**NORMATIVIDAD RELACIONADA CON LA INCORPORACIÓN, DESAFECTACIÓN, ENAJENACIÓN, GRAVAMEN Y BAJA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES**

**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY**

**LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

**CAPÍTULO V**

**DE LAS ATRIBUCIONES DEL AYUNTAMIENTO**

**ARTÍCULO 33**.- El Ayuntamiento tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

**IV. En materia de Patrimonio Municipal:**

a) Establecer normas, políticas y lineamientos en materia de adquisiciones, arrendamientos, desincorporación de activos, servicios y obras públicas de la Administración Pública Municipal, de acuerdo con las leyes correspondientes;

b) Programar la formulación y actualización de los inventarios de bienes del Municipio, estableciendo los registros administrativos necesarios para su control;

c) Otorgar la concesión de bienes del dominio público o privado municipales, cuando la vigencia de los contratos de concesión respectivos se extienda del período constitucional del Ayuntamiento;

d) Aprobar la **desafectación**, mediante la declaratoria correspondiente, publicada en la Gaceta Municipal o en defecto de ella, en el Periódico Oficial del Estado,de bienes del dominio público municipal, en la forma y términos que determine la Ley;

e) Aprobar la **incorporación** de bienes de dominio público al patrimonio municipal, expidiendo la declaratoria de incorporación correspondiente, la cual deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal;

f) Aprobar la realización de actos de dominio y la creación de gravámenes cuando su término exceda del período constitucional, sobre bienes inmuebles de dominio privado municipal;

g) Aprobar previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley, la enajenación de inmuebles, para satisfacer necesidades del Municipio;

h) Constituir y procurar la preservación de los archivos históricos municipales;

i) Elaborar y publicar, en coordinación con las autoridades competentes, el catálogo del patrimonio histórico y cultural del Municipio, vigilando su preservación y determinando cuáles construcciones y edificios no podrán modificarse; y

j) Proveer la conservación de los edificios públicos municipales y procurar aumentar el patrimonio municipal.

**ARTÍCULO 66**.- Requieren de Publicación en la Gaceta Municipal o en el Periódico Oficial del Estado, los siguientes actos:

VI. La aprobación de la desafectación, de bienes del dominio público municipal, en la forma y términos que determiné la Ley;

VII. La convocatoria para concesionar los servicios públicos establecidos en esta Ley;

VIII. La resolución que conceda la concesión de servicios públicos;

XI. La declaratoria de incorporación al dominio público de bien inmueble propiedad del Municipio, en los casos que sea procedente;

XII. La enajenación o gravamen de los bienes muebles del dominio privado del Municipio;

XIII. La convocatoria a subasta pública para la enajenación onerosa de bienes muebles e inmuebles propiedad del Municipio; y

**TÍTULO NOVENO**

**DEL PATRIMONIO MUNICIPAL**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 171**.- El Patrimonio Municipal se constituye por:

I. Los ingresos que conforman su Hacienda Pública Municipal;

II. Los bienes de dominio público y de dominio privado que le correspondan;

III. Los derechos y obligaciones creados legítimamente en su favor; y

IV. Los demás bienes, derechos o aprovechamientos que señalen las leyes y otros ordenamientos legales.

**ARTÍCULO 172**.- El Patrimonio Municipal es inalienables, imprescriptibles e inembargables, y no estarán sujetos 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.

**CAPÍTULO VI**

**DE LOS BIENES MUNICIPALES**

**ARTÍCULO 203**.- Son bienes de dominio público municipal, enunciativamente:

I. Los de uso común;

II. Los destinados por el Ayuntamiento a un servicio público y los propios que, de hecho, utilice para dichos fines;

III. Los muebles municipales que por su naturaleza normalmente no sean sustituibles;

IV. Los monumentos históricos, arqueológicos y artísticos, sean muebles o inmuebles, de propiedad municipal; y

V. Las servidumbres, cuando el predio dominante sea uno de los indicados en este artículo.

**ARTÍCULO 204**.- Las concesiones sobre esta clase de bienes se otorgarán, extinguirán y revocarán en la forma y términos que determine esta Ley.

**ARTÍCULO 205**.- Los contratos de las concesiones sobre bienes del dominio público municipal se otorgarán por tiempo determinado. El plazo de las concesiones podrá prorrogarse hasta por un periodo equivalente a aquel por el que fueron otorgadas.

**ARTÍCULO 206**.- Concluido el plazo por el que fue otorgada la concesión, las obras, instalaciones y bienes dedicados a la explotación de la misma quedarán a favor del Municipio. En caso de prórroga u otorgamiento de nueva concesión, para la fijación del monto de los derechos se deberán considerar las mejoras y bienes dedicados a la explotación de la concesión.

