



C. GENARO NICOLÁS CALDERÓN GARCÍA Secretario de la Contraloría y Transparencia Municipal P r e s e n t e.-

Por este conducto me permito saludarle y aprovecho el mismo para informarle a Usted, de los acuerdos tomados en Sesión Extraordinaria del H. Cabildo, celebrada el día **24 de abril del 2026, en el Cuarto Punto del Orden del Día, dentro del Acta de Cabildo número 05/2026;** referente a la propuesta del Presidente Municipal, lo cual me permito describir a continuación:

AYUNTAMIENTO DE CADEREYTA JIMENEZ, NUEVO LEÓN P R E S E N T E.-

LIC. CARLOS RAFAEL RODRÍGUEZ GÓMEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE CADEREYTA JIMENEZ, NUEVO LEÓN, conforme a lo dispuesto por los artículos 35, apartado A, fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 28, fracciones II y VIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Cadereyta Jiménez, Nuevo León, someto a consideración de este Órgano Colegiado la propuesta de acuerdo relativo a la modificación para formalizar el instrumento jurídico necesario, respecto de una área municipal ubicada en el fraccionamiento Palmanova, Cadereyta Jiménez, Nuevo León, a favor del gobierno del Estado de Nuevo León para uso de la Secretaría de Educación, misma que se consigna bajo los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Ayuntamiento de este Gobierno Municipal para el período 2024-2027 quedó legalmente instalado, para entrar en funciones a partir del día 30-treinta de Septiembre de 2024 dos mil veinticuatro, a través de la Declaratoria de Instalación realizada en la Primera Sesión del H. Ayuntamiento con carácter de solemne, de la mencionada fecha; de conformidad con el artículo 173 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, en relación al artículo 22 de la Ley de Gobierno Municipal para el Estado de Nuevo León.

SEGUNDO. En la sesión ordinaria de H. Cabildo, de fecha 16 de octubre del año 2020, el Ayuntamiento de Cadereyta Jiménez, Nuevo León, tuvo a bien aprobar el Dictamen de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del R. Ayuntamiento de Cadereyta Jiménez, Nuevo León, relativo a la concesión de uso, aprovechamiento y explotación de una porción de un área municipal a solicitud del Gobierno del Estado del cual el Gobierno del Estado de Nuevo León ha solicitado para la Secretaría de Educación una área de 8000.00 M2, para la construcción de una Escuela Secundaria en el Fraccionamiento Palmanova., y que dicha área correspondiente a una área de mayor extensión con superficie de (10,902.398m2), ubicada y descrita como , **área Municipal 8 ubicada en calle Circuito Rivera, Fraccionamiento Palmanova;** con expediente catastral **19-07-585-001;** solicitud que la Secretaría de Educación en el Estado de Nuevo León ha actualizado mediante el oficio DRMS-3023/2026 de fecha 02 de marzo del 2026.

TERCERO. En la sesión de cabildo, con carácter de ordinaria, de fecha 16 de octubre de 2020, el Ayuntamiento de Cadereyta Jiménez, Nuevo León, tuvo a bien aprobar el Dictamen de Declaración de Incorporación del área de cesión municipal al patrimonio municipal que se describe a continuación, siendo publicada en el Periódico Oficial del Estado de fecha 16 de noviembre del año 2020.

El área municipal Incorporada es la siguiente: Lote de Terreno identificado como Área Municipal 8 el cual tiene una superficie total de **(10,902.398m2)** diez mil novecientos dos punto trescientos noventa y ocho metros cuadrados, y que colindan con el Circuito Rivera, y al Sureste con derecho de paso, quien cuenta con el número de expediente catastral 19-07-585-001, con las siguientes medidas y colindancias:

LADOS		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
E	P.V				X	Y
				F	394,909.1265	2,833,756.5312
F	E	S37°59'40.25"W Centro de Curva	5.812 L.C. = 5.812 S.T. = 2.906	E	394,905.5485 394,516.4616	2,833,751.9507 2,834,059.5664

de iniciar y realizar propuestas sobre los asuntos que son competencia del Ayuntamiento y cumplir adecuadamente con las leyes, los reglamentos y las resoluciones del Ayuntamiento; así como el emitir puntos de acuerdo por escrito, respectivamente.

