



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COMISION DE PATRIMONIO ESTATAL Y MUNICIPAL

HONORABLE ASAMBLEA:

En sesión pública ordinaria celebrada el 13 de octubre del presente año, para su estudio y dictamen se turnó a la Comisión de Patrimonio Estatal y Municipal, **la iniciativa de decreto mediante el cual se autoriza al Ayuntamiento de Ciudad Madero, Tamaulipas, a celebrar contrato de permuta con la Empresa Centro Comercial Plaza la Hacienda, S.A. de C.V.**

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 45 y 58, fracciones I y IX, de la Constitución Política del Estado; 35 párrafo 1, 43 párrafo 1, inciso e); 44 párrafo 2; 45 párrafo 2; 46 párrafo 1; 95 párrafos 1; 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, esta Comisión que suscribe se permite presentar el siguiente:

DICTAMEN

Con la finalidad de desarrollar de manera clara, precisa y detallada la opinión adoptada por la Comisión que dictamina, decidimos elaborar el presente dictamen en cinco apartados diferentes, los cuales se refieren a la competencia, planteamiento, documentos que acreditan el acto jurídico, naturaleza del acto jurídico y consideraciones finales de la Comisión, los cuales presentamos en los términos siguientes:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

I. Competencia

Esta Honorable Representación Popular es competente para resolver en definitiva la acción jurídica intentada, de conformidad con los artículos 45 y 58, fracciones I y IX, de la Constitución Política del Estado, que le otorga facultades a este Poder Legislativo para realizar el estudio, discusión y votación de las iniciativas de ley, decreto y acuerdo que se le presenten, así como para autorizar la enajenación y gravamen de los bienes muebles e inmuebles del Estado y de los Municipios, conforme a la ley.

II. Planteamiento

La iniciativa en estudio consiste en solicitar la autorización del Honorable Congreso del Estado para que el Ayuntamiento de Ciudad Madero, realice contrato de permuta con la Empresa Centro Comercial Plaza la Hacienda, S.A. de C.V.

Refiere el promovente que el Ayuntamiento tiene entre sus atribuciones, administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción; uno de sus objetivos primordiales, es de procurar bienestar a los ciudadanos, haciendo propicio un ambiente de equidad, con apego a derecho en beneficio del desarrollo social de la Entidad.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Las acciones de crecimiento y mejoramiento de la estructura urbana, requieren de inversión privada que permita el desarrollo armónico del comercio en centros que vengán a satisfacer las necesidades de la población; por tanto, el Estado y el Ayuntamiento deben proporcionar los medios y las acciones adecuadas, para facilitar el desarrollo.

Así mismo, de acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal, el Ayuntamiento de Ciudad Madero, Tamaulipas, promueve la inversión e instalación de nuevos y mejores centros comerciales que generen entre otros la libre competencia, resultando la mejora en la oferta de todo tipo de productos que se expenden, lo que trae como consecuencia un beneficio para la ciudadanía.

El Ayuntamiento de Ciudad Madero, Tamaulipas, mediante sesión de cabildo del 21 de junio del 2006, contenida en el acta número 244, llevó a cabo la propuesta para la factibilidad de desarrollo, instalación y operación del Centro Comercial denominado Multiplaza de Ciudad Madero, según dictamen presentado por las comisiones de regidores de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento en cuestión, siendo aprobado por unanimidad de votos, lo siguiente:

“Llevar a cabo la permuta de la Calle Guayaquil entre Ignacio Ramírez y Boulevard Adolfo López Mateos, proponiéndose modificar su trayectoria para continuarla hacia la Avenida Ejército Mexicano, cediendo de su inmueble un tramo para realizar esta calle, prolongando la Calle Pedro José Méndez para comunicarlos con Ejército Mexicano, de la cual se prevé su pavimentación en el



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Proyecto de Estudio; así también, la situación de ingeniería vial de intersección de esa calle. Punto tres, con lo anterior el inversionista planea desarrollar su proyecto utilizando el tramo de la Calle Guayaquil que se ubica entre Bulevar Adolfo López Mateos e Ignacio Ramírez con la permuta del terreno antes mencionado, en la modificación del trazo de Calle Guayaquil, una vez que haya cedido la porción mencionada, a fin de desviar su trayectoria”.

