



**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY**  
**PRESENTE.-**

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 bien inmueble propiedad municipal, con expediente catastral número 07-155-021, con una superficie total de 12,972.80 metros cuadrados, ubicado Al Norte con Calle sin Nombre y Frente a la colonia Unión Francisco Zarco II, al sur, oriente y poniente con propiedades particulares, en la colonia Unión Francisco Zarco II, en Monterrey, Nuevo León, con la finalidad de que sea autorizado otorgar en comodato el inmueble antes citado, a favor del Fideicomiso de Administración de Inmueble 851-01371, Cruz de Monterrey, Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, representado por el C. Licenciado Rubén Salinas Torres, con el objeto de utilizar la superficie para uso del Monumento de la Misericordia, Cruz de Monterrey, por lo cual se elaboró el presente Dictamen, mismo que tiene como base los siguientes:

**ANTECEDENTES**

- I. En fecha 24 de agosto de 2020, el Monseñor Rogelio Cabrera López, Arzobispo de Monterrey, y el C. Jorge Montemayor Leal, coordinador del Memorial de la Misericordia, Representantes del Fideicomiso Banregio 851-01371, Comité Técnico Cruz de Monterrey, presentaron escrito en donde solicita, que se le otorgue por medio de contrato de comodato la superficie de 12,972.80 metros cuadrados, que forma parte de un bien inmueble propiedad municipal, con expediente catastral número 07-155-021, ubicado Al Norte con Calle sin Nombre y Frente a la colonia Unión Francisco Zarco II, al sur, oriente y poniente colinda con propiedades particulares, en la colonia Unión Francisco Zarco II, en Monterrey, Nuevo León, con el objeto de utilizar la superficie para uso del Monumento de la Misericordia, Cruz de Monterrey.

Anexando la siguiente documentación:

- a) Escrito de solicitud donde requiere se le otorgue por medio de contrato de comodato la superficie de 12,972.80 metros cuadrados en un inmueble propiedad municipal, con expediente catastral número 07-155-021, ubicado Al Norte con Calle sin Nombre y Frente a la colonia Unión Francisco Zarco II, al sur, oriente y poniente colinda con propiedades particulares, en la colonia Unión Francisco Zarco II, en Monterrey, Nuevo León, con el objeto de utilizar la superficie para uso del Monumento de la Misericordia, Cruz de Monterrey.
- b) Que mediante copia simple de la Escritura número 10,756, de fecha 27 de marzo de 2017, ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario público número 55, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene la celebración de un **Contrato de Fideicomiso de Administración con Inmueble**, por una parte como Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar el C. Francisco Antonio González Sánchez y la C. Nora Patricia Albuérne Wendorf a quienes para los efectos del contrato se les denominara Fideicomitentes y por otra parte como Fideicomisaria en primer lugar, La Asociación Arquidiócesis de Monterrey, Asociación Religiosas, representada por el Monseñor Rogelio

