

MESA DIRECTIVA

Dip. Julieta García Zepeda

Presidencia

Dip. Eréndira Isauro Hernández

Vicepresidencia

Dip. Daniela de los Santos Torres

Primera Secretaría

Dip. Liz Alejandra Hernández Morales

Segunda Secretaría

Dip. Ana Belinda Hurtado Marín

Tercera Secretaría

JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

Dip. Anabet Franco Carrizales

Presidencia

Dip. J. Jesús Hernández Peña

Integrante

Dip. Mónica Lariza Pérez Campos

Integrante

Dip. J. Reyes Galindo Pedraza

Integrante

Dip. Marco Polo Aguirre Chávez

Integrante

Dip. Julieta García Zepeda

Integrante

SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

Lic. Raymundo Arreola Ortega

Secretario de Servicios Parlamentarios

Lic. Adela Paulina Bucio Mendoza

Directora General de Servicios de

Apoyo Parlamentario

Lic. Salvador García Palafox

Coordinador de Biblioteca, Archivo

y Asuntos Editoriales

Lic. David Esaú Rodríguez García

Jefe del Departamento de Asuntos Editoriales

La GACETA PARLAMENTARIA es una publicación elaborada por el DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EDITORIALES. *Corrector de Estilo: Juan Manuel Ferreyra Cerriteño. Formación, Reporte y Captura de Sesiones: Gerardo García López, Juan Arturo Martínez Ávila, María del Socorro Barrera Franco, Mario Eduardo Izquierdo Hernández, Marisol Viveros Avalos, Melissa Eugenia Pérez Carmona, Mónica Ivonne Sánchez Domínguez, Moisés Cruz Fonseca, Nadia Montero García Rojas, Paola Orozco Rubalcava, Perla Villaseñor Cuevas, Víctor Iván Reyes Mota, Itzel Arias Martínez, Alejandro Solorzano Álvarez.*

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SEPTUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA

Segundo Año de Ejercicio

Segundo Periodo Ordinario de Sesiones

COMUNICACIÓN MEDIANTE LA CUAL EL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO REMITE A ESTA SOBERANÍA OBSERVACIONES AL DECRETO LEGISLATIVO NÚMERO 355, MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA EL ARTÍCULO 31 DE LA LEY DEL PATRIMONIO ESTATAL.

Dip. Julieta García Zepeda,
Presidenta de la Mesa Directiva
del H. Congreso del Estado de
Michoacán de Ocampo.
Presente.

Alfredo Ramírez Bedolla, Gobernador
Constitucional del Estado Libre y Soberano de
Michoacán de Ocampo, en ejercicio de las facultades
que al Ejecutivo a mi cargo confieren los artículos
47, 60 fracción XXIII, 62, 65 y 66 de la Constitución
Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán
de Ocampo; 3°, 5° y 9° de la Ley Orgánica de la
Administración Pública del Estado de Michoacán de
Ocampo, por su digno conducto, remito *Observaciones
al Decreto Legislativo Número 355 mediante el cual se
reforma el artículo 31 de la Ley del Patrimonio Estatal*, al
tenor de los siguientes

ANTECEDENTES

Que con fecha 02 de marzo del 2023, el H.
Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, tuvo
a bien aprobar el Dictamen con proyecto de Decreto
Legislativo Número 355, mediante el cual se reforma
el artículo 31 de la Ley del Patrimonio Estatal.

Que con fecha 10 de marzo del año en
curso, se recibió por la Subsecretaría de Enlace
Legislativo y Asuntos Registrales, el citado Decreto
Legislativo a efecto de dar continuidad con el trámite
correspondiente.

Que por lo anterior, me permito remitir
a usted las presentes observaciones al Decreto
Legislativo en cita, con el fin de que no se vulneren
disposiciones de orden legal, otorgando con ello
certeza jurídica a la sociedad michoacana, así como
evitar afectación a la armonía de la legislación Estatal.

