



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE GUANAJUATO

**C. Presidente 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, previa desafectación del dominio público, la enajenación de un bien inmueble de propiedad estatal, ubicado en el municipio de León, Gto., para que se destine a la conformación de infraestructura deportiva, de esparcimiento y negocios y detonar un polo de desarrollo para la atracción de inversiones.

Analizada la iniciativa de referencia, con fundamento en los artículos 75, 89, fracción V, 112, fracciones IV y V; y 171 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato, nos permitimos rendir el siguiente:

**D i c t a m e n**

El Gobernador del Estado, formuló la iniciativa de decreto de fecha 6 de junio de 2018, mediante la cual se solicita al Congreso del Estado se autorice al Poder Ejecutivo del Estado, previa desafectación del dominio público del Estado, la enajenación de un bien inmueble de propiedad estatal, ubicado en el Boulevard Francisco Villa en el predio conocido como «Los Ángeles y Medina» del municipio de León, Gto., para que se destine a la conformación de infraestructura deportiva, de esparcimiento y negocios y detonar un polo de desarrollo para la atracción de inversiones, pudiendo pactar las condiciones de pago de manera total o en parcialidades.



**H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE GUANAJUATO**

Dicha iniciativa se turnó a esta Comisión de Hacienda y Fiscalización el 7 de junio de 2018 para su estudio y dictamen, siendo radicada en la misma fecha.

La propiedad del bien inmueble que se pretenden enajenar se acredita mediante copia certificada de la escritura pública número 47,773, de fecha 28 de diciembre de 2017, levantada bajo la fe del licenciado Jorge Humberto Carpio Mendoza, titular de la Notaría Pública número 95, en legal ejercicio en el Partido Judicial de León, Gto., y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 29 de enero de 2018, mediante la que se formalizó la compraventa del bien inmueble en favor del Estado de Guanajuato.

Se integraron al expediente de la iniciativa, el plano de localización que establece la superficie, medidas y colindancias del bien inmueble materia de la enajenación y sus certificados de gravámenes; así como los avalúos catastral y comercial realizados por la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración del Estado.

Funcionarios de la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración y de la Coordinación General Jurídica de Gobierno del Estado, expusieron a quienes integramos esta Comisión lo referente al contenido de la iniciativa.

En la exposición de motivos de la iniciativa que nos ocupa, se establece que:



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE GUANAJUATO

*«...con el propósito de fomentar la creación de infraestructura deportiva, de esparcimiento y negocios y constituir un polo de desarrollo para la atracción de inversiones en estas áreas, que potencie la inversión privada en su consecución y a la par detone el crecimiento económico, el Gobierno del Estado cuenta con un inmueble ubicado en el municipio de León, Gto., el cual se busca enajenar a efecto de que a partir de inversión privada se posibilite la construcción de infraestructura que permita generar un inmueble para actividades deportivas de esparcimiento y negocios, permitiendo que el sector privado realice proyectos que permitan la inversión de capitales en el Estado, fomentando la creación de fuentes de empleo y el desarrollo regional en vocaciones específicas para la zona de ubicación del proyecto que genere la infraestructura<sup>1</sup>.*

*Para entender la relación que existe entre la inversión en infraestructura y crecimiento económico<sup>2</sup>, conviene distinