GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COMISIONES UNIDAS DE PATRIMONIO ESTATAL Y MUNICIPAL Y DE ASUNTOS MUNICIPALES.

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

A las comisiones unidas de Patrimonio Estatal y Municipal y de Asuntos Municipales se turnó para estudio y dictamen, la **Iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba permuta por afectación a terreno Reynosa, Tamaulipas, a favor de la C. Clementina Santos Martínez**, promovida por el Ayuntamiento señalado.

Al efecto quienes integramos las comisiones ordinarias dictaminadoras de referencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 35, numeral 1; 36, incisos b) y c); 43, inciso e); 45, numerales 1 y 2; 46, numeral 1; 93, numerales 1, 2, 3 inciso b); y 5; y 95, numerales 1, 2 y 4, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, el dictamen conforme al siguiente procedimiento:

Metodología

I. En el apartado denominado **"Antecedentes"**, se señala el trámite del proceso legislativo, desde la fecha de recepción de la iniciativa, así como el turno a las comisiones competentes para la formulación del dictamen correspondiente.

II. En el apartado **"Competencia"**, se da cuenta de la atribución que tiene este Poder Legislativo local para conocer y resolver en definitiva el presente asunto.

III. En el apartado **"Objeto de la acción legislativa"**, se expone la finalidad y los alcances de la propuesta en estudio, y se elabora una síntesis del tema que la compone.

IV. En el apartado **"Contenido de la Iniciativa"**, y con el objeto de establecer el análisis de la misma, se realiza una transcripción en el presente instrumento parlamentario.

V. En el apartado **"Documentos que acreditan el acto jurídico"** se enlistan las documentales que forman parte del expediente enviado por el promovente del acto traslativo de dominio.

VI. En el apartado **"Naturaleza del acto jurídico"** se establece la facultad de este Órgano Legislativo para autorizar la enajenación de los bienes inmuebles del Estado y de los municipios conforme a la ley.

VII. En el apartado **"Consideraciones de las comisiones dictaminadoras"**, las y los integrantes de estas comisiones expresan los argumentos y juicios de valoración de la iniciativa en análisis, en los cuales se basa y sustenta el sentido del dictamen.

VIII. En el apartado denominado **"Conclusión"**, se propone el resolutivo que estas comisiones someten a la consideración del Honorable Pleno Legislativo.

I. Antecedentes

1. El treinta de enero de dos mil veintiséis, el Ayuntamiento de Reynosa, Tamaulipas, presentó en Oficialía de Partes de este órgano legislativo la iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba permuta por

afectación a terreno Reynosa, Tamaulipas, a favor de la C. Clementina Santos Martínez.

2. Posteriormente en Sesión Pública Ordinaria de cinco de febrero de dos mil veintiséis, la Presidencia de la Mesa Directiva con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22, incisos f), i) y k), de la ley que rige a este Congreso del Estado, acordó turnar dicha iniciativa a las comisiones unidas de Patrimonio Estatal y Municipal y de Asuntos Municipales mediante oficio número: HCE/PMD/2A/AT-991 y HCE/PMD/2A/AT-992, recayéndole a la misma el número de expediente 66-1154, para su estudio y dictamen correspondiente.

II. Competencia

Este Poder Legislativo local es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58, fracción I de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público, como es el caso que nos ocupa.

III. Objeto de la acción legislativa

La presente iniciativa tiene por objeto autorizar al Ayuntamiento de Reynosa a permutar diversos inmuebles de propiedad municipal por un predio perteneciente a la C. Clementina Santos Martínez, el cual resultó afectado por actividades municipales.

IV. Contenido de la iniciativa

A continuación, nos permitimos transcribir de forma íntegra la iniciativa en análisis, en aras de no omitir las razones ni la intención inicial del Ayuntamiento accionante:

*"**PRIMERA:** Con fecha 13 de junio del 2013, personal de esta Dirección se constituyó al lugar en mención y se constató que este predio de la ciudadana Clementina Santos Vda. de Ayala, fue afectado por la construcción de la Ave. Espuela del Ferrocarril, partiendo el Predio en dos porciones, anexando un plano del Área Afectada que tiene las siguientes medidas y colindancias:*

• Norte en 311.80 ml + 192.61 ml con porción Norte del mismo Predio.

