



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

**C. Presidenta del Congreso del Estado
P r e s e n t e.**

A esta Comisión de Hacienda y Fiscalización le fue turnada para efectos de su estudio y dictamen, la iniciativa formulada por el Gobernador del Estado, a efecto de que se le autorice para que a través del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, enajene a título oneroso dos bienes inmuebles propiedad de dicho Instituto, ubicados en los municipios de León y San Miguel de Allende, Gto.

Analizada la iniciativa de referencia, con fundamento en el artículo 149 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo nos permitimos rendir el siguiente:

D i c t a m e n

El Gobernador del Estado, mediante iniciativa de decreto de fecha 21 de junio del año en curso, solicitó al Congreso del Estado autorización para que a través del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, enajene a título oneroso dos bienes inmuebles propiedad de dicho Instituto, el primero, ubicado en la calle Mérida número 303, colonia Estrella del municipio de León, Gto., y el segundo, ubicado en Calzada del Cardo número 12, zona centro del municipio de San Miguel de Allende, Gto.

Dicha iniciativa se turnó a la Comisión el 23 de junio de 2016 para su estudio y dictamen, siendo radicada en la misma fecha.



La propiedad de los bienes inmuebles que se pretenden enajenar se acredita a través de las escrituras públicas números 9,428, de fecha 1 de marzo de 2005, levantada bajo la fe del licenciado Antonio Ramírez García, titular de la Notaría Pública número 25, en legal ejercicio en el Partido Judicial de Guanajuato, Gto., y 5,268, de fecha 9 de diciembre de 2011, levantada bajo la fe del licenciado Jesús César Santos del Muro Amador, titular de la Notaría Pública número 15, en legal ejercicio en el Partido Judicial de León, Gto., ambas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, mediante las que se formalizó la donación en favor del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, así como la fusión respectivamente de dos bienes inmuebles.

Se integraron al expediente de la iniciativa, los planos de localización que establecen la superficie total, medidas y colindancias de los bienes inmuebles materia de la enajenación; así como los avalúos realizados por la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración del Estado para estimar el valor comercial de los citados bienes.

También se anexó a la iniciativa copia de los oficios mediante los cuales el Director General del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato formuló la solicitud a efecto de que se pueda iniciar el procedimiento para obtener la autorización para enajenar los bienes inmuebles materia del presente dictamen; refiriendo que en el caso del Estacionamiento «El Cardo», ubicado en el municipio de San Miguel de Allende, Gto., la propiedad del mismo se adquirió mediante donación realizada por la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada «El Cardo» y dicho Instituto en el ámbito de sus atribuciones realizó la inversión para construir un estacionamiento en dicho predio y que con la enajenación que se pretende realizar se recuperaría la inversión realizada en el estacionamiento,



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

recursos sobre los cuales se obtendrían mejores beneficios, invirtiéndolos en el portafolio de inversiones financieras del ISSEG, cuyos productos ingresan y contribuyen al fortalecimiento del fondo de pensiones.

Por lo que respecta al Estacionamiento «Estrella», ubicado en el municipio de León, Gto., la propiedad del mismo se adquirió mediante la aplicación de bienes netos por parte de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada «Conjunto Comercial Estrella» y otra mediante compra-venta, fusionándose las superficies, constituyendo una unidad topográfica que se identifica como Estacionamiento «Estrella» y que el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato también realizó la inversión para construir un estacionamiento en dicho predio y que con la enajenación que se pretende realizar se recuperaría la inversión realizada en el estacionamiento, recursos sobre los cuales se obtendrían mejores beneficios, invirtiéndolos en el portafolio de inversiones financieras del ISSEG, cuyos productos ingresan y contribuyen al fortalecimiento del fondo de pensiones.

En ambos casos se refiere que el proceso de venta se realizará mediante subasta pública, con el objetivo de garantizar transparencia y buscando maximizar el beneficio para el Instituto.

De igual forma, obran en el expediente de la iniciativa, las certificaciones expedidas por el Subdirector General de Planeación del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, en las que consta la aprobación por unanimidad por parte de los Consejeros de dicho Instituto, mediante los acuerdos VIII-6.3-2015 y III-6.2-2016, para llevar a cabo la venta de los bienes inmuebles materia del



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

presente dictamen, bajo la modalidad de subasta pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 134, tercer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 75, fracción II y 105, fracción XVII de la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato; así como los valores de venta, tomando como referencia los avalúos realizados por la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración, siendo los siguientes: a) Estacionamiento El Cardo, precio de salida para la enajenación \$181'000,000.00 (ciento ochenta y un millones de pesos 00/100 m.n.); y b) Estacionamiento Estrella, precio de salida para la enajenación \$121'000,000.00 (ciento veintiún millones de pesos 00/100 m.n.).