SEGUNDO. Es facultad del Ayuntamiento de este Municipio, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 165 y 181 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículos 2, 4, 15, 33, fracción IV, 171, fracción II, 172, y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, emitir acuerdos y disposiciones de observancia general con relación a su patrimonio.

TERCERO. Los artículos 2, 171 fracción II, 172, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establecen la fundamentación sobre el patrimonio municipal, los bienes públicos municipales, así como la autonomía municipal, mismos que a su letra dicen: artículo 2.- El Municipio constituido por un conjunto de habitantes establecidos en un territorio, es una entidad de derecho público de personalidad jurídica, con libertad interior, patrimonio propio y autonomía para su gobierno y administración. ...; artículo 171.- El Patrimonio Municipal se constituye por: II.- Los bienes de dominio público y del dominio privado que le correspondan.

CUARTO. En ese orden de ideas, del artículo 172 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, se desprende que "El Patrimonio Municipal es inalienables, imprescriptibles e inembargables, y no estarán sujetos (SIC) mientras no varíe la situación jurídica, a acciones reivindicatorias o de posesión definitiva o provisional. Sin embargo, los particulares y las instituciones de derecho público podrán adquirir sobre éstos, sin que se constituyan derechos reales, su uso, aprovechamiento y explotación, mediante el otorgamiento de las concesiones respectivas."

Mientras que el artículo 766, Capítulo III, de los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen, del Código Civil para el Estado de Nuevo León, 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.

Por su parte, el artículo 210 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su párrafo décimo primero, establece que: "Salvo las excepciones previstas de manera expresa en la Ley, las áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes".

Del estudio realizado al artículo previamente mencionado de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se desprende que las superficies otorgadas mediante figuras jurídicas correspondientes por los municipios tienen una naturaleza jurídica especial que las protege contra su venta, embargo o pérdida por el paso del tiempo, por formar parte del régimen de bienes públicos. Para que puedan ser utilizadas con fines de interés general, es necesario que se cuente con la autorización del Cabildo Municipal, obtenida con el voto favorable de al menos dos tercios de sus miembros, además del cumplimiento de los requisitos normativos que marcan las disposiciones locales.

Ante esta realidad jurídica, y una vez analizada la vía adecuada para atender formalmente el presente asunto, en relación con el mandato contenido en el artículo referido. Para fortalecer el presente punto de acuerdo y ofrecer una base interpretativa sólida respecto a dicho párrafo del artículo 210 de la citada ley, se requiere llevar a cabo un análisis en torno al asunto planteado.

La posibilidad de modificar el régimen jurídico de los bienes públicos – específicamente municipales – ha generado debates, incluso en el ámbito legislativo, debido a la complejidad de los procedimientos para integrar o excluir un inmueble del dominio público. Según la Real Academia Española, el término "afectación" implica destinar un bien a un uso colectivo o a la prestación de un servicio público, integrándolo así en el patrimonio público. Diversos autores especializados en derecho coinciden en que esta figura pertenece al ámbito del derecho público y que representa la adscripción legal de un bien al interés general.

En ese sentido, se trae a colación que, el inmueble objeto de este punto de acuerdo, forma parte del patrimonio municipal y se destinará, a través de un contrato de comodato al Gobierno del Estado de Nuevo León para uso de la Secretaría de Educación, con el propósito de llevar a cabo la construcción de una Escuela Secundaria para atender la demanda educativa en ese Sector.

QUINTO. - Por lo que, de la revisión al expediente particular, se advierte que, el terreno requerido para la construcción de una Escuela Secundaria, busca formalizar mediante un contrato de comodato, un uso específico y con fines de utilidad pública para la ciudadanía jimenense, pues dicha área deberá usarse única y exclusivamente para fines públicos que conlleven un beneficio a la comunidad que habita en dicha circunscripción.