• Sur en 312.39 ml + 189.14 ml con porción Sur del mismo Lote.

• Este en 30.00 ml con el Sr. Federico M. Rodríguez,

• Oeste en 30.00 ml con el Sr. José María Reséndez.

Superficie 15,085.403 m²

***SEGUNDA:** En consecuencia, se hace una propuesta de seis Polígonos, que forman parte de la Hacienda Pública Municipal para ser posible se realice una Permuta con la Sra. Clementina Vda. de Ayala.*

1. Parque Industrial Mall

• Polígono 1 superficie: 4,947.40 m²

• Polígono 2 superficie: 7,147.94 m²

2. Parque Industrial Colonial

• Polígono 3 superficie: 19,984.44 m²

3. Parque Industrial Estiva

• Polígono 4 superficie: 19,094.64 m²

• Polígono 5 superficie: 1,033.96 m²

• Polígono 6 superficie: 1,102.30 m²

TERCERA: *El Honorable Cabildo, con fecha 22 de agosto de 2013, derivado de la 55° Sesión Ordinaria de Cabildo, aprobó por unanimidad la permuta de un predio a favor de la C. Clementina Santos Martínez".*

V. Documentos que acreditan el acto jurídico

El Ayuntamiento promovente como parte del expediente de su iniciativa, adjunta los siguientes documentos:

- Iniciativa correspondiente.

- Certificación de Acta de Cabildo Número 55°, derivada de la Sesión de Cabildo celebrada en fecha 22 de agosto de 2013, en el cual se acordó el sexto punto del orden del día: «Propuesta, análisis, discusión y en su caso aprobación, de permuta de predio propiedad de la Hacienda Pública Municipal a cambio de un inmueble afectado por una construcción de la Avenida Espuela del Ferrocarril propiedad de la C. Clementina Santos Viuda de Ayala, así como el cambio de destino y uso de suelo de dicho inmueble »

- Copia del instrumento notarial Número 3,912 (Tres mil novecientos doce) y 10,115 pasados ante la fe de los Notarios Públicos Gabriel Soberon Palacios y Jorge García Corcuera, que contienen contrato de contrato de donación de inmuebles a favor de la C. Clementina Santos Martínez.

- Avalúos Periciales, emitidos por la Dirección de Predial y Catastro de Reynosa, Tamaulipas.

- Manifiestos de Propiedad, emitidos por la Dirección de Predial y Catastro de Reynosa, Tamaulipas.

• Certificado de Libertad de Gravamen, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas.

• Oficio SAY/001570/2025 Dirigido al Lic. Ricardo Chapa Villarreal, Director de la Oficina Registral de Reynosa, solicitando Certificado informativo de propiedad expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas.

• Oficio inherente a la Factibilidad de Uso de Suelo, expedido por La Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

• Oficio inherente a la Licencia de Uso de Suelo del inmueble que esta siendo objeto de Donación, expedido por La Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

• Croquis de localización del inmueble con superficie, medidas y colindancias.

• Fotografías del inmueble.

VI. Naturaleza del acto jurídico

En criterio de estas comisiones, queda plenamente acreditada la existencia física y jurídica de los inmuebles objeto de la presente permuta, la propiedad que el Ayuntamiento tiene sobre los predios, así como la legal existencia y normal desempeño de la administración municipal en mención, y su interés en realizar la operación jurídica solicitada, todo ello con las documentales referidas con antelación, por lo que estimamos importante exponer las consideraciones legales siguientes.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la fracción II del artículo 115 dispone que los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58, fracción IX de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, este Poder Legislativo del Estado, tiene la facultad de autorizar la enajenación de los bienes inmuebles del Estado y de los municipios conforme a la ley; es por ello, que el acto jurídico que se pretende realizar requiere la aprobación de este Congreso del Estado.

Por otra parte, el artículo 1654 del Código Civil, define el acto jurídico relativo a la permuta, como un contrato por el cual uno de los contratantes transmite al otro la propiedad de un bien, a cambio de otro cuyo dominio también se le transfiere.