El Director General del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, en la reunión celebrada el pasado 27 de junio, expuso a quienes integramos esta Comisión lo referente al contenido de la iniciativa.

En la iniciativa se señala que la estrategia transversal denominada «Impulso al Estado de Derecho», tiene por objeto garantizar la libertad, dignidad y seguridad de la sociedad en un marco de respeto a los derechos humanos, por lo que a través del programa «PE-IV.4 Certeza jurídica», se busca incrementar la eficiencia y eficacia en la prestación de servicios relacionados con la certeza jurídica de las personas y sus bienes. Es así que también el mencionado programa establece en el «Eje Economía para las Personas», las bases para fortalecer un Guanajuato competitivo, incluyente, que participa con innovación, con nuevas inversiones, con más y mejores empleos y oportunidades para todos.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' shape.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' shape.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' shape.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' shape.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Por otra parte se señala que dentro de las atribuciones del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, está la de realizar inversiones financieras y actividades comerciales con la finalidad de fortalecer sus reservas para financiar el régimen de seguridad social a su cargo.

Es así que en los bienes inmuebles que nos ocupan, el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato invirtió para la construcción de los estacionamientos «Estrella» y «Cardo», respectivamente. Al respecto, se precisa que *«los datos de los citados domicilios son los asentados tanto en la certificación de número oficial del 6 de mayo de 2016, expedida por la Coordinación de Estructura Urbana de León, como en la constancia de alineamiento del 11 de mayo de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de San Miguel de Allende.»*

Finalmente, el iniciante concluye que a fin de recuperar la inversión realizada, el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato ha vislumbrado necesaria la enajenación de los inmuebles, para con ello obtener recursos sobre los cuales se generarían mejores beneficios invirtiéndose en el portafolio de inversiones financieras de dicho Instituto, cuyos productos ingresan y contribuyen al fortalecimiento del fondo de pensiones.

Al respecto, el artículo 49 fracción III de la Ley del Patrimonio Inmobiliario del Estado, establece que la venta de los bienes inmuebles de dominio privado del Estado procede cuando el producto de la misma represente un incremento al patrimonio del Estado o, en su caso, se realice en favor de personas físicas o morales que requieran disponer de dichos inmuebles para la creación, fomento o conservación de una empresa que beneficie a la colectividad.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Una vez que las diputadas y el diputado integrantes de esta Comisión, analizamos la iniciativa materia del presente dictamen y la documentación que se anexó al expediente, con fundamento en los artículos 7 fracción IV y 49, fracción III de la Ley del Patrimonio Inmobiliario del Estado, consideramos procedente autorizar la enajenación, a través de la figura jurídica de compra-venta de los bienes inmuebles de referencia, considerando que el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato opera mediante un esquema de beneficio definido, es decir, el riesgo financiero es asumido siempre por el propio Instituto, por lo que se requiere generar recursos suficientes para el pago de las pensiones.

Asimismo, el Consejo Directivo que fue quien determinó por unanimidad la venta de los bienes inmuebles materia del presente dictamen, está integrado por tres representantes del Poder Ejecutivo del Estado y por tres sindicatos: Un representante de la Federación de Sindicatos de Trabajadores al Servicio del Estado de Guanajuato, uno de la Sección 45 del Sindicato Nacional de Trabajadores de la Educación y uno del Sindicato de Trabajadores de la Universidad de Guanajuato, así como por el Director General del Instituto.

Por su parte, la Ley de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, en su artículo 75, fracción II, faculta al Instituto a comercializar bienes muebles e inmuebles, mediante su adquisición, arrendamiento, administración y enajenación.

Es así que la venta de los bienes inmuebles tiene como objetivo obtener mayor rendimiento, dado que, tanto el otorgamiento de prestaciones como la cartera de inversiones financieras, generan mayores rendimientos. Asimismo, el complejo y complicado entorno económico nacional e internacional actual favorece



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

la búsqueda y compra de bienes inmuebles y en el caso de la economía de Guanajuato ha estado creciendo por arriba de la media nacional, lo que ha provocado un incremento de la plusvalía en su mercado inmobiliario, por lo cual resulta un excelente momento para capitalizar este tipo de inversiones, porque entre más tiempo transcurra sin que se realice la venta, mayor será el costo de oportunidad que se asuma por mantener los citados inmuebles; es decir, menos recursos se destinarán al fondo de pensiones.

