



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO



DECRETO # 324

LA HONORABLE SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE ZACATECAS, EN NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA

RESULTANDOS

PRIMERO. En sesión ordinaria celebrada el día 5 de diciembre del presente año, se dio lectura a una Iniciativa con proyecto de Decreto que presenta el L. C. Alejandro Tello Cristerna, Gobernador del Estado de Zacatecas, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 60 fracción II y 72 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 46 fracción II, 48, 49, 96, 97 y 98 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, así como el artículo 95 fracción II del Reglamento de la citada Ley; 27, 28 y 29 de la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios de Zacatecas.

SEGUNDO. Por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva, la iniciativa fue turnada para su análisis y dictamen a la Comisión de Presupuesto y Cuenta Pública, mediante memorándum número 1349 de la misma fecha.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

TERCERO. El Titular del Ejecutivo del Estado sustentó su iniciativa al tenor de la siguiente:

“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En mérito de la exposición de motivos que lleva a cabo la Junta Directiva del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, que me honro en presentar, con motivo de su intención de desincorporación de los bienes inmuebles de su patrimonio que se encuentran en desuso, a fin de abonar al fortalecimiento del fondo de pensiones y obtener liquidez para agotar la demanda de préstamos por parte de los trabajadores derechohabientes de la Entidad Pública, virtud al cumplimiento de la línea estratégica 1.2 denominada “Gestión Pública basada en resultados”, cuyo objetivo específico es la construcción de un gobierno abierto, honesto, democrático, planeado, organizado y orientado al logro de resultados, como un pilar fundamental para el uso eficiente de los recursos públicos y la promoción óptima del desarrollo del Estado, dentro de la estrategia 1.2.2 en el que se establece el ejercicio de finanzas públicas honestas, transparentes, eficientes y eficaces, para la implementación de acciones para garantizar la sostenibilidad del sistema de pensiones estatales dentro del Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021.

Lo anterior en cumplimiento al compromiso con la ciudadanía en el ejercicio de recursos públicos en un Gobierno que exige una gestión pública que transparente su aplicación, además de que rinda cuentas de manera honesta, ya que esos recursos tienen su origen en la contribución económica de los trabajadores derechohabientes del ISSSTEZAC. En ese mismo origen, nace la necesidad de impulsar acciones para combatir y prevenir actos de corrupción, abriendo al público oportunamente, la información que permita evaluar con objetividad la eficiencia del quehacer gubernamental.

En este sentido la Junta Directiva del ISSSTEZAC, ha expresado sus motivaciones de la siguiente manera:



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO



“Los sistemas de pensiones pasan por un momento complejo en todo el mundo, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Zacatecas, no escapa a esta situación, aun cuando los esfuerzos institucionales permitan al día de hoy dar certeza a los derechohabientes de que sus prestaciones están aseguradas, a través del debido cumplimiento de las obligaciones que este ente tiene para con ellos y sus familias.

Atendiendo a la necesidad imperante de los trabajadores zacatecanos es importante que el Instituto realice los esfuerzos necesarios para estar en condiciones de responder a las demandas que éstos legítimamente hacen, por lo que con el fin de mejorar la atención a dichas solicitudes, la búsqueda de estrategias ha llevado a un análisis técnico, con sensibilidad social, que permita ampliar las capacidades institucionales para responder con prontitud, calidad y responsabilidad.

Derivado de este análisis, los integrantes de la Junta Directiva, autorizaron la desincorporación de **bienes inmuebles sin uso productivo**, que forman parte de la reserva patrimonial para su enajenación y conversión en **dinero líquido** que permita robustecer el Fondo de Pensiones y asumir el compromiso institucional y responder favorablemente ante la demanda social de préstamos y la factibilidad de ello, con la venta de los bienes inmuebles para el beneficio de los trabajadores derechohabientes y pensionados.