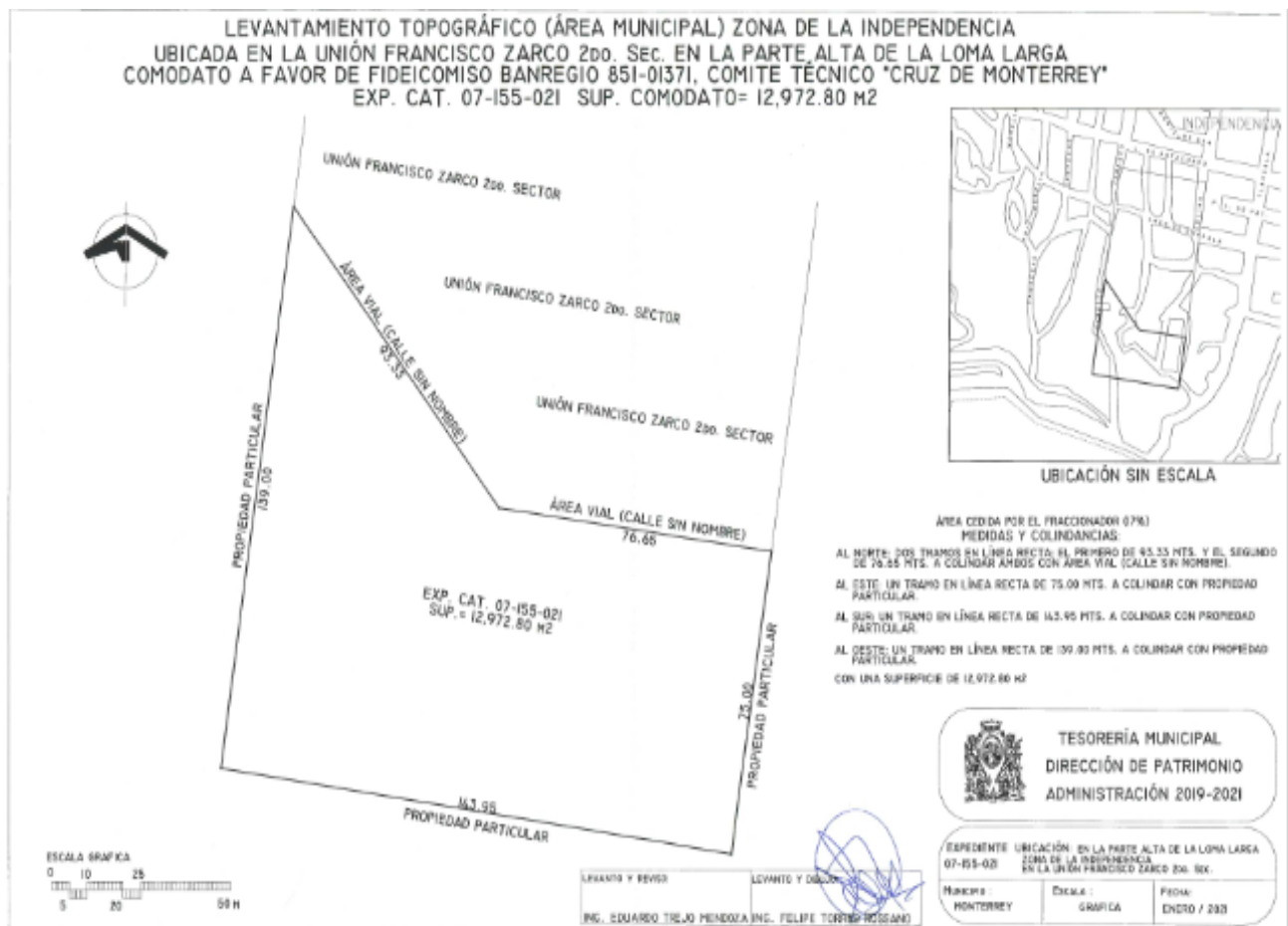


Cabrera López, a quien para efectos del contrato se le denominara La Fideicomisaria y por otra parte como Fiduciario Banco Regional de Monterrey,, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, quien participa a través del Departamento Fiduciario representado por su Delegado Fiduciario Miguel Arnulfo Ramos Salgado, a quien para efectos del contrato se le denominara Fiduciario, quedando el Fideicomiso registrado bajo el número 851-01371, para efectos administrativos y contables que correspondan, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Nuevo León, bajo el número 4635, volumen 297, libro 186, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 5 de junio de 2017.

- c) Copia simple de la escritura número 14,683, de fecha 2 de abril del 2019, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público número 55, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, que contiene el convenio Modificatorio y de Reexpresión del Fideicomiso de Administración con Inmueble número (851-01371) que celebraron por una parte en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar A, los CC. Francisco Antonio González Sánchez y Nora Patricia Albuerne Wendorf a quienes se les denominara en su conjunto como el Fideicomitente A, así mismo comparece en su carácter de Fideicomisaria en primer lugar la Arquidiócesis de Monterrey, Asociación Religiosa, representada por Monseñor Rogelio Cabrera López, en lo sucesivo la Fideicomisaria por otra parte Gobierno del Estado de Nuevo León, por medio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Estado de Nuevo León, representada por el C. Carlos Alberto Garza Ibarra como Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado de Nuevo León, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario en segundo lugar B, a quien se le denominara Fideicomitente B y por último en su carácter de Institución Fiduciaria el Banco Regional, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero (antes Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero), representado por su delegado Fiduciario el Licenciado Miguel Arnulfo Ramos Salgado, en lo sucesivo el Fiduciario.
  - d) Que mediante escritura 93,952, de fecha 21 de enero de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público número 55, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, que contiene Poder Especial en cuanto su objeto pero General en cuanto a sus facultades con Poder General para Actos de Administración (Limitado), en favor del Licenciado Rubén Salinas Torres, para que en nombre y representación del Fideicomiso puedan realizar gestiones, tramites y representaciones ante las autoridades del municipio de Monterrey para obtener el comodato de una área municipal, acreditando su personalidad manifestando que a la fecha dichas facultades no les han sido revocadas, modificadas, y quien se identifica con credencial para votar con clave de elector número SLTRRB70043019H100, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- 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) Copia del Acuerdo con número de oficio 3666/H-O1/95, expediente número 727/95, de fecha 3 de octubre de 1995, emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicitan la Regularización del Proyecto Ejecutivo y la Autorización de Venta de los lotes del Fraccionamiento Habitacional Progresivo denominado Unión Francisco Zarco, Segundo Sector, en Monterrey, Nuevo León, así como Plano de Lotificación de la colonia Independencia Unión Francisco Zarco, Segundo Sector, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, desprendido del acuerdo con número de oficio 3666/H-O1/95, expediente número 727/95, de fecha 3 de octubre de 1995, emitido por la Secretaria de