En esa tesitura, el Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, señala en su artículo 3, que el municipio es una institución de orden público, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su régimen interior y con libre administración de su hacienda, recursos y servicios destinados a la comunidad local, sin más limites que los señalados expresamente en las leyes.

Cabe mencionar que, la fracción III del artículo 51, del mismo Código, dispone que los Ayuntamientos, por ningún motivo podrán contratar empréstitos, enajenar o gravar sus bienes inmuebles, ni celebrar contratos de diversa naturaleza, cuyo término exceda de un año, sin aprobación del Congreso.

Asimismo, en la fracción XIII del citado artículo, establece que, para tales casos, los Ayuntamientos gozarán de entera libertad para la toma de decisiones relativas a la afectación del patrimonio inmobiliario municipal; sin embargo, previene que se requerirá el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los Ayuntamientos para la celebración de ventas, donaciones, comodatos y permutas, entre otros actos jurídicos.

VII. Consideraciones de las comisiones dictaminadoras

Del análisis efectuado a la acción legislativa que nos ocupa, como miembros de estos órganos parlamentarios, tenemos a bien emitir nuestra opinión respecto a la propuesta de mérito, a través de las siguientes consideraciones:

En primer término, la iniciativa en estudio pretende autorizar al Ayuntamiento de Reynosa, Tamaulipas, a permutar diversos inmuebles de propiedad municipal por un predio perteneciente a la C. Clementina Santos Martínez, lo cual permitirá regularizar la situación patrimonial del terreno ocupado por la avenida Espuela del Ferrocarril y atender, mediante una contraprestación inmobiliaria, la afectación reconocida por el Ayuntamiento a la propiedad de la C. Clementina Santos Martínez; bajo esa premisa, la intervención legislativa se orienta a dar certeza jurídica tanto a la incorporación de una superficie destinada a la circulación pública como a la transmisión de los predios ofrecidos por el Municipio.

En cuanto al antecedente material, la iniciativa y el acta certificada refieren que la inspección efectuada el 13 de junio de 2013 constató la división del predio particular en dos porciones como consecuencia de la construcción de la citada avenida, con una superficie afectada de 15,085.403 metros cuadrados; a partir de ese hecho, la permuta ofrece una vía para conciliar la permanencia de la infraestructura vial con el respeto al derecho de propiedad, pues permite que el Municipio adquiera el

terreno utilizado y que la titular reciba los inmuebles convenidos como contraprestación.

Asimismo, la certificación del punto sexto del Acta número 55 consigna que, en la sesión ordinaria de 22 de agosto de 2013, el Cabildo aprobó por unanimidad la propuesta de permuta y el cambio de destino y uso de suelo sometido a su consideración; el mismo documento recoge la intervención de las áreas municipales de patrimonio, catastro, desarrollo urbano y asuntos jurídicos, así como la conformidad expresada por el representante de la interesada, elementos que permiten identificar una decisión colegiada y una propuesta aceptada en sus antecedentes, cuya formalización deberá realizarse con la acreditación de la personalidad y el consentimiento de quienes intervengan.

Respecto del objeto del intercambio, la solicitud comprende exclusivamente seis polígonos ubicados en los parques industriales Moll, Colonial y Estiva, con una superficie municipal conjunta de 53,310.68 metros cuadrados y la adquisición de la superficie afectada de 15,085.403 metros cuadrados.

Por otra parte, la diferencia entre las superficies responde, según la explicación asentada en el acta, a la valoración catastral de los terrenos conforme a su ubicación; en ese sentido, el juicio de conveniencia patrimonial requiere atender al valor de los bienes y a la finalidad del intercambio, por lo que la ejecución deberá sustentarse en los avalúos correspondientes y, cuando resulte aplicable la excepción prevista en el artículo 33, numeral 2, de la Ley de Bienes del Estado y Municipios de Tamaulipas, en el acuerdo debidamente fundado y motivado que justifique la operación.