Que en armonía con lo establecido por los Artículos 5, 7 Párrafo Segundo y 56 Fracción XIII de la Ley de las Entidades Públicas Paraestatales, para los efectos de ese ordenamiento se consideran como áreas prioritarias, las que tiendan a la consecución de los fines y objetivos **económicos, políticos, sociales** y culturales contenidos en la Constitución Política del Estado, por lo que de acuerdo con el Artículo 124 del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Zacatecas, resulta necesario favorecer el fortalecimiento del Fondo de Pensiones del Instituto, conforme a la Política de inversiones estipulada en el Artículo 129 de la Ley del ISSSTEZAC y dada la naturaleza de sus funciones y su objeto de existencia, los cuales versan básicamente sobre el otorgamiento de seguridad social y la prestación diversos servicios en favor de los derechohabientes y pensionados.

Como lo establecen los Artículos 1, 2 y 3 de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Zacatecas; y 12 Fracciones I, II y III de la Ley de las Entidades Públicas Paraestatales, que el régimen de seguridad social organizado y administrado por el Instituto en beneficio de los trabajadores derechohabientes de los entes públicos afiliados, tiene por finalidad



garantizar el derecho a la protección de los medios de subsistencia y los servicios sociales necesarios para el bienestar individual y colectivo, así como para responder de manera solvente ante la demanda y otorgamiento de las pensiones de los trabajadores que cumplan con los requisitos legales.

Que una de las atribuciones y obligaciones de la Junta Directiva del ISSSTEZAC, establecida en el Artículo 108 Fracción XII de la Ley que nos rige, es la de aprobar la constitución de reservas y aplicación de las utilidades del Instituto, así como destinar el treinta por ciento de cuotas y aportaciones, para fortalecer el Fideicomiso Fondo de Pensiones.

Que la Junta Directiva mediante consenso interno y de conformidad con lo establecido por los Artículos 27 Fracción VII, 28 Fracción III y 33 Fracción I de la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios, emitió el acuerdo número 435/01/2017 aprobado por Unanimidad en sesión ordinaria número 017/2017, de fecha 22 de agosto del año 2017 que se aprobó iniciar con la gestión legal y administrativa para solicitar la desincorporación y posterior enajenación de bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desuso y que no están ni estarán destinados a ningún servicio público derivado de las atribuciones y facultades propias del ISSSTEZAC; es preciso señalar que la compraventa se hará mediante la modalidad *Ad Corpus*. Dicho lo anterior, asimismo se aclara que este recurso inmobiliario no se puede destinar a vivienda por falta de recursos y porque se hipotecaría el fondo de pensiones.

Que de acuerdo al análisis financiero, se deriva que hay una diferencia cuantificable entre la productividad que estos bienes inmuebles generan por plusvalía y el potencial garantizado de rentabilidad convertido su valor en préstamos, con la tasa de interés manejada por el Instituto, ya que mediante el avalúo realizado en 2015, el costo total que suman los 15 inmuebles que se pretenden desincorporar asciende a la cantidad de **\$185,422,279** cuya tasa de plusvalía promedio anual es de **15.47%** y esta misma cantidad mediante la colocación en préstamos nos arroja un **21.70% de rendimiento**, de tal manera que esto nos da como resultado un monto total que se dejó de ganar para el Instituto de **\$49,545,626**, que se traduce en un **6.29%** de diferencia.

Por lo anterior, que la solicitud para la desincorporación y venta de inmuebles que no son indispensables para la prestación de servicios sociales, crediticios y comerciales, como tampoco para el otorgamiento legal y oportuno de las pensiones; de ser favorecida por el Gobernador y posteriormente por el órgano legislativo del Estado, se traduce en una excelente fuente de recursos cuya inversión es fundamental y la intensión principal es atender con sensibilidad



social tanto los préstamos como el fortalecimiento del fondo de pensiones, para cumplir cabalmente con los objetivos de la Ley que nos rige.

Que con la obtención de una rentabilidad superior a la obtenida actualmente, se fortalecerá el Fondo de Pensiones para dar cumplimiento con lo establecido en el Artículo Transitorio Vigésimo Cuarto de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Zacatecas.

Conforme a las recomendaciones actuariales emitidas por Valuaciones Actuariales del Norte, S.C. Consultoría Actuarial; se propuso al Instituto, analizar la reconversión de la reserva técnica, de manera que esta sea más líquida y pueda ser destinada a otorgar créditos a los afiliados, lo que representará una mayor rentabilidad financiera y social. Por lo que se decidió convertir los bienes inmuebles en activos líquidos”.