Desarrollo Urbano y Obras Públicas, del Gobierno del Estado de Nuevo León, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ahora Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el número 100, volumen 235, libro I, sección fraccionamientos, de fecha 22 de agosto de 1997.

- b) Certificado de Impuesto predial número 07-155-021, emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, del que se desprende un inmueble propiedad del municipio de Monterrey, Nuevo León, ubicado Al Norte con Calle sin Nombre y Frente a la colonia Unión Francisco Zarco II, al sur, oriente y poniente colinda con propiedades particulares, en la colonia Unión Francisco Zarco II, en Monterrey, Nuevo León.
- c) Levantamiento topográfico, llevado a cabo por el personal de la Dirección de Patrimonio de la Tesorería Municipal, de la superficie de 12,972.80 metros cuadrados, de un inmueble propiedad municipal, 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

Dictamen referente a la celebración de la renovación de Contrato de Comodato a favor del Fideicomiso 851-01371, respecto de un bien inmueble municipal.



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 de conformidad con lo dispuesto por el artículo 203, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, se consideran bienes de dominio público municipal los inmuebles de uso común que adquiera el Municipio.

**QUINTO.** 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.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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.”

**NOVENO.** Que la superficie de EL INMUEBLE, objeto de este Dictamen, será destinado para uso del Monumento de la Misericordia, Cruz de Monterrey, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

**DÉCIMO.** Que se condiciona al Fideicomiso de Administración de Inmueble 851-01371, Cruz de Monterrey, Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en su carácter de Comodatario, entre otras, a las siguientes condiciones:

- a) Que la superficie del inmueble será única y exclusivamente para uso del Monumento de la Misericordia, Cruz de Monterrey.
- 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 al Fideicomiso de Administración de Inmueble 851-01371, Cruz de Monterrey, Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, 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 del Fideicomiso de Administración de Inmueble 851-01371, Cruz de Monterrey, Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, su contratación, así como de su pago oportuno.
- g) No existirá relación laboral entre el personal del Fideicomiso de Administración de Inmueble 851-01371, Cruz de Monterrey, Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, y el municipio de Monterrey, así como entre el Municipio y el Fideicomiso de Administración de Inmueble 851-01371, Cruz de Monterrey, Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero.
- h) Los daños que se causen a terceros, durante el tiempo de la vigencia del contrato de comodato será única y exclusivamente responsabilidad del Fideicomiso de Administración de Inmueble 851-01371, Cruz de Monterrey, Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero.
- i) Deberá contratar el Fideicomiso de Administración de Inmueble 851-01371, Cruz de Monterrey, Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, 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 del Fideicomiso de Administración de Inmueble 851-01371, Cruz de Monterrey, Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, respecto de una superficie de **12,972.80 metros cuadrados**, de un inmueble propiedad municipal, con número de expediente catastral 07-155-021, con el objeto de destinarlo para uso del Monumento de la Misericordia, Cruz de Monterrey, ubicado Al Norte con Calle sin Nombre y Frente a la colonia Unión Francisco Zarco II, al sur, oriente y poniente colinda con propiedades particulares, en la colonia Unión Francisco Zarco II, en 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 FEBRERO DE 2021.**

**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 ROQUE YAÑEZ RAMOS  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

**REGIDOR SEALTIEL MARCELO RODRÍGUEZ GARZA  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

**REGIDOR JOSÉ ALFREDO PERÉZ BERNAL  
INTEGRANTE  
RÚBRICA**

**REGIDOR DANIEL GAMBOA VILLARREAL  
INTEGRANTE  
SIN RÚBRICA**