Ahora bien, el acta también incorpora el acuerdo de cambio de destino y uso de suelo de áreas del Parque Industrial Colonial, originalmente identificadas como áreas verdes, para destinarlas a equipamiento; por ello, corresponde considerar esa determinación como antecedente municipal del polígono número 3, ubicado en la manzana G, sin extender la autorización patrimonial a la totalidad de las áreas G y H ni a la operación relativa a otro particular, pues el objeto del presente expediente se limita al intercambio promovido con la C. Clementina Santos Martínez.

Aunado a ello, el carácter bilateral del negocio exige vincular la transmisión de los bienes municipales con la adquisición de la superficie afectada, de manera que la autorización se traduzca en prestaciones recíprocas debidamente documentadas; por ello, el proyecto prevé la formalización en escritura pública y la inscripción de ambas transmisiones, así como la actualización de los registros patrimoniales y catastrales del Ayuntamiento, medidas que permitirán identificar con precisión los bienes que salen y los que se incorporan a su patrimonio.

En materia de certeza jurídica, resulta pertinente conservar en el Decreto el nombre de Clementina Santos Martínez utilizado en la solicitud, haciendo constar que el acta se refiere a la interesada como Clementina Santos Viuda de Ayala; igualmente, la revisión registral y catastral deberá asegurar que las superficies y colindancias coincidan con los inmuebles autorizados y que la afectación no haya sido previamente satisfecha mediante otra operación, sin que la autorización permita sustituir predios, incrementar superficies o modificar a la persona permutante.

Finalmente, estas comisiones consideran que la finalidad pública de regularizar la superficie destinada a la avenida y la atención de la afectación reconocida justifican aprobar la iniciativa con las precisiones incorporadas al resolutivo; en consecuencia, se propone autorizar al Ayuntamiento promovente a celebrar la permuta, delimitando sus bienes y su contraparte, reconociendo el alcance del acuerdo de

Cabildo y sujetando la transmisión a la acreditación de los extremos patrimoniales, urbanísticos y registrales señalados, a fin de que la operación se materialice con certeza jurídica y protección de la hacienda municipal.

VIII. Conclusión

En tal virtud, y toda vez que ha sido determinado el criterio de las presentes comisiones con relación al objeto planteado, estimamos pertinente declarar procedente la acción legislativa sometida a nuestra consideración, por lo que proponemos a este honorable cuerpo colegiado la aprobación del siguiente dictamen con proyecto de:

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE REYNOSA, TAMAULIPAS, A CELEBRAR UNA PERMUTA DE INMUEBLES CON LA C. CLEMENTINA SANTOS MARTÍNEZ, CON MOTIVO DE LA AFECTACIÓN DE UN PREDIO POR LA CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA ESPUELA DEL FERROCARRIL.

ARTÍCULO PRIMERO. Se autoriza al Ayuntamiento de Reynosa, Tamaulipas, a celebrar una permuta de inmuebles con la C. Clementina Santos Martínez, con motivo de la afectación de un predio por la construcción de la Avenida Espuela del Ferrocarril.

ARTÍCULO SEGUNDO. Los inmuebles municipales objeto de la permuta se ubican en Reynosa, Tamaulipas, suman 53,310.68 metros cuadrados y cuentan con las siguientes medidas y colindancias:

I. Polígono 1, Parque Industrial Moll, con superficie de 4,947.40 metros cuadrados; al norte, en 95.86 metros lineales, con lote 19; al sur, en 112.65 metros lineales, con

límites de propiedad; al este, en 14.00 metros lineales, con área municipal; y al oeste, en 85.62 metros lineales, con rotonda y área municipal.

II. Polígono 2, Parque Industrial Moll, con superficie de 7,147.94 metros cuadrados; al norte, en 90.99 metros lineales, con lote 20; al sur, en 103.77 metros lineales, con límite de propiedad; al este, en 83.00 metros lineales, con rotonda y área municipal; y al oeste, en 117.34 metros lineales, con límite de propiedad.

III. Polígono 3, manzana G del Parque Industrial Colonial, con superficie de 19,984.44 metros cuadrados; al norte, en 220.00 metros lineales, con límite de propiedad; al sur, en 199.84 metros lineales, con lote 8, manzana 2; y al este, en 200.00 metros lineales, con área verde.