El inmueble patrimonio del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado se ubica en el Rancho “Ojo de Agua de Melendrez”, en la Ciudad de Zacatecas, Capital, identificándose con las medidas y colindancias que a continuación se describen:

SUPERFICIE TOTAL: 50.238.00 METROS CUADRADOS.

AL NORTE MIDE 330.00 METROS Y LINDA CON SERVICIOS DE CALERA, S. A. (FRACCIÓN DESMEMBRADA CON ANTERIORIDAD);

AL ORIENTE MIDE 160.00 METROS Y LINDA CON FRACCIÓN 3 RESTANTE;

AL SUR MIDE 330.00 METROS Y LINDA CON FRACCIÓN 2;

AL PONIENTE MIDE 160.00 METROS Y LINDA CON CRISTÓBAL ALFARO.

Para sustento de la presente iniciativa se acompañan los siguientes documentos:

- I. Escritura pública contenida en el acta 6,901, volumen CXVII del protocolo a cargo del licenciado Enrique Varela Parga, Notario Público número 26 del Estado, con residencia en la ciudad de Zacatecas.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

- II. Certificado de libertad de gravamen número 040521 del predio sujeto a venta, expedido por el Oficial Registrador del Distrito Judicial de Zacatecas, el 13 de septiembre de 2017.
- III. Avalúo catastral número 20395, emitido por el Delegado de Catastro del Distrito Judicial de la capital, asignándole un valor de \$ 17'583,300.00 (DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), en fecha 27 de septiembre de 2017.
- IV. Avalúo comercial, expedido por el Colegio de Valuadores del Estado de Zacatecas, en fecha 23 de octubre del presente año, asignándole un valor comercial de \$ 13'548,774.48 (TRECE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 48/100 M.N.).
- V. Dictamen emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, el 27 de septiembre del presente año, en el que afirma que el predio objeto de la donación, no tiene valores arqueológicos, históricos o artísticos que sea necesario preservar, ni tampoco se encuentra destinado a un servicio público estatal o municipal.
- VI. Acta de sesión ordinaria 017/2017 de fecha 22 de agosto de 2017, mediante la cual se autorizó la desincorporación de bienes inmuebles sin uso productivo, para la conversión de recurso líquido que permitirá robustecer el fondo de pensiones y la demanda de préstamos por parte de los trabajadores derechohabientes.
- VII. Plano del predio materia de la presente enajenación."

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 137 y relativos de la Constitución Política del Estado, así como 28 y relativos de la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios,



es facultad de la Legislatura del Estado aprobar la enajenación y gravamen de bienes inmuebles propiedad de algún organismo público del Estado.

SEGUNDO. Esta Asamblea Popular comparte la opinión, de que es propósito de los entes públicos destinar los inmuebles con los que cuenta, al cumplimiento de sus funciones en beneficio de la sociedad, utilizándolos en la prestación de servicios públicos o para el desempeño de las actividades u objetos propios de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

También somos coincidentes, que los inmuebles que no son útiles para destinarse a un servicio público o para el uso común, deben ser objeto de los actos de administración y disposición, entre los cuales se encuentra su venta, a fin de evitar que los entes los conserven ociosos o improductivos que le generan gastos para su conservación, vigilancia, protección, control y administración, distrayendo recursos públicos que podrían utilizarse en la debida atención de las necesidades colectivas de interés general, en ese sentido los artículos 6 y 7 de la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios, vigente en la entidad establece:



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO



Artículo 6.- Son bienes inmuebles de **dominio público** por ministerio de ley:

- I. **Los de uso común que puedan usar los habitantes del Estado** y la población transeúnte, sin más limitaciones que las establecidas por esta ley y demás disposiciones legales relativas;
- II. **Los destinados a la prestación de servicios públicos; los propios que de hecho se utilicen para dicho fin y los equiparables a éstos, conforme a la ley;**
- III. **Los inmuebles de los organismos paraestatales y paramunicipales destinados a su infraestructura, o que utilicen en las actividades específicas que sean su objeto;**
- IV. **Los inmuebles que por decreto del Gobernador pasen a formar parte del dominio público por estar bajo el control y administración de alguna entidad pública;**
- V. **Las zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, obras escultóricas, pinturas murales, equipamiento urbano tradicional, vías públicas, puentes típicos, construcciones civiles que les pertenezcan, así como obras o lugares similares que tengan valor social,**



cultural, técnico y urbanístico, catalogado como patrimonio cultural en términos de la legislación de la materia;