Concluyendo en permutar la superficie total de la Calle Guayaquil que se ubica entre el Boulevard Adolfo López Mateos e Ignacio Ramírez, el cual tiene una área de 1921 metros cuadrados misma que es permutada por una superficie de 1291 metros cuadrados, porción del inmueble propiedad de la empresa, que servirá para prolongar la Calle Pedro José Méndez para comunicarla con la Avenida Ejército Mexicano. La empresa, además del área objeto de la permuta descrita, se obliga a realizar las siguientes acciones en beneficio de ciudad Madero, Tamaulipas: la pavimentación de concreto hidráulico de la Calle Ignacio Ramírez desde la Calle Pedro José Méndez, pasando por la Calle Haití incluyendo la cuadra, hasta el límite de colonia; la semaforización de todo el sitio en mención para dar una solución íntegra vial a la zona, así como señalización respectiva; la modificación en el Camellón Central del Bulevar Adolfo López Mateos entre Calle Jalisco y Ave. Ejército Mexicano conformando con esta construcción, el tercer carril sobre Bulevar; la pavimentación de concreto hidráulico de la Calle Guayaquil desde la Calle Ignacio Ramírez hasta la Calle Ignacio Altamirano.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Que la empresa Centro Comercial Plaza La Hacienda, S.A. de C.V., adquirió un inmueble con superficie de 23,756.42 metros cuadrados ubicado en la Esquina que forman la Avenida Ejército Mexicano y Bulevar Adolfo López Mateos de la Colonia Loma del Gallo en la Ciudad de Madero, Tamaulipas.

La empresa Centro Comercial Plaza La Hacienda S.A. de C.V., dentro de los inmuebles que adquirió para formar la superficie a que se refiere el párrafo anterior adquirió un inmueble de 4,340.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en 62.25 metros cuadrados con Avenida Ejército Mexicano; al Nororiente en dos tramos de 2.82 metros y 34.07 metros con propiedad de la Sra. Rosa Elena Farías Cobos; al Oriente en 28.83 metros con propiedad del Sr. Carlos Hernández Guillén; al Suroriente en 15.09 metros con Calle Pedro José Méndez en extremo sur; al Nororiente: en 7.72 metros; al Sur en 58.70 metros con los Lotes 2, 2A, 2B, 2C, 2E, y 2D de la manzana C-D-19, Sector Cuarta, Sección I, Región X; al Poniente en 59.50 metros con los Lotes 2, 2A, 2B, 2C, 2E y 2D de la Manzana C-D-19.

Por lo que la empresa Centro Comercial Plaza La Hacienda S.A. de C.V. desea permutar con el Ayuntamiento de Ciudad Madero, una fracción del inmueble a que se refiere el punto anterior con la siguiente superficie de: 1291.00 metros cuadrados; y las siguientes medidas y colindancias: al Norte: con propiedad de la señora Rosa Elena Farías Cobos en 33-96 metros cuadrados y 28.94 metros; al Oriente con propiedad del Sr. Carlos Hernández Guillén 14.47 metros; al Suroeste: con Calle Pedro José Méndez en 14.71 metros; al Surponiente: con propiedad de Centro Comercial Plaza La Hacienda S.A. de C.V. en 23.60 metros; al Poniente con propiedad de Centro Comercial Plaza La Hacienda



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

S.A. de C.V. en 36.31 metros y 32.72 metros., para continuar con la Calle Ignacio Ramírez y desembocar en la Avenida Ejército Mexicano de Ciudad Madero, Tamaulipas.

Asimismo el Ayuntamiento de Ciudad Madero, desea permutar la Calle Guayaquil de la Colonia Loma del Gallo, entre Calle Ignacio Ramírez y Bulevar Adolfo López Mateos, con las siguientes superficies, medidas y colindancias: con superficie de 1921.00 metros cuadrados; al Norte: con Centro Comercial Plaza la Hacienda en 124.37 metros; al Sur: Con propiedad del Centro Comercial Plaza la Hacienda 124.37; al Este con la Calle Ignacio Ramírez en 15.70 metros; al Oeste con Bulevar Adolfo López Mateos con 15.70 metros.