**ARTÍCULO 207**.- Cuando una bien inmueble propiedad del Municipio vaya a incorporarse al dominio público, por estar comprendido dentro de las disposiciones de esta Ley, el Ayuntamiento, por conducto de su Presidente Municipal, deberá emitir la declaratoria de incorporación correspondiente, la que se difundirá, y se inscribirá en el Instituto Registral y Catastral del Estado, para que surta efectos contra terceros. La incorporación surtirá efectos a partir de la publicación de la declaratoria.

Igual declaratoria de incorporación deberá emitirse, cuando un bien, de hecho, esté destinado al uso común, a un servicio público o a alguna de las actividades que se equiparen a éstos.

El Municipio deberá contar con un registro de los bienes de dominio público el cual será de carácter público.

**ARTÍCULO 208.-**Los bienes de dominio público del Municipio, **podrán ser desincorporados,** por acuerdo de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento**, cuando por algún motivo dejen de ser útiles para fines de servicio público**. Para tales efectos, deberá acompañarse:

I. Un dictamen técnico que justifique la desincorporación;

II. Tratándose de inmuebles, un plano de localización de los mismos, en el que se señale la superficie total del inmueble y sus medidas y colindancias; y

III. La especificación del aprovechamiento que se pretenda dar al bien. Tratándose de inmuebles, dicho aprovechamiento deberá ser compatible con las correspondientes declaratorias de previsiones, reservas, usos y destinos que señalen los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipales.

Cuando la desincorporación tenga como finalidad la enajenación o la constitución del gravamen de los bienes a que se refiere este precepto, cumpliéndose con los requisitos que señala esta Ley, podrán llevarse a cabo en forma simultánea.

**ARTÍCULO 209**.- Son bienes de dominio privado municipal, enunciativamente:

I. Los abandonados, adjudicados al Municipio por la autoridad judicial;

II. Los que resulten de la liquidación o extinción de organismos de derecho público municipal;

III. Los muebles no comprendidos en la fracción III del artículo 203 de esta Ley; y

IV. Los inmuebles o muebles que adquiera el Municipio hasta en tanto no se destinen al uso común, a la prestación de un servicio público, o a alguna de las actividades que se equiparen a ésta, o de hecho se utilicen en estos fines.

**ARTÍCULO 210**.- Los bienes del dominio privado del Municipio son inembargables e imprescriptibles. Se destinarán prioritariamente al servicio de las diversas dependencias de la Administración Pública Municipal, en cuyo caso deberán ser incorporados al dominio público.

**ARTÍCULO 211**.- A excepción de los bienes dados en Comodato, el Ayuntamiento podrá ejecutar sobre los bienes de dominio privado todos los actos de administración y de dominio que regula el derecho común, con las modalidades y cumpliendo los requisitos establecidos en este Capítulo.

**ARTÍCULO 212**.- La **enajenación o gravamen** de los bienes muebles del dominio privado del Municipio, requerirá la autorización previa del Ayuntamiento, la cual deberá difundirse, para ese efecto, se contará con el avalúo del bien, fecha y hora en la que se celebrará la subasta pública. Sólo podrán enajenarse los bienes muebles, que, previo acuerdo del Ayuntamiento, ya no se consideren útiles para el servicio público.

Tratándose de la enajenación de bienes inmuebles, así como del gravamen de los mismos, en el caso de que el plazo de éste exceda el período constitucional del Ayuntamiento, se requerirá el acuerdo del Ayuntamiento. Cuando el gravamen no rebase el término del mandato constitucional municipal, se requerirá el acuerdo de la mayoría de los integrantes del Ayuntamiento.

Para tales efectos, se requerirá que se reúnan los siguientes requisitos:

I. Que la necesidad de las enajenaciones responda a la ejecución de un programa, cuyo objetivo sea la satisfacción de suelo urbano para vivienda, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos, o bien, al impulso o fomento de las actividades productivas o de desarrollo social, cívico, deportivo o cultural de sus comunidades;

II. Que en la solicitud respectiva se especifique el destino que se proyecte dar al producto que se obtenga con la enajenación o gravamen;

III. Que se anexe un avalúo expedido por el Departamento Fiduciario de una Institución de Crédito, por la dependencia municipal que corresponda o por Catastro; y

IV. A fin de garantizar las mejores condiciones posibles en cuanto al precio de la venta, ésta se realizará al valor más alto que resulte de los avalúos emitidos por Catastro y por alguna institución financiera que opere en la entidad.

**ARTÍCULO 213.-**El Ayuntamiento puede otorgar en arrendamiento los bienes que integran su patrimonio. Cuando el período de arrendamiento exceda el período constitucional del Gobierno Municipal, se requerirá la aprobación de las dos terceras partes de sus integrantes.