- VI. *Los recursos naturales que no sean materia de regulación en la legislación federal; y*
- VII. *Los derechos de servidumbre cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores.*

Artículo 7.- *Los bienes señalados en el artículo anterior, podrán cambiar de régimen de propiedad o **ser enajenados mediante decreto de desincorporación de la Legislatura**, en los casos que **no sean útiles o indispensables para la prestación de un servicio público o dejen de serlo**, con excepción de los bienes a que se refieren las fracciones V, VI y VII.*

De las anteriores disposiciones se afirma, que aquellos bienes que no sean útiles o indispensables para la prestación de un servicio público o dejen de serlo, podrán ser enajenados mediante decreto de desincorporación de la Legislatura.

Al efecto, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 134 y la propia del Estado en su artículo 144 establecen, que las adquisiciones, arrendamientos y **enajenaciones de todo tipo de bienes**, prestación de



LXII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2018 - 2019



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra que realicen, se adjudicarán o llevarán a cabo a través de **licitaciones públicas mediante convocatoria pública** para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, que será abierto públicamente, a fin de asegurar al Estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes.

Asimismo señalan, que cuando las licitaciones no sean idóneas para asegurar dichas condiciones, las leyes establecerán las bases, procedimientos, reglas, requisitos y demás elementos para acreditar la economía, eficacia, eficiencia, imparcialidad y honradez que aseguren las mejores condiciones para el Estado.

Al efecto, y con este mismo propósito, los artículos 28, 29 y 30 de la referida Ley del Patrimonio del Estado y Municipios, establecen que para las enajenaciones a través de compraventa, permuta o donación, del patrimonio de las entidades públicas, se estará a lo siguiente:

- Que es facultad exclusiva del Gobernador presentar ante la Legislatura, solicitudes de autorización para la enajenación de bienes de las entidades públicas;



LXII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2016 - 2018



G. LEGISLATURA
DEL ESTADO

- Que tratándose de organismos paraestatales o paramunicipales, se requerirá mayoría simple de su órgano de gobierno, previo a su trámite ante la Legislatura por conducto del Gobernador.
- Que la solicitud de autorización de enajenación deberá contener y acreditar los documentos e información que se señalan en el artículo 27 de esta ley; el acto jurídico que formalizará la enajenación; que el adquirente, cuando se trate de personas físicas, no sea familiar por consanguinidad hasta el cuarto grado, y por afinidad hasta el segundo, del servidor público estatal competente para resolver sobre el registro y administración del patrimonio estatal;
- Que salvo lo que disponga la ley de la materia, la dependencia que conforme a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado y en su caso la Ley Orgánica Municipal sea la encargada del patrimonio público, podrá determinar y establecer normas, directrices y procedimientos para llevar a cabo las licitaciones públicas mediante las que podrán enajenarse los bienes muebles o inmuebles, propiedad de las entidades públicas; asimismo, para la enajenación fuera de licitación pública, en el caso de que ésta no sea idónea para asegurar las mejores condiciones para la transmisión de la propiedad.
- Que solo los bienes muebles de dominio privado de las entidades públicas, cuyo valor comercial sea inferior al equivalente de diez cuotas de salario mínimo diario general vigente en el Estado elevado al año, podrán ser enajenados por la dependencia o entidad estatal o municipal que conforme a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado y Orgánica del Municipio respectivamente, sean competentes de su administración, uso y disposición.



LXII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2016 - 2018



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

- Que la enajenación de bienes muebles de dominio privado con un valor comercial superior al señalado en el párrafo anterior, requerirá sin excepción, la autorización de la Legislatura, conforme a los lineamientos de este capítulo.

En este sentido, el artículo 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública, establece que el objeto, organización y funcionamiento de los Organismos Públicos Descentralizados se especificará en la Ley de Entidades Públicas Paraestatales.