Que con el propósito de continuar con el
trámite legislativo, dentro del término señalado
por la fracción V del artículo 37 de la Constitución
Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán
de Ocampo, remito las observaciones al Decreto
Legislativo que nos ocupa, para los efectos señalados
en la fracción VI del citado precepto legal, lo anterior,
debido a que una vez revisado se encontraron las
siguientes:

OBSERVACIONES

Única. Se observa el Decreto Legislativo
Número 355, mediante el cual se reforma el artículo
31 de la Ley del Patrimonio Estatal.

Que la actual redacción del artículo 31 de la
Ley del Patrimonio Estatal señala que:

*La subasta se hará sobre la base del avalúo que
practique alguno de los Bancos locales o la Sucursal o
Agencia de alguno de los Bancos Nacionales y si dichas
instituciones no pudieren hacerlo, servirá de base el avalúo
que mande practicar la Dirección del ramo por conducto de
la Dirección de Obras Públicas del Gobierno del Estado.*

Que la propuesta de reforma planeada,
conforme a la exposición de motivos de la misma,
pretende armonizar los criterios nacionales en
materia de avalúos de bienes de las entidades
federativas, sugiriendo la siguiente redacción:

Artículo 31. *La subasta, se hará sobre la base del avalúo
o de los avalúos que realicen cualquiera de las siguientes
instituciones o personas:*

- I. El instituto de Administración y Avalúos de Bienes
Nacionales;*
- II. Las instituciones de crédito del sistema bancario del país;*
- III. Cualquier especialista en materia de valuación con
cédula profesional expedida por autoridad competente.*

...

Que el ejecutivo a mi cargo concuerda en la
importancia de que las entidades federativas legislen
y se armonicen con la legislación general y federal,
lo anterior, con la finalidad de hacer compatibles las
diversas disposiciones normativas, evitando de esta
manera que se originen conflictos jurídicos.

Que si bien es cierto que conforme al
artículo 40 de la Constitución Política de los Estados
Unidos Mexicanos, el pueblo mexicano se constituye
en una República representativa, democrática, laica y
federal, compuesta por Estados libres y soberanos en
todo lo concerniente a su régimen interior, también
es cierto que en virtud del pacto federal, las normas
locales deben de estar en completa concordancia
con las federales a efecto de conservar su validez y
vigencia, lo cual viene a constituir la armonización
normativa, sin embargo, también deben ser acorde a
la realidad y necesidades históricas y sociales de cada
entidad federativa.

Que del contenido de la propuesta de
reforma al artículo 31 de la Ley del Patrimonio
Estatal, se advierte que si bien es notoria la
necesidad de reformar el citado artículo para estar
en concordancia con la normativa general en la
materia, también es cierto que, al aprobarse la

propuesta en estos términos se vulnerarían otras disposiciones jurídicas estatales, como lo es la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán de Ocampo, el Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Administración, el Manual de Organización de la Secretaría de Finanzas y Administración, el Manual de Procedimientos de la Secretaría de Finanzas y Administración, entre otros.

Es conforme a lo anterior que, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán de Ocampo, señala lo siguiente:

Artículo 19. *A la Secretaría de Finanzas y Administración, le corresponde el ejercicio de las atribuciones siguientes:*

...

LXVII. Realizar avalúos de bienes inmuebles del patrimonio del Estado, para determinar las adquisiciones, arrendamiento y enajenación de estos, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

...

LXIX. Proteger de manera conjunta con las dependencias, órganos desconcentrados y entidades paraestatales, el patrimonio inmobiliario propiedad del Estado; ...

En ese mismo sentido, el Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Administración, establece lo siguiente:

Artículo 35. *Al titular de la Dirección de Patrimonio Estatal le corresponde el ejercicio de las facultades siguientes:*

...

II. Concentrar, operar, controlar y mantener permanentemente validada y valuada la información relativa al Sistema de Inventario de los Bienes Muebles e Inmuebles propiedad del Gobierno del Estado;

III. Localizar, documentar y valorar los bienes inmuebles de propiedad estatal y llevar a cabo, previo acuerdo con el titular de la Subsecretaría de Administración, las acciones relativas a la situación legal, a efecto de regularizar su titulación e inscripción, según corresponda, en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Michoacán de Ocampo;

...

