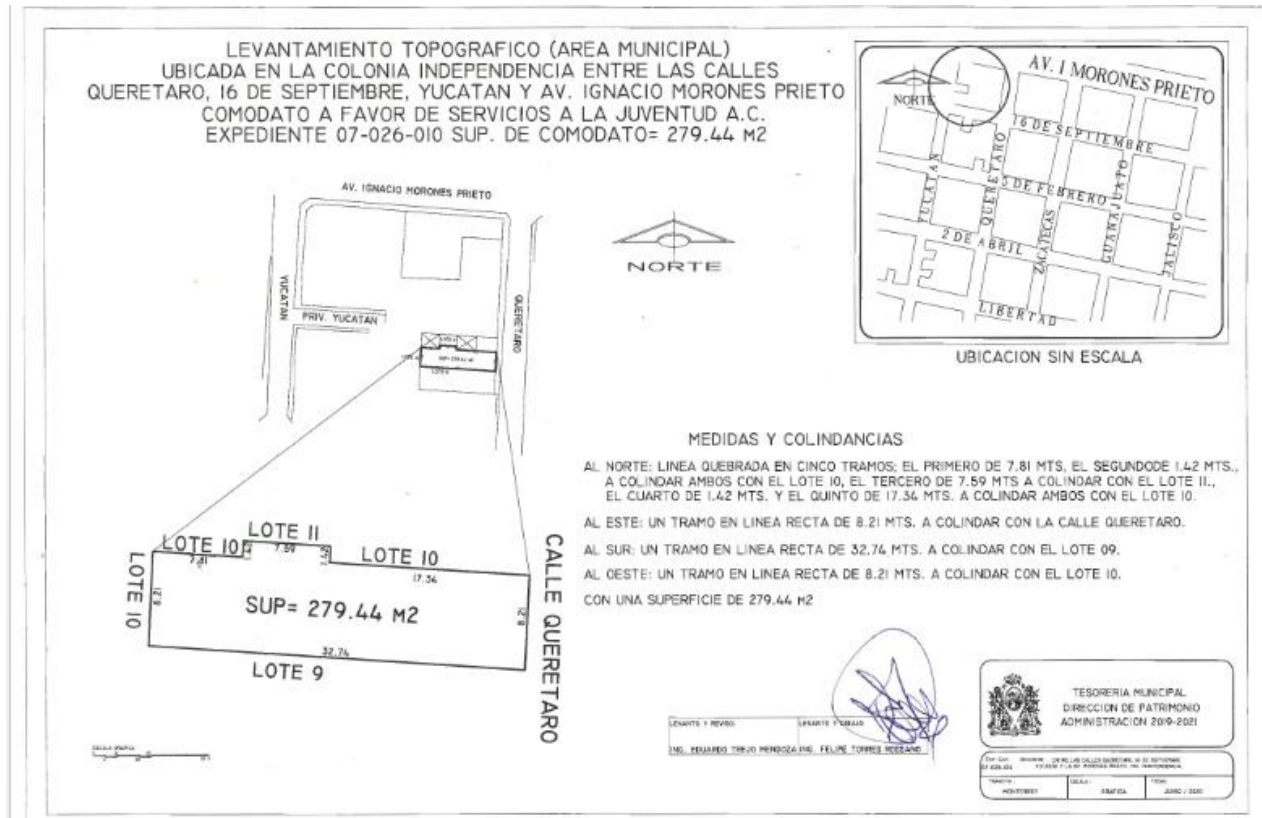


que contiene la Protocolización del Acta de Asamblea General de Asociados de Servicios a la Juventud, donde designan poderes a la C. Dora Daniela Dorantes Salgado, para representar a la asociación, inscrita en la Consejería Jurídica y de Servicios Legales Registro Público de la Propiedad y el Comercio, con número de entrada P-721680/2018, de fecha 16n de noviembre de 2018, inscripción electrónica número 4.