Virtud a lo anterior, el artículo 56 de la Ley de las Entidades Públicas Paraestatales, establece en su fracción XIV, que son facultades de los Órganos de Gobierno de las Entidades Paraestatales, la de establecer, con sujeción a las disposiciones legales relativas, sin intervención de cualquier otra dependencia, las **normas y bases** para la adquisición, arrendamiento y **enajenación de inmuebles**, con excepción de aquellos inmuebles considerados como de dominio público.

Sobre el particular, esta Soberanía encuentra en los documentos allegados para normar su criterio, el Acuerdo que Establece las Bases de Carácter General para la Enajenación de los Bienes Inmuebles Propiedad del ISSSTEZAC, documento publicado en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado en el Suplemento 4 al número 82 correspondiente al día 14 de octubre de 2017, del que se desprende lo siguiente:



LXII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2018 - 2019



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

1. Se establecen los procedimientos que se deberán llevar a cabo para la enajenación de los bienes inmuebles materia de la iniciativa, considerando aspectos relativos a los tipos de venta total o parcial, el estado y valor de los inmuebles y la vigilancia de los procesos.
2. Se clarifica que sólo son materia de enajenación, aquellos bienes inmuebles que actualmente se encuentran en desuso y que su enajenación sea autorizada por la Junta Directiva del ISSSTEZAC y por la Legislatura del Estado.
3. Se señala que la enajenación de los bienes inmuebles del ISSSTEZAC estará sujeta a la Legislación Civil del Estado de Zacatecas, con la finalidad de garantizar las mejores condiciones para la transmisión de la propiedad.
4. Que los bienes inmuebles se enajenarán AD CORPUS o AD MESURAM, en función de la enajenación que sea económicamente más rentable para el ISSSTEZAC.
5. Que los bienes inmuebles podrán enajenarse en todo o fraccionado, dependiendo de la demanda o condiciones de mercado, buscando la mayor rentabilidad económica para el ISSSTEZAC.
6. Que la Junta Directiva determinará mediante un acuerdo, la modalidad de la enajenación considerando la mayor rentabilidad económica para el ISSSTEZAC.
7. Que en caso de que la enajenación sea mediante una compra-venta, el pago del inmueble deberá realizarse en una sola exhibición a la firma de la escritura, mediante una



LXII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2016 - 2018



L. LEGISLATURA
DEL ESTADO

transferencia a la cuenta bancaria correspondiente al Fideicomiso Fondo de Pensiones del ISSSTEZAC.

8. Que con la finalidad de observar la legalidad, transparencia e integridad de los procedimientos de enajenación autorizados por la Junta Directiva, se instituye el Comité Observador de la Enajenación de Bienes Inmuebles del ISSSTEZAC.

9. Que el recurso que se obtenga de las enajenaciones será destinado exclusivamente al Fideicomiso Fondo de Pensiones del ISSSTEZAC y cuando menos un cincuenta por ciento será destinado al otorgamiento de préstamos.

Abundando al respecto, la Comisión de dictamen estimó necesario solicitar mayor información al Director General del ISSSTEZAC, mediante oficio número 100/2017 de fecha 11 de diciembre del año en curso y en el uso de las facultades previstas en los artículos 126 fracción VI y 132 bis de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Zacatecas, dicha información financiera solicitada se precisa y detalla a continuación:

a) Se informe el monto total a obtener de la venta de los inmuebles, considerando su valor comercial actual, tomando como referencia el valor comercial del año de 2015 señalado en la iniciativa;



LXII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2016 - 2018



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

- b) Considerando el valor actual de los inmuebles por enajenar, presente un estimado o corrida financiera del porcentaje del rendimiento por intereses a obtener por los créditos o préstamos a sus trabajadores;
- c) Se informe el plan a realizar en caso de no efectuarse la venta en subasta pública del total de los inmuebles;
- d) Justifique, en su caso, las diferencias encontradas entre el avalúo catastral y el comercial en algunos de los predios por enajenar.

Al respecto, el Director General mediante oficio REF.D.G. 1158/2017 de fecha 12 de diciembre de los corrientes, rindió el informe solicitado, que textualmente dice:

- *“ Por lo que corresponde al monto total a obtener de la venta de los inmuebles, considerando su valor comercial, tomando como referencia el valor comercial del año 2015 señalado en la iniciativa, hago de su conocimiento que en el año 2015, los bienes inmuebles de los cuales se solicitó autorización para enajenar tenían un valor total de \$195'506,334.82 (CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES, QUINIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 82/100 M.N.) y*



en los avalúos del año 2017 tienen un valor de **\$252'320,983.74 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 74/100 M.N.)** sin que se les hayan deducido las afectaciones.