III. Documentos que acreditan el acto jurídico

A su iniciativa, el promovente anexó los siguientes documentos justificatorios de su petición:

1. Certificación del acta de cabildo de la sesión número 245, de fecha 21 de junio del presente año, mediante la cual se tomó el acuerdo de celebrar contrato de permuta con la Empresa Centro Comercial Plaza la Hacienda, S.A. de C.V.
2. Certificación del acta de cabildo de la sesión número 249, de fecha veintiséis de octubre del presente año, mediante la cual se tomó el acuerdo desincorporar del dominio público en bien objeto de la permuta, así como su cambio de uso de suelo del mismo, de igual manera el plano como quedo con su cambio de uso de suelo.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

3. Copia de Contrato mediante el cual la Empresa Centro Comercial Plaza la Hacienda, S.A. de C.V., otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del Licenciado Armando Ascencio Pérez.
4. Copia de la Escritura Pública número 6670, de fecha 21 de enero del año 1991, mediante el cual queda constituida la Empresa Centro Comercial Plaza la Hacienda, S.A. de C.V.
5. Copia de la Escritura Pública número 1417, de fecha 10 de julio del año 2006, celebrada ante la fe del licenciado Fernando Barrera González, notario público 265 con ejercicio en la ciudad de Tampico, en el que se asienta la propiedad que la Empresa Centro Comercial Plaza la Hacienda, S.A. de C.V. tiene sobre el predio en mención, cuya inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio se encuentra bajo los siguientes datos: Sección I, Número 6115, Legajo 6-123, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, de fecha 3 de agosto de 2006.
6. Avalúo comercial del predio urbano que aporta la Empresa Centro Comercial Plaza la Hacienda, S.A. de C.V., de fecha 3 de octubre del presente año.
7. Avalúo de las obras que realizará la Empresa Centro Comercial Plaza la Hacienda, S.A. de C.V., en beneficio de los maderenses.
8. Avalúo comercial de la calle que aportará el Ayuntamiento de Ciudad Madero, motivo de la permuta.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

9. Fotografías de los predios, motivo de la presente permuta.

IV. Naturaleza del acto jurídico

De acuerdo con la naturaleza propia del acto jurídico que se pretende realizar, es necesaria la aprobación del Congreso del Estado, tal y como se establece en el artículo 58, fracción IX, de la Constitución Política del Estado, que le concede facultades al Congreso para autorizar la enajenación y gravamen de los bienes muebles e inmuebles del Estado y de los Municipios, conforme a la ley.

Asimismo, el artículo 51, fracción III, del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, dispone que los Ayuntamientos no podrán por ningún motivo contratar empréstitos, enajenar o gravar sus bienes muebles e inmuebles, así como celebrar contratos de diversa naturaleza a las señaladas en la fracción III, cuyo término exceda de un año, sin aprobación del Congreso.

En el presente supuesto legal se advierte que se cumple con las formalidades y requisitos establecidos en la ley, por lo que es procedente autorizar la celebración de la permuta solicitada.

Es prudente establecer que el artículo 51 del Código Municipal establece que para los casos referidos en la fracción III ya citada, los Ayuntamientos gozarán de entera libertad para la toma de decisiones relativas a la afectación del patrimonio inmobiliario municipal; sin embargo, deberá considerarse también lo que establece el inciso b) del referido ordenamiento, que precisa que se



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

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.

Esta disposición legal impone la obligación a los Ayuntamientos de que, entrándose de ventas, donaciones, comodatos o permutas, entre otros contratos, deben ser aprobados con la votación de las dos terceras partes de los integrantes del Cabildo. En el caso concreto, en la sesión de cabildo celebrada el 21 de junio de 2006, la permuta se aprobó por unanimidad, en cumplimiento con la disposición legal citada.

Ahora bien, el acto jurídico que nos ocupa tiene sustento legal en el artículo 1654 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, que define a la permuta como un contrato por medio del cual uno de los contratantes transmite a otro la propiedad de un bien, a cambio de otro cuyo dominio se le transfiere en reciprocidad.

V. Consideraciones finales de la Comisión

Del análisis de la presente iniciativa, quienes integramos esta Comisión deseamos mencionar que la acción legislativa ejercitada encuentra plena reciprocidad jurídica, en virtud de que los bienes inmuebles que se pretenden permutar son equiparables, es decir, tienen características y valores semejantes.