- c) Que la asociación Servicios a la Juventud, Asociación Civil, cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número SJU981209NRA.
- d) Identificándose la Dora Daniela Dorantes Salgado, con credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector número DRSLDR85080109M800.
- e) Manifestando que el domicilio para oír y recibir notificaciones es el ubicado en la calle Zempoala número 251, Despacho 402, Piso 4, en la colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, Ciudad de México, código postal número 03020.

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 compraventa celebrada entre el Municipio de Monterrey y la C. Arminda Marroquín viuda de Guerra, en fecha 22 de noviembre de 1974:

- a) Escritura Pública número 2813, de fecha 22 de noviembre de 1974, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Martínez Torres, Notario Público 30, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene el contrato de compraventa, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 224, volumen 184, libro V, sección Propiedad, de fecha 25 de enero de 1975.
- b) Certificado de Impuesto predial número 07-026-010, 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, ubicado en la calle Querétaro, número 300 A-2, en la Colonia Independencia, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, dentro de las instalaciones del Mercado Municipal denominado "Díaz Ordaz", mismo que cuenta con una puerta de acceso por la calle Querétaro entre Av. Morones Prieto y 16 de Septiembre en la citada colonia.
- c) Levantamiento topográfico, llevado a cabo por personal de la Dirección de Patrimonio de la Tesorería Municipal, de la superficie de 279.44 metros cuadrados dentro de un inmueble de mayor extensión, con número de catastro 07-026-010, objeto del comodato.



AL NORTE:	<i>Línea quebrada en cinco tramos; el primero de 7.81 metros, el segundo de 1.42 metros, a colindar ambos con el lote 10, el tercero de 7.59 metros a colindar con el lote II., el cuarto de 1.42 metros, y el quinto de 17.34 metros a colindar ambos con el lote 10.</i>
AL ESTE:	<i>Un tramo en línea recta de 8.21 metros a colindar con la calle Querétaro.</i>
AL SUR:	<i>Un tramo en línea recta de 32.74 metros a colindar con el lote 09.</i>
AL OESTE:	<i>Un tramo en línea recta de 8.21 metros a colindar con el lote 10.</i>
SUPERFICIE:	<i>279.44 M2</i>



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 las áreas municipales que no provengan de las cesiones enumeradas por este artículo y que pretendan ser enajenadas, el Municipio podrá realizar dicha enajenación en la plena autonomía que le confiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, figura que encuadra en el inmueble en estudio.

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

Página 4 de 8



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 con el fin de utilizar la superficie para ofrecer los servicios del proyecto Jóvenes con Rumbo a los jóvenes que se encuentran en diversas situaciones de riesgo en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

NOVENO. Que se condiciona a la asociación Servicios a la Juventud, Asociación Civil (SERAJ), en su carácter de Comodatario, entre otras, a las siguientes condiciones:

- a) Que la superficie del inmueble será única y exclusivamente con el fin de utilizar la superficie para ofrecer los servicios del proyecto Jóvenes con Rumbo a los jóvenes que se encuentran en diversas situaciones de riesgo 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 Servicios a la Juventud, Asociación Civil (SERAJ), 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 Servicios a la Juventud, Asociación Civil (SERAJ) su contratación, así como de su pago oportuno.
- g) No existirá relación laboral entre el personal de la asociación Servicios a la Juventud, Asociación Civil (SERAJ), y el municipio de Monterrey, así como entre el Municipio y la asociación Servicios a la Juventud, Asociación Civil (SERAJ).
- 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 Servicios a la Juventud, Asociación Civil (SERAJ).
- i) Deberá contratar la asociación Servicios a la Juventud, Asociación Civil (SERAJ), 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 Servicios a la Juventud, Asociación Civil (SERAJ), respecto de una superficie de 279.44 metros cuadrados, de un inmueble de mayor extensión con número de expediente catastral 07-026-010, con el objeto de utilizar la superficie para ofrecer los servicios del proyecto Jóvenes con Rumbo a los jóvenes que se encuentran en diversas situaciones de riesgo 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

Página 6 de 8



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**

Página 7 de 8



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

**REGIDOR DANIEL GAMBOA VILLARREAL
INTEGRANTE
SIN RÚBRICA**