- *Por lo que corresponde al inciso b) donde solicita esclarecer qué considerando el valor actual de los inmuebles por enajenar, presente estimado o corrida financiera del porcentaje del rendimiento por intereses a obtener por los créditos o préstamos a sus trabajadores; al respecto le informo que, en el escenario de que colocáramos la cantidad total el día de hoy en préstamos a mediano plazo, los rendimientos a un plazo de tres años serían por el orden de **\$104'410,423.07 (CIENTO CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS VEINTITRÉS PESOS 07/100 M.N.)**, ello, sin considerar que para el mes de enero del año 2018, se estima un incremento a la TIEE, que conlleva a su vez un incremento a las tasas de interés del ISSSTEZAC, anexo corrida financiera.*
- *En relación a la información que solicita en el inciso c) relativa a cuál es el plan a realizar en caso de no efectuarse la venta en subasta pública, le informo que los integrantes de la Junta Directiva del ISSSTEZAC, en fecha 22 de agosto del año 2017 mediante acuerdo número 431/017/2017 tomado en sesión ordinaria número 017/2017, autorizaron en términos de lo dispuesto por la Ley del ISSSTEZAC y la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios de Zacatecas, las bases de carácter general para la enajenación de los bienes*



LXII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2016 - 2018



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

*inmuebles propiedad del ISSSTEZAC, mismas que fueron debidamente publicadas en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, autorizando en esa misma sesión la desincorporación de 15 **bienes inmuebles sin uso productivo**, que forman parte de la reserva patrimonial para su enajenación y conversión en **dinero líquido** que permita robustecer el Fondo de Pensiones y asumir el compromiso institucional y responder favorablemente ante la demanda social de préstamos; autorizando en términos de las citadas bases el procedimiento que habría de llevarse a cabo para la enajenación de los mismos mediante una subasta pública.*

Estableciendo en el referido acuerdo que en caso de declararse desierta la venta en subasta pública podrá hacerse en forma directa, tomando como base para la venta el valor que establece el avalúo comercial de los inmuebles, no pudiendo de ninguna forma ser inferior a éste.

- *Por lo que corresponde a la justificación, o en su caso, de las diferencias encontradas entre el avalúo catastral y el comercial en algunos de los predios por enajenar, al respecto señalo que al hacer los cuestionamientos tanto a la Dirección de Catastro y Registro Público del Estado de Zacatecas como al **Colegio de Valuadores de Zacatecas** respecto a las diferencias encontradas en los avalúos se nos informó en reunión de trabajo que esta circunstancia se debe al objeto del avalúo y a los métodos utilizados para su elaboración. En el caso de los avalúos catastrales, se nos hizo del conocimiento que el criterio utilizado lo es para efectos tributarios, no acudiendo a campo a valorar los predios,*



realizando *avalúos homogéneos*, en base a la ubicación de los predios y tomando en consideración las tablas autorizadas para tal efecto y las zonas delimitadas por el propio catastro, entregándonos su explicación técnica mediante oficio número CRP/3076/17, de fecha 12 de diciembre del año 2017, misma que anexo al presente en copia fotostática simple.

- En relación a los *avalúos comerciales*, su objeto es para la comercialización y en ellos se consideran cuestiones como la orografía del terreno, colindantes, ubicación, accesos, infraestructura, entre otras, se hace la valoración en campo, se toma en cuenta el uso de suelo, circunstancias que en ocasiones deprecian el valor del terreno, es decir, el trabajo es más específico a diferencia de los *avalúos catastrales* que se realizan de manera homogénea dependiendo de la ubicación del terreno, anexando al presente la justificación al valor que entregaron los peritos que valoraron los predios, cuyos criterios son válidos para la totalidad de los *avalúos*.