De igual forma el Manual de Organización de la Secretaría de Finanzas y Administración, establece en los numerales 11 y 12, función 1.3.2.2.2. que el Departamento de Avalúos es el área designada para llevar a cabo esta atribución:

1.3.2.2.2. DEL DEPARTAMENTO DE AVALÚOS

...

11. Realizar las valuaciones que le encomiende el titular de la Subdirección de Bienes Inmuebles para uso interno o de alguna otra dependencia o entidad, así como mantener actualizado el valor catastral de los bienes inmuebles del patrimonio estatal;

12. Realizar los avalúos comerciales de los muebles e inmuebles que le indiquen para la justipreciación de los arrendamientos que se realicen a cargo del servicio del Gobierno del Estado, que le permitan obtener las mejores condiciones en cuanto a precio y calidad;

A su vez, esta facultad para realizar los avalúos de bienes inmuebles del Estado, así como de aquellos que el Estado pretendan permutar, adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real relacionado con ésta, se encuentra estructurada de manera específica para cada caso concreto en el Manual de Procedimientos de la Secretaría de Finanzas y Administración, en el cual se establece la secuela procesal que ha de ser llevada a cabo en los casos prácticos, especificándose sus procedimientos, las áreas que intervienen y las actividades específicas a llevar a cabo en el desempeño de esta atribución.

Por lo que, del contenido de la propuesta de reforma al artículo 31 de la Ley del Patrimonio Estatal, es notorio que se vulnera todo el contenido correspondiente a la atribución de valuación de los bienes inmuebles por parte del Estado ubicados en los ordenamientos señalados en líneas anteriores, contraponiéndose con diversas disposiciones legales que actualmente se encuentran en armonía normativa.

Por lo anterior, es que se sugiere que se armonice la normativa con las diversas disposiciones estatales ya establecidas, dejando a la Secretaría de Finanzas y Administración como parte de las instituciones o personas que realicen la base del avalúo o de los avalúos.

Asimismo, se observa el segundo párrafo de la propuesta, el cual señala que:

Dichos avalúos también serán tomados en cuenta cuando se quiera precisar el valor de los bienes inmuebles de los cuales las entidades de la administración pública estatal, pretendan enajenar, permutar, adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante cualquier otro acto de derecho común cuando se requiera el avalúo conforme a lo establecido en la presente Ley.

De la anterior propuesta se advierte que, de quedar en los términos propuestos el primer y segundo párrafo del artículo multicitado, en los cuales primeramente se plantea dejar fuera a la Secretaría de Finanzas y Administración y posteriormente se determina una nueva disposición que establece que en los actos jurídicos que no sean subasta debe tomarse en cuenta el avalúo practicado por las diversas instancias o personas, dentro de los cuales no figura dicha Secretaría, se contrapondría con lo establecido en el artículo 30 de la Ley del Patrimonio Estatal, el cual señala que:

La enajenación de dichos bienes se hará en subasta pública, exceptuando los casos en que el Ejecutivo desee enajenarlos para fines de beneficio social, industrial o de cualquiera otra índole de interés público, pues en estos casos el Congreso fijará por Decreto las condiciones en que deba llevarse a cabo la enajenación.

Cuando la enajenación deba verificarse en subasta pública, la convocatoria se publicará con quince días de anticipación, por lo menos, en el Periódico Oficial y en otro de los de mayor circulación en el lugar de ubicación de los inmuebles o en la Capital del Estado si en el Municipio de referencia no se editaren periódicos.

Es importante señalar que en nuestro Estado, existe una gran cantidad de asentamientos humanos irregulares en virtud de la alta demanda de vivienda, lo cual ha generado procesos de urbanización inequitativos y altamente vulnerables tanto en lo social, como en lo ambiental y urbano; los asentamientos irregulares que existen en el territorio del Estado, representan para muchas familias la única opción viable para lograr formar algún día el patrimonio de sus hijos y poder resolver medianamente la necesidad real de vivienda.

Bajo este contexto la autoridad municipal debe implementar acciones para dar certeza jurídica a los asentamientos humanos que cumplen con el diagnóstico para ser regularizados, lo anterior abonando al reconocimiento de los derechos adquiridos por los propietarios, poseedores o sus causahabientes respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado bajo algún título.