En este orden de ideas, por cada mes que pase sin la venta de los inmuebles, el Instituto de Seguridad Social del Estado dejaría de ganar aproximadamente 1.3 millones de pesos, asumiendo que los recursos se inviertan en el portafolio de inversiones financieras del Instituto. Aunado a lo anterior, de acuerdo a la información proporcionada por el Director General del Instituto de Seguridad Social, los estacionamientos Estrella y El Cardo no han presentado los resultados financieros esperados y no cumplen con el rendimiento mínimo marcado en el Estudio Actuarial correspondiente. Es así que al considerar un rendimiento nulo de estos inmuebles en el Estudio Actuarial, el periodo de suficiencia se reduce 5 años, de 2081 a 2076.

Respecto al mecanismo para la venta, éste será a través de una subasta pública por medio electrónico, el cual es el más adecuado porque garantiza la transparencia debido a que el proceso es público y en tiempo real, evitando la especulación de los participantes; elimina la discrecionalidad en la venta; maximiza el valor de venta al permitir el incremento de las ofertas; ofrece seriedad en las propuestas con la garantía de cumplimiento que se pide; y



la primera postura es abierta y debe contener la oferta de pago de al menos el precio de salida.

De lo anterior se desprende que la venta de los inmuebles permitirá generar más inversiones, más infraestructura y, sobretodo, más empleos, lo que mejorará la economía de los municipios en donde se ubican.

También es importante destacar que la Comisión Nacional del Sistema del Ahorro para el Retiro, no permite que las Administradoras de Fondos para el Retiro (AFORES) realicen inversiones inmobiliarias considerando los factores de riesgo que representan.

Finalmente, de lo anteriormente señalado, podemos desprender que la venta de los bienes inmuebles materia del presente dictamen tiene por objetivos: Aprovechar el potencial del crecimiento económico, desarrollo turístico y plusvalías para obtener un mayor valor por la venta; capitalizar la inversión en el momento idóneo; y principalmente, fortalecer el fondo de pensiones en beneficio de sus asegurados.

Para garantizar las condiciones de la compra-venta, se precisó en el decreto contenido en el presente dictamen, que la misma se realizará en subasta pública, considerando como precios de salida para la enajenación, en el caso del estacionamiento el Cardo, \$181'000,000.00 (ciento ochenta y un millones de pesos 00/100 m.n.); y respecto al estacionamiento Estrella, \$121'000,000.00 (ciento veintiún millones de pesos 00/100 m.n.).



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 63 fracción XVI de la Constitución Política Local, 7 fracciones IV y V y 49, fracción III de la Ley del Patrimonio Inmobiliario del Estado, así como 184 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, nos permitimos someter a la consideración de la Asamblea la aprobación del siguiente proyecto de:

Decreto

Autorización para la enajenación de los bienes inmuebles

Artículo Primero. Se autoriza al titular del Poder Ejecutivo del Estado, para que a través del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, enajene a título oneroso los dos bienes inmuebles que se describen a continuación:

- I. Estacionamiento «Estrella» ubicado en calle Mérida número 303, colonia Estrella, del municipio de León, Gto., con una superficie de 17,410.87 m² diecisiete mil cuatrocientos diez punto ochenta y siete metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Al norte, en 140.92 ciento cuarenta punto noventa y dos metros con calle Española; al sur, en línea quebrada de seis tramos, el primero de 91.80 noventa y uno punto ochenta metros, el segundo de 23.15 veintitrés punto quince metros, el tercero de 2.95 dos punto noventa y cinco metros, el cuarto de 6.02 seis punto cero dos metros, el quinto de 6.87 seis punto ochenta y siete metros y el sexto de 4.57 cuatro punto cincuenta y siete metros con Boulevard Adolfo López Mateos; al oriente, en línea quebrada de dieciocho tramos, el primero de 18.04 dieciocho punto cero cuatro metros; el segundo de 2.12 dos punto doce metros, el tercero de 44.08 cuarenta y cuatro punto cero ocho metros, el cuarto de 0.37 cero punto treinta y siete metros, el quinto de 4.98 cuatro punto noventa y ocho metros, el sexto de 7.61 siete punto sesenta y un metros, el séptimo de 4.35 cuatro punto treinta y cinco metros, el



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

octavo de 8.22 ocho punto veintidós metros, el noveno de 4.46 cuatro punto cuarenta y seis metros, el décimo de 8.00 ocho metros, el décimo primero de 4.21 cuatro punto veintiún metros, el décimo segundo de 8.02 ocho punto cero dos metros, el décimo tercero de 1.95 uno punto noventa y cinco metros, el décimo cuarto de 6.20 seis punto veinte metros, el décimo quinto de 0.20 cero punto veinte metros, el décimo sexto de 3.70 tres punto setenta metros, el décimo séptimo de 0.20 cero punto veinte metros y el décimo octavo de 13.47 trece punto cuarenta y siete metros con Hotel La Estancia; y al poniente, en 113.76 ciento trece punto setenta y seis metros con calle Mérida.