No omito señalar que La Junta Directiva del ISSSTEZAC atendiendo a la necesidad imperante de sus trabajadores derechohabientes pensionados y jubilados, que legítimamente demandan el otorgamiento de préstamos, con la finalidad de estar en condiciones de responder a estas demandas ha llevado a un análisis técnico, con sensibilidad social, que permita ampliar las capacidades institucionales para responder con prontitud, calidad y responsabilidad autorizando en consecuencia la desincorporación y enajenación de 15 bienes inmuebles en desuso,



LXII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2016 - 2018



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

estableciendo las bases mediante las cuales habrán de enajenarse donde se estableció que el valor del inmueble será fijado por un avalúo comercial que en el presente caso se elaboró a través del Colegio de Valuadores del Estado de Zacatecas y el pago del mismo lo realizará quien adquiera el inmueble en compra-venta.

Cabe señalar que el recurso que se obtenga de la venta de bienes inmuebles referidos únicamente podrá ser destinado a fortalecer el fideicomiso fondo de pensiones, de conformidad a lo dispuesto por el Artículo Transitorio Vigésimo Cuarto de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Zacatecas y a las bases de carácter general para la enajenación de los bienes inmuebles propiedad del ISSSTEZAC; no omito señalar que dicho fideicomiso sólo puede ser utilizado para el pago de préstamos y pago de pensiones.

Es preciso reiterar que la venta se realizará mediante una subasta pública de conformidad con la convocatoria autorizada por la Junta Directiva en fecha 15 de noviembre del año 2107, mediante acuerdo número 463/020/2017 tomado en sesión ordinaria número 020/2017 misma que anexo al presente.”

TERCERO. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27 y 28 de la Ley del Patrimonio del Estado y



Municipios, fue analizado el cumplimiento de los requisitos documentales encontrando lo siguiente:

- Acta número seis mil novecientos uno, Volumen CXVII, de fecha 12 de marzo de 2001 en la que el Licenciado Enrique Varela Parga, Notario Público número Veintiséis del Estado, hace constar la Sesión Parcial de Derechos Hereditarios que realizan los señores Martha Guadalupe, Elba Lucía, Jesús Higinio, Ma. Magdalena, Esperanza Alicia, José Ángel, Juan Andrés, Francisco Javier Isidro, Zoila Luz, Claudia Araceli y José Antonio todos de apellidos de la Torre Dueñas en sus respectivas calidades de únicos y universales herederos de la Sucesión Intestamentaria a bienes de la señora Ma. Esperanza Dueñas Flores por una parte como El Cedente, y por la otra parte, el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (ISSSTEZAC), representado por el señor Licenciado J. Jesús Alba Rodríguez en su calidad de Director General como El Cesionario, respecto de un inmueble identificado como fracción 1 a desmembrar, con superficie de 50,238.00 metros cuadrados que se desprende de otro polígono de 105-12-25 hectáreas. El contrato se encuentra inscrito en





LXII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2016 - 2018



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Zacatecas, bajo el número de inscripción 35, Folios 40-41 del Volumen 705, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 18 de abril de 2001;

- Certificado número 040521 expedido por la Dirección de Catastro y Registro Público de Gobierno del Estado, en el sentido de que en un lapso de veinte años anteriores a la fecha, se encuentra libre de gravamen propiedad a nombre de Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Zacatecas, que se describe como fracción I a desmembrar con una superficie de 50,238.00 metros cuadrados;
- Copia certificada del Acuerdo No. 432/017/2017 JDI que se encuentra contenido en el Acta de la Sesión Ordinaria 017/2017 de fecha 22 de agosto de 2017, en el que los integrantes de la Junta Directiva del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Zacatecas, autorizaron, por unanimidad de votos, la desincorporación de diversos bienes inmuebles para su enajenación y conversión en recurso líquido que permita robustecer el Fondo de Pensiones y asumir el



LXII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2016 - 2018



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

compromiso institucional ante la demanda de préstamos y créditos para los trabajadores derechohabientes, conforme a lo siguiente:

