



}
DIPUTADO JUAN ANTONIO MAGAÑA DE LA MORA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO.
P R E S E N T E. –

MARÍA ITZÉ CAMACHO ZAPIAIN Y JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ, Diputados integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán, así como integrante del grupo parlamentario del partido MORENA, y de conformidad con lo establecido en los artículos 36, fracción II; 37 y 44, fracción I y XXX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 8, fracción II; 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo; sometemos a consideración de este Honorable Congreso la presente ***iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 163 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo***, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La enajenación de bienes muebles del dominio privado se refiere al acto de transferir la propiedad de estos bienes a terceros mediante venta, donación, permuta u otro mecanismo legal. En otras palabras, es el proceso a través del cual el municipio dispone de bienes que ya no considera útiles para el servicio público.



Por otro lado, el gravamen es cualquier carga, limitación o derecho que se impone sobre un bien, como una hipoteca o prenda, lo que significa que el bien puede ser usado como garantía de una obligación sin que necesariamente deje de pertenecer al municipio.

La correcta administración de estos bienes es fundamental para garantizar un uso eficiente de los recursos públicos y evitar su desperdicio. Entre sus beneficios destacan:

1. Optimización de recursos: La enajenación de bienes que ya no son útiles permite a los municipios obtener ingresos o redistribuir estos bienes para seguir teniendo un propósito.
2. Transparencia y rendición de cuentas: Se evita la corrupción al regular el proceso, asegurando que los bienes municipales no sean transferidos arbitrariamente.
3. Accesibilidad a bienes reutilizables: Particulares, empresas o instituciones pueden adquirir estos bienes a precios accesibles, fomentando su aprovechamiento.
4. Fortalecimiento de las finanzas municipales: La venta de bienes amortizados puede generar ingresos para el municipio, los cuales pueden destinarse a proyectos de infraestructura y servicios públicos.

Procedimiento Actual de Enajenación y Gravamen

El artículo 163 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán establece los lineamientos para la enajenación o gravamen de bienes muebles e inmuebles municipales. Este procedimiento busca garantizar legalidad, transparencia y el adecuado aprovechamiento de estos bienes en beneficio de la comunidad.

1. Enajenación de bienes muebles

Cuando un municipio decide enajenar o gravar bienes muebles de su propiedad, debe contar con la autorización previa del Ayuntamiento. Para ello, el Ayuntamiento evalúa si dichos bienes ya no son útiles para el servicio público por haber sido amortizados o considerados chatarra.

Una vez aprobado el proceso, la decisión debe publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán, incluyendo:

- El avalúo del bien, para conocer su valor en el mercado.
- La fecha y hora de la subasta pública, garantizando transparencia en la transferencia de los bienes.

Este mecanismo evita actos de corrupción o ventas discrecionales.

2. Enajenación o gravamen de bienes inmuebles

Cuando se trata de bienes inmuebles municipales (terrenos, edificios u otras propiedades de gran valor), el procedimiento es más estricto y debe cumplir con los siguientes requisitos:

I. Justificación de la enajenación

- Debe responder a un programa de desarrollo urbano, priorizando la vivienda para población de bajos ingresos o fomentando actividades productivas, sociales o culturales.

II. Destino de los recursos obtenidos

- El Ayuntamiento debe especificar el uso de los ingresos obtenidos para garantizar que sean reinvertidos en proyectos comunitarios.

III. Avalúo obligatorio

- Actualmente, debe ser expedido por la Comisión Nacional de Avalúo de Bienes Nacionales, una Institución de Crédito acreditada o el Catastro.

Este requisito es clave para asegurar una transacción justa y evitar la enajenación a precios inferiores a su valor real.

Problemática de la Legislación Vigente

Aunque este procedimiento busca garantizar transparencia, el requisito del avalúo genera trabas administrativas y afecta tanto a los municipios como a los ciudadanos interesados en regularizar o adquirir estos bienes.

1. Problemas con la documentación

Para realizar un avalúo con las instancias establecidas en la ley, generalmente se requiere la factura original o documentos de posesión. Sin embargo, muchas personas han perdido estos documentos con el tiempo o nunca los tuvieron debido a:

- Propiedades que han pasado por generaciones sin registro formal.
- Compras informales sin documentos oficiales.
- Errores o pérdidas en los registros municipales.

Este problema afecta especialmente a comunidades rurales o de bajos recursos, donde la formalización de propiedades ha sido históricamente limitada.

2. Burocracia y costos elevados

Los trámites para obtener un avalúo a través de las instancias actuales suelen ser lentos y costosos, ya que implican:

1. Solicitar la intervención de una entidad, lo que puede generar largos tiempos de espera.



2. Presentar documentos históricos difíciles de recuperar.
3. Cubrir altos costos por los servicios de valuación.

Estos factores dificultan la regularización y adquisición de bienes municipales, afectando a la población y limitando el desarrollo local.