**ARTÍCULO 214**.- La enajenación onerosa de bienes muebles e inmuebles del Municipio, deberá ser en numerario o especie y se efectuará en subasta pública que garantice al Municipio las mejores condiciones posibles en cuanto a precio de venta, conforme a las siguientes bases:

I. La convocatoria que deberá contener el precio fijado por el Ayuntamiento y la identificación de los bienes a subastarse, se publicará por una sola vez y con quince días de anticipación, por lo menos, a la fecha señalada para la diligencia de remate, en uno de los periódicos de mayor circulación en el Municipio, en la tabla de avisos del Ayuntamiento y en la Gaceta Municipal;

II. Será postura legal la que cubra la totalidad del precio fijado y los postores deberán depositar, previamente a la celebración de la diligencia, por lo menos, el veinte por ciento de dicho precio en la Tesorería Municipal; el postor que resulte ganador, perderá la cantidad previamente depositada, en favor del Municipio, si no efectúa el pago total del bien subastado**;**

III. El Síndico Municipal o Síndico Primero, en su caso, declarará fincado el remate y el Ayuntamiento determinará si procede o no aprobarlo. De aprobarse, el mismo acuerdo ordenará que se emita el documento que acredite la propiedad, en caso de inmuebles, que tendrá el carácter de escritura pública, la cual debe inscribirse en el Instituto Registral y Catastral, según sea el caso, a quien haya presentado la postura más alta o la oferta más provechosa a los intereses del Municipio; y

IV. En la diligencia de remate, y en cualquier otra formalidad, se aplicará supletoriamente el Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin poder disminuir el valor del bien.

**ARTÍCULO 215.-**El Ayuntamiento, previo el cumplimiento de los requisitos que señala esta Ley, podrá enajenar de manera directa los bienes inmuebles fuera de subasta, cuando se trate de satisfacer necesidades de suelo urbano para vivienda, estableciendo el derecho preferente para los vecinos del Municipio.

**ARTÍCULO 216**.- Cuando se trate de satisfacer necesidades de suelo para vivienda, el Ayuntamiento se reservará el dominio de los bienes, hasta que se cumplan las siguientes condiciones:

I. Que se edifique en el inmueble, casa suficientemente apta para habitarse; y

II. Que se cubra totalmente el precio fijado.

**ARTÍCULO 217**.- En todas las enajenaciones que realice el Ayuntamiento para satisfacer necesidades de suelo para vivienda, quedará constituido de pleno derecho el patrimonio familiar sobre los inmuebles objeto de la enajenación. Para estos efectos, el particular que desee adquirir dichos bienes, deberá acreditar ante las autoridades municipales:

I. Que es mayor de edad o que está emancipado;

II. Que es vecino del Municipio;

III. La existencia de la familia a cuyo favor se va constituir el patrimonio. La comprobación de los vínculos familiares se hará con las copias certificadas de las Actas del Registro Civil;

IV. El promedio de sus ingresos, para los efectos del plazo de pagos en el contrato de compra-venta correspondiente; y

V. Que carece de bienes inmuebles.

En todos los casos, el valor de los inmuebles que se enajenan a cada particular para satisfacer necesidades de suelo para vivienda, no deberá exceder del valor máximo que para la constitución del patrimonio familiar señala el Código Civil para el Estado.

**ARTÍCULO 218**.- En las enajenaciones de inmuebles que realice el Ayuntamiento en los términos del artículo anterior, no se requerirá el otorgamiento de escritura ante Notario. El documento que contenga la enajenación tendrá el carácter de escritura pública y deberá ser suscrito por el Presidente Municipal, el Secretario del Ayuntamiento, el Síndico Municipal o el Síndico Segundo, en su caso, y el particular adquiriente.

El documento que contenga dicha enajenación deberá ser inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

**ARTÍCULO 219**.- El documento en que conste la enajenación realizada en los términos del artículo anterior deberá contener la siguiente cláusula: “El inmueble de este acto jurídico, está destinado al patrimonio de familia, en beneficio de la familia del adquiriente, por lo que es inalienable y no puede ser objeto de embargo ni gravamen alguno conforme a lo que dispone el Código Civil para el Estado”, de lo cual deberá tomarse nota al hacerse la inscripción ante elInstituto Registral y Catastral del Estado, dicha cláusula deberá incluirse.

**ARTÍCULO 220**.- Cumplidas las condiciones a que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento deberá girar oficio al encargado del Instituto Registral y Catastral que corresponda, haciendo de su conocimiento tal situación para que, previas las anotaciones registrales del caso, surta plenamente sus efectos la enajenación realizada.