1. Se integre expediente técnico que establece la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios de Zacatecas, para la enajenación de bienes inmuebles;
2. Se envíe a la Legislatura Local por conducto del Gobernador del Estado la solicitud para desincorporar y enajenar los bienes inmuebles descritos en el presente acuerdo.
3. Se integre el Comité Observador de la Enajenación de Inmuebles del ISSSTEZAC, mismo que establece las Bases de Carácter General para la Enajenación de los Bienes Inmuebles Propiedad del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Zacatecas.
4. Se emita la convocatoria a las que estarán sujetas las subastas de los bienes inmuebles de conformidad con el Procedimiento y las Bases autorizados, dando vista a la Junta Directiva.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Copia del Suplemento número 69 del Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado, correspondiente al día 27 de agosto de 1986, que contiene el Decreto Num. 268 en el que se expide la Ley de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Zacatecas y la creación del Organismo Público, Descentralizado con Personalidad Jurídica y Patrimonio Propio, y

- Copia del Suplemento 4 al número 82 del Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado, correspondiente al día 14 de octubre de 2017, que contiene el Acuerdo que establece las bases de carácter general para la Enajenación de los Bienes Inmuebles Propiedad del ISSSTEZAC.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE.

Predio identificado como fracción I, con superficie de 50,238.00 metros cuadrados:

- ❖ El plano del inmueble en mención;
- ❖ Avalúo comercial del inmueble expedido por el Colegio de Valuadores del Estado de Zacatecas A.C., que asciende a



la cantidad de \$13,548,774.48 (trece millones quinientos cuarenta y ocho mil setecientos setenta y cuatro pesos 48/100 m.n.);

- ❖ Avalúo catastral del inmueble que asciende a la cantidad de \$17,583,300.00 (diecisiete millones quinientos ochenta y tres mil trescientos pesos 00/100 m.n.), y
- ❖ Oficio número 1876-1 suscrito en fecha 27 de septiembre de 2017 emitido por la Arquitecta María Guadalupe López Marchan, Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial, en el que dictamina que el inmueble en mención no tiene valores arqueológicos, históricos o artísticos que sean necesario preservar, ni tampoco se encuentra destinado a un servicio público estatal o municipal.

CUARTO. Así las cosas, una vez analizada la documentación allegada en la iniciativa; comprobado el cumplimiento de los requisitos documentales que las leyes exigen en materia de enajenaciones y valorada la información financiera proporcionada por el organismo descentralizado solicitante, a



LXII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2016 - 2018



más de su procedencia jurídica, esta Asamblea Popular aprueba en sus términos la autorización solicitada, dado que se cumple con los extremos legales para garantizar que los procedimientos de venta de inmuebles propiedad del ente público en referencia, obtengan para éste, las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, oportunidad y demás circunstancias pertinentes, así como propiciar que se lleven a cabo bajo criterios de transparencia, certeza jurídica y libre participación de los particulares interesados.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 140 y 141 del Reglamento General del Poder Legislativo, en nombre del Pueblo es de Decretarse y se

DECRETA

PRIMERO. Se autoriza al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, desincorporar de su patrimonio un predio con superficie de 50,238.00 metros cuadrados, identificado como fracción 1, ubicado en el Rancho denominado Ojo de Agua de Melendrez en el Municipio de Zacatecas, cuyas características han quedado descritas en la



exposición de motivos y parte considerativa del presente ordenamiento y de conformidad con las bases de carácter general para la enajenación de los bienes inmuebles propiedad de ISSSTEZAC, publicadas en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado en el Suplemento 4 al número 82 del 14 de octubre de 2017.

SEGUNDO. El proyecto destino del predio que el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado enajenará en la modalidad de compraventa, al mejor comprador, lo es para obtener liquidez y robustecer el Fondo de Pensiones, así como para satisfacer la demanda de préstamos de los trabajadores derechohabientes del Instituto.

TRANSITORIOS

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

COMUNIQUESE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN

Dado en la Sala de Sesiones del Poder Legislativo, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.



PRESIDENTA

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a vertical stroke, positioned over the word "PRESIDENTA".

DIP. JULIA ARCELIA OLGUIN SERNA

SECRETARIO

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized loop and several smaller strokes, positioned over the word "SECRETARIO".

DIP. CARLOS ALBERTO SANDOVAL CARDONA



SECRETARIA

A handwritten signature in black ink, with a large, sweeping loop and a vertical stroke, positioned over the word "SECRETARIA".

DIP. CAROLINA DAVILA RAMIREZ