Estas acciones tienen que ir en dos vertientes, la primera, promover la regulación y ordenamiento del desarrollo urbano, y la segunda, de generar la certeza jurídica en el patrimonio de las familias.

En este tenor, nos encontramos que para la regularización de asentamientos irregulares que se pueden encontrar en inmuebles propiedad del Gobierno del Estado de Michoacán, se debe cumplir con lo establecido en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y demás normativa aplicable, y para el caso de desincorporaciones se deberá cumplir con lo establecido en la Ley del Patrimonio Estatal, en el Reglamento de Seguimiento a las Desincorporaciones y Autorizaciones de Comodatos y demás normativa aplicable.

Dicho lo anterior, el Reglamento de Seguimiento a las Desincorporaciones y Autorizaciones de Comodatos, establece que:

Artículo 4. *El proceso de desincorporación iniciará con la petición por escrito, que se presenta en la Dirección en formato libre, dirigida al Gobernador, señalando domicilio para recibir notificaciones, acompañada del proyecto que describa los motivos de su solicitud y copia de identificación oficial con fotografía del solicitante, además deberá presentar:*

I. Para Ayuntamientos:

- a) *Constancia de mayoría del Presidente y del Síndico municipal, o documento que acredite la Representación Legal; y,*
- b) *Acta de Cabildo donde se autorice la celebración del contrato.*

II. Para entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal:

- a) *Nombramiento del titular y testigo; y,*
- b) *Acta del órgano de gobierno donde se autorice la solicitud de desincorporación.*

III. Para organizaciones sociales y privadas:

- a) *Acta constitutiva, y sus modificaciones, protocolizada con una antigüedad no menor de cinco años a la solicitud; y,*
- b) *Documento donde se acredite la representación legal del solicitante.*

IV. Para personas físicas:

- a) *Copia de identificación oficial.*

De la transcripción anterior se advierte que por un lado las desincorporaciones no se realizan mediante subasta pública, sino mediante petición por escrito presentada ante la Dirección de Patrimonio Estatal dirigida al Gobernador del Estado.

Por otro lado el artículo 30 de la Ley del Patrimonio Estatal como se citó anteriormente, exceptúa de la subasta pública aquellos inmuebles que el Ejecutivo desee enajenarlos para fines de beneficio social, industrial o de cualquiera otra índole de interés público, encontrándose en este supuesto los asentamientos irregulares o inmuebles destinados para la demanda de vivienda con fines sociales y de erradicación de la pobreza urbana.

En ese orden de ideas, es importante señalar que la solicitud de avalúos al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, Instituciones de Crédito del Sistema Bancario del País y cualquier especialista en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, implican la erogación de recurso público para el pago del servicio u honorarios, el cual en la práctica ha resultado ser de un costo mayor al de la recuperación de la venta de inmuebles destinados al establecimiento de viviendas sociales derivadas de solicitudes por asentamientos irregulares, lo cual implica un obstáculo más de carácter económico para la regularización de este tipo de asentamientos, argumento que refuerza las consideraciones ya vertidas sobre la necesidad de agregar a la Secretaría de Finanzas y Administración en la redacción del artículo 31 propuesto, y con ello evitar que se violente la normativa antes señalada.

Por lo anterior y considerando que los términos del Decreto analizado deben ser modificados para su eficaz aplicación en la realidad jurídica, no se considera viable su promulgación, hasta en tanto, se atiendan dentro del proceso legislativo las observaciones que han quedado previamente establecidas.

Lo antes señalado se hace de su conocimiento, con la finalidad de propiciar mayor certeza y seguridad jurídica sobre los asuntos de particular interés del Estado.

Sin otro particular, reitero a usted, la seguridad de mi distinguida consideración.

MORELIA, MICHOACÁN DE OCAMPO, a 29 de marzo de 2023.

Atentamente

Alfredo Ramírez Bedolla
Gobernador Constitucional del Estado

Carlos Torres Piña
Secretario de Gobierno





LEGISLATURA
DE MICHOACÁN
El poder de la inclusión
~