3. Exclusión de peritos valuadores certificados

Actualmente, la normativa excluye a peritos valuadores certificados, quienes también están capacitados para realizar avalúo de bienes inmuebles de manera profesional y objetiva. Esto restringe las opciones disponibles y prolonga el proceso innecesariamente.

Beneficios de la Reforma

Nuestra iniciativa propone modificar la fracción III del artículo 163 para que el avalúo pueda ser expedido por un perito en la materia, lo que traerá consigo los siguientes beneficios:

1. Agilización del proceso: Los municipios podrán obtener avalúo rápidamente sin depender de entidades externas.
2. Menor carga económica: Los ciudadanos podrán acceder a peritos valuadores con precios más accesibles.
3. Facilidades para quienes no tienen facturas antiguas: Se evaluará el bien según sus características físicas y valor real.



4. Mayor autonomía municipal: Los ayuntamientos podrán elegir peritos certificados sin esperar respuestas de organismos nacionales.
5. Impulso a la inversión y desarrollo local: Mayor acceso a bienes municipales fomenta la actividad económica y la inversión.
6. Se mantiene la transparencia y legalidad: Los peritos valuadores están certificados, garantizando la objetividad del avalúo.

Con esta reforma, se logra un equilibrio entre eficiencia administrativa, transparencia y acceso ciudadano, permitiendo que la enajenación y gravamen de bienes inmuebles municipales sea más ágil, accesible y funcional

Esta iniciativa se presenta bajo el cuadro comparativo siguiente:

Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo	
DICE	DEBE DECIR
<p>Artículo 163. La enajenación o gravamen de los bienes muebles del dominio privado del Municipio, requerirá la autorización previa del Ayuntamiento, la cual deberá publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo acompañando a la misma el avalúo del bien, fecha y hora en la que se celebrará la subasta</p>	<p>Artículo 163. La enajenación o gravamen de los bienes muebles del dominio privado del Municipio, requerirá la autorización previa del Ayuntamiento, la cual deberá publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo acompañando a la misma el avalúo del bien expedido por un périto en la materia, fecha y</p>



pública. Sólo podrán enajenarse los bienes muebles, que, previo acuerdo del Ayuntamiento, ya no se consideren útiles para el servicio público por haber sido amortizados o considerados como chatarra.

Para la enajenación o gravamen de los bienes inmuebles Municipales, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Que la necesidad de las enajenaciones responda a la ejecución de un programa cuyo objetivo sea la satisfacción del 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 y/o asistencia social, cívica, deportiva o cultural de sus comunidades;

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 por haber sido amortizados o considerados como chatarra.

Para la enajenación o gravamen de los bienes inmuebles Municipales, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Que la necesidad de las enajenaciones responda a la ejecución de un programa cuyo objetivo sea la satisfacción del 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 y/o asistencia social, cívica, deportiva o cultural de sus comunidades;



<p>II. Que en la solicitud respectiva se especifique el destino que se proyecte dar al producto que se obtenga con la enajenación o gravamen; y,</p> <p>III. Que se anexe un avalúo expedido por la Comisión Nacional de Avalúos de Bienes Nacionales, por una Institución de Crédito debidamente acreditada o por el Catastro.</p>	<p>II. Que en la solicitud respectiva se especifique el destino que se proyecte dar al producto que se obtenga con la enajenación o gravamen; y,</p> <p>III. Que se anexe un avalúo expedido por un perito en la materia.</p>
---	--

Es que, por las razones expuestas en mi carácter de Diputado integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán e integrante del grupo parlamentario de MORENA, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 36, fracción II; 37 y 44, fracción I y XXX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, someto a consideración de este Honorable Congreso, el siguiente proyecto de:

DECRETO:

ÚNICO. Se reforma el artículo 163 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo para quedar como sigue:



Artículo 163. La enajenación o gravamen de los bienes muebles del dominio privado del Municipio, requerirá la autorización previa del Ayuntamiento, la cual deberá publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo acompañando a la misma el avalúo del bien **expedido por un perito en la materia**, 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 por haber sido amortizados o considerados como chatarra.

...

I. ...

II. ...

III. Que se anexe un avalúo expedido por **un perito en la materia**.

TRANSITORIOS

Único. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo de Morelia, Michoacán, a 26 del mes de marzo del año 2024.

ATENTAMENTE

DIP. MARÍA ITZE CAMACHO ZAPIAIN

DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ

LA PRESENTE HOJA CON FIRMA CORRESPONDE A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 163 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, DE FECHA 26 DE MARZO DEL AÑO 2025, PRESENTADA POR LA DIP. MARIA ITZÉ CAMACHO ZAPIAIN Y EL DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ.

MICZ/mfrp*