IV. Polígono 4, Parque Industrial Estiva, con superficie de 19,094.64 metros cuadrados; al norte, en 233.13 metros lineales, con calles sin nombre y lotes 68 al 72; al sur, en 303.84 metros lineales, con calles sin nombre y límite del fraccionamiento; y al este, en 127.03 metros lineales, con bulevar Estiva.

V. Polígono 5, Parque Industrial Estiva, con superficie de 1,033.96 metros cuadrados; al norte, en 26.49 metros lineales, con calle sin nombre y lotes 46 al 49; al sur, en 9.76 metros lineales, con lote 63; al este, en 58.18 metros lineales, con lotes 63 al 66 y bulevar Estiva; y al oeste, en 73.30 metros lineales, con carretera a San Fernando.

VI. Polígono 6, Parque Industrial Estiva, con superficie de 1,102.30 metros cuadrados; al norte, en 85.00 metros lineales, con bulevar Estiva; al sur, en 80.00 metros lineales, con límite de propiedad; y al este, en 27.55 metros lineales, con bulevar Estiva.

La individualización notarial de estos inmuebles deberá concordar con sus títulos, inscripciones registrales y planos autorizados; cualquier discrepancia que implique sustituir predios o modificar las superficies autorizadas deberá resolverse antes de ejecutar la permuta, mediante las determinaciones y autorizaciones que legalmente correspondan.

ARTÍCULO TERCERO. La superficie que recibirá el Municipio es de 15,085.403 metros cuadrados y presenta las siguientes medidas y colindancias: al norte, en 311.80 y 192.61 metros lineales, con porción norte del mismo predio; al sur, en 312.39 y 189.14 metros lineales, con porción sur del mismo lote; al este, en 30.00 metros lineales, con Federico M. Rodríguez; y al oeste, en 30.00 metros lineales, con José María Reséndez.

ARTÍCULO CUARTO. Se faculta al Ayuntamiento de Reynosa, Tamaulipas, para que, por conducto de sus representantes legalmente facultados, formalice la permuta en escritura pública, realice las inscripciones correspondientes ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas y actualice sus registros patrimoniales y catastrales, asegurando la transmisión recíproca de los inmuebles autorizados.

Los gastos y contribuciones derivados de la formalización se cubrirán conforme a las disposiciones aplicables y a lo que legalmente convengan las partes.

T R A N S I T O R I O

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los diecisiete días del mes de noviembre del año dos mil veintiséis.

COMISIÓN DE PATRIMONIO ESTATAL Y MUNICIPAL

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. ANA LAURA HUERTA VALDOVINOS PRESIDENTA			
DIP. MARCO ANTONIO GALLEGOS GALVÁN SECRETARIO			
DIP. YURIRIA ITURBE VÁZQUEZ VOCAL			
DIP. BYRON ALEJANDRO EDUARDO CAVAZOS TAPIA VOCAL			
DIP. ISIDRO JESÚS VARGAS FERNÁNDEZ VOCAL			
DIP. ELIPHALETH GÓMEZ LOZANO VOCAL			
DIP. ISMAEL GARCÍA CABEZA DE VACA VOCAL			

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA PERMUTA POR AFECTACIÓN A TERRENO REYNOSA, TAMAULIPAS, A FAVOR DE LA C. CLEMENTINA SANTOS MARTÍNEZ.

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los diecisiete días del mes de noviembre del año dos mil veintiséis.

COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. ÚRSULA PATRICIA SALAZAR MOJICA PRESIDENTA			
DIP. VÍCTOR MANUEL GARCÍA FUENTES SECRETARIO			
DIP. MARCO ANTONIO GALLEGOS GALVÁN VOCAL			
DIP. LUCERO DEOSDADY MARTÍNEZ LÓPEZ VOCAL			
DIP. VICENTE JAVIER VERÁSTEGUI OSTOS VOCAL			
DIP. JUDITH KATALYNA MÉNDEZ CEPEDA VOCAL			
DIP. JUAN CARLOS ZERTUCHE ROMERO VOCAL			