Estado de Nuevo León y para uso de la Secretaría de Educación, respecto de una Superficie de (7,621.209M2), que están dentro un área de mayor extensión ubicada en calle Circuito Rivera, Fraccionamiento Palmanova, en Cadereyta Jiménez, Nuevo León.,

SEPTIMO. Se condiciona a la Secretaría de Educación del Gobierno del Estado de Nuevo León en su carácter de Comodataria, entre otras cosas, a lo siguiente:

- a) Que la superficie del inmueble será única y exclusivamente, para los fines descritos en el presente punto de acuerdo;
- 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 Cadereyta Jiménez, Nuevo León, a través de sus representantes, procederá a realizar los trámites respectivos para el inicio de rescisión del contrato de comodato;
- d) En caso de 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 Cadereyta Jiménez, Nuevo León, no será responsable de indemnizarlos, por tales hechos o eventos;
- e) No podrá transmitirse la posesión de la superficie del inmueble, bajo ninguna figura jurídica a terceros, salvo que exista previa autorización del Ayuntamiento de Cadereyta Jiménez, Nuevo León;
- f) El inmueble deberá de contar con todos los servicios que requiere para su funcionamiento, en caso de ser necesario, y será su responsabilidad su contratación, así como de su pago oportuno;
- g) No existirá relación laboral entre el personal de la Secretaría de Educación del Gobierno del Estado de Nuevo León y el Municipio de Cadereyta Jiménez, Nuevo León,
- 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 Secretaría de Educación del Gobierno del Estado de Nuevo León;
- i) Una vez concluida la vigencia del contrato de comodato, las construcciones, mejoras o remodelaciones de la superficie del inmueble, serán incorporadas al patrimonio municipal de Cadereyta Jiménez, Nuevo León, y
- j) En caso de requerir algún trámite, permiso y/o licencia ante diversas autoridades, estos deberán ser gestionados por la Secretaría de Educación del Gobierno del Estado de Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, me permito presentar los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. Se autoriza a la Administración Pública Municipal de Cadereyta Jiménez, Nuevo León a través de sus representantes legales, celebrar contrato de comodato por un plazo de 30-treinta años, a favor de **Gobierno del Estado de Nuevo León**, para uso de la **Secretaría de Educación**, respecto del bien inmueble descrito en el **Antecedente Tercero y Considerando Sexto** del presente punto de acuerdo.

SEGUNDO. Se condiciona al comodatario que, en la vigencia del Contrato de Comodato respecto del inmueble señalado en el Antecedente Tercero, Considerando Sexto y Acuerdo Primero, a lo establecido en el Considerando Séptimo del presente punto de acuerdo, en el entendido que, en caso de incumplimiento o una vez transcurrido el plazo del contrato autorizado, se reincorporará incondicionalmente al patrimonio municipal de Cadereyta Jiménez, Nuevo León, con todas las mejoras que se hubieren realizado en el mismo.

TERCERO. Se instruye a la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal y a la Dirección General Jurídica de la Secretaría de Ayuntamiento, para llevar a cabo los trámites administrativos e instrumentos jurídicos necesarios para materializar lo aprobado, así como para la realización de las gestiones conducentes, a fin de que se brinde cumplimiento de los anteriores acuerdos.

CUARTO. Se Instruye a la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, para que ejecute las acciones, gestiones y registro de subdivisión, planos y demás trámites necesarios ante las autoridades competentes, según sea el área de su competencia y conforme a la normativa aplicable, para el cumplimiento de los anteriores acuerdos.

QUINTO. Publíquense los presentes acuerdos conjuntamente con los considerandos sexto y séptimo del presente punto de acuerdo en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal.

Cadereyta Jiménez, Nuevo León a 22 de abril del 2026

“CADEREYTA, RENACER PARA CRECER”

ATENTAMENTE (Rúbrica)

En este sentido, le comunico que los integrantes del H. Cabildo en vía económica y por **UNANIMIDAD** de los presentes, acuerdan lo siguiente:

ACUERDO PRIMERO. Se autoriza a la Administración Pública Municipal de Cadereyta Jiménez, Nuevo León a través de sus representantes legales, celebrar contrato de comodato por un plazo de 30-treinta años, a favor de