- II. Estacionamiento «Cardo», ubicado en Calzada del Cardo número 12, zona centro, del municipio de San Miguel de Allende, Gto., con una superficie de 15,386.81 m² quince mil trescientos ochenta y seis punto ochenta y un metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Al norte, en línea quebrada de dos tramos, el primero de 99.70 noventa y nueve punto setenta metros y el segundo de 7.21 siete punto veintiún metros con Calzada del Cardo; al sur, en línea quebrada de diez tramos, el primero de 16.75 dieciséis punto setenta y cinco metros; el segundo de 10.66 diez punto sesenta y seis metros, el tercero de 0.18 cero punto dieciocho metros, el cuarto de 20.87 veinte punto ochenta y siete metros, el quinto de 29.67 veintinueve punto sesenta y siete metros, el sexto de 0.18 cero punto dieciocho metros, el séptimo de 24.28 veinticuatro punto veintiocho metros, el octavo de 3.33 tres punto treinta y tres metros, el noveno de 40.78 cuarenta punto setenta y ocho metros y el décimo de 11.69 once punto sesenta y nueve metros con colonia Guadiana; al oriente, en línea quebrada de siete tramos, el primero de 26.98 veintiséis punto noventa y ocho metros; el segundo de 12.55 doce punto cincuenta y cinco metros, el tercero de



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

3.45 tres punto cuarenta y cinco metros, el cuarto de 44.45 cuarenta y cuatro punto cuarenta y cinco metros, el quinto de 45.14 cuarenta y cinco punto catorce metros, el sexto de 7.36 siete punto treinta y seis metros y el séptimo de 3.63 tres punto sesenta y tres metros con privada del Trébol; y al poniente, en línea quebrada de cuatro tramos, el primero de 26.37 veintiséis punto treinta y siete metros; el segundo de 35.17 treinta y cinco punto diecisiete metros, el tercero de 14.06 catorce punto cero seis metros y el cuarto de 36.51 treinta y seis punto cincuenta y un metros con Luis Ferro de la Sota y Dr. Castro.

Deslinde del bien inmueble

Artículo Segundo. La superficie definitiva del bien inmueble descrito en la fracción I del Artículo Primero del presente decreto, quedará sujeta al deslinde en campo, conforme al levantamiento topográfico que se realice para tal efecto.

Condiciones de la compra-venta

Artículo Tercero. La enajenación de los bienes inmuebles materia del presente decreto, se realizará en subasta pública, considerando como precios de salida respecto del bien inmueble previsto en la fracción I del Artículo Primero del presente decreto, la cantidad de \$121'000,000.00 (ciento veintiún millones de pesos 00/100 m.n.); y en cuanto al bien inmueble detallado en la fracción II del citado artículo, la cantidad de \$181'000,000.00 (ciento ochenta y un millones de pesos 00/100 m.n.).

La citada enajenación se sujetará en lo conducente a la Ley de Contrataciones Públicas para el Estado de Guanajuato, así como a lo establecido en la Ley del Patrimonio Inmobiliario del Estado, debiendo entregarse al momento de la operación la totalidad del precio pactado.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Plazo para ejercer la autorización

Artículo Cuarto. La presente autorización deberá ser ejercida en un plazo máximo de nueve meses, contado a partir de la entrada en vigor del presente decreto, de lo contrario quedará sin efecto.

Información al Congreso del Estado

Artículo Quinto. El titular del Poder Ejecutivo del Estado, a través del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, deberá informar al Congreso del Estado sobre la enajenación que se autoriza mediante el presente Decreto, una vez realizada la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad, independientemente de la información que deberá integrarse a la cuenta pública del Poder Ejecutivo del Estado.

Baja del padrón

Artículo Sexto. Una vez realizada la enajenación, procédase a dar de baja los bienes inmuebles materia de la misma del Padrón de la Propiedad Inmobiliaria Estatal.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Transitorio

Inicio de vigencia

Artículo Único. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**Guanajuato, Gto., 29 de junio de 2016
La Comisión de Hacienda y Fiscalización**

Dip. Elvira Paniagua Rodríguez

Dip. Angélica Casillas Martínez

Dip. María Alejandra Torres Novoa

Dip. Juan Carlos Muñoz Márquez

Dip. María Guadalupe Velázquez Díaz

La presente hoja forma parte del dictamen formulado por la Comisión de Hacienda y Fiscalización, relativo a la iniciativa formulada por el Gobernador del Estado, a efecto de que se le autorice para que a través del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, enajene a título oneroso dos bienes inmuebles propiedad de dicho Instituto, ubicados en los municipios de León y San Miguel de Allende, Gto.