De igual forma debemos considerar que la citada acción legislativa fomentará el desarrollo de la comunidad brindando empleos al municipio de Ciudad Madero,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

y en consecuencia un beneficio para la ciudadanía con la instalación de nuevos y mejores centros comerciales.

En virtud de lo expuesto y fundado proponemos la autorización del siguiente:

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA AL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD MADERO TAMAULIPAS, A CELEBRAR CONTRATO DE PERMUTA DE UN INMUEBLE CON UNA SUPERFICIE DE 1921 METROS, POR OTRO INMUEBLE CON UNA SUPERFICIE DE 1291 METROS PROPIEDAD DE LA EMPRESA CENTRO COMERCIAL PLAZA LA HACIENDA, S.A. DE C.V.

ARTICULO PRIMERO. Se autoriza al Ayuntamiento de Ciudad Madero, Tamaulipas para que celebre un Contrato de Permuta de un inmueble con una superficie de 1921 metros, por otro inmueble con una superficie de 1291 metros, propiedad la empresa Centro Comercial Plaza La Hacienda S.A. de C.V.

ARTICULO SEGUNDO. La permuta tendrá como objeto permitir la construcción de un Centro Comercial en un área de 23,756.42 metros cuadrados.

ARTICULO TERCERO. Los inmuebles objetos de la permuta se encuentran ubicados en la Esquina que forman el Boulevard Adolfo López Mateos y Avenida Ejercito Mexicano, inmueble que permuta la empresa Centro Comercial Plaza la Hacienda a favor del Ayuntamiento de Ciudad Madero, Tamaulipas, con superficie de: 1291.00 metros cuadrados; y las siguientes medidas y colindancias: al Norte: con propiedad de la señora Rosa Elena Farías Cobos en 33-96 metros cuadrados y 28.94 metros; al Oriente con propiedad del Sr. Carlos



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Hernández Guillén 14.47 metros; al Suroeste: con Calle Pedro José Méndez en 14.71 metros; al Surponiente: con propiedad de Centro Comercial Plaza La Hacienda S.A. de C.V. en 23.60 metros; al Poniente con propiedad de Centro Comercial Plaza La Hacienda S.A. de C.V. en 36.31 metros y 32.72 metros., para continuar con la Calle Ignacio Ramírez y desembocar en la Avenida Ejercito Mexicano de Ciudad Madero, Tamaulipas; inmueble que permuta el Ayuntamiento de Ciudad Madero a favor de la empresa Centro Comercial Plaza La Hacienda con las siguientes superficies, medidas y colindancias: con superficie de 1921.00 metros cuadrados; al Norte: con Centro Comercial Plaza la Hacienda en 124.37 metros; al Sur: Con propiedad del Centro Comercial Plaza la Hacienda 124.37; al Este con la Calle Ignacio Ramírez en 15.70 metros; al Oeste con Bulevar Adolfo López Mateos con 15.70 metros.

ARTÍCULO CUARTO. Se faculta al Ayuntamiento de Ciudad Madero, Tamaulipas para que por conducto de sus representantes legales lleven a cabo los actos jurídicos que se originen con motivo del presente decreto.

ARTICULO QUINTO. Los gastos de escrituración e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, serán sufragados por los permutantes.

T R A N S I T O R I O

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



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Honorable Congreso del Estado a los nueve días del mes de noviembre del año dos mil cinco.

COMISION DE PATRIMONIO ESTATAL Y MUNICIPAL

Presidente

Secretario

Dip. Servando López Moreno.

Dip. Fernando Alejandro Fernández de León.

Vocal

Vocal

Dip. Alejandro Cenicerros Martínez.

Dip. Juan José Chapa Garza.

Vocal

Vocal

Dip. José Francisco Rábago Castillo.

Dip. José Gudiño Cardiel.

Vocal

.

Dip. Alejandro Antonio Sáenz Garza.

Hoja de firmas del Dictamen recaído a la iniciativa de Decreto mediante el cual se autoriza al Ayuntamiento de Ciudad Madero, Tamaulipas, a celebrar contrato de permuta con la Empresa Centro Comercial Plaza la Hacienda, S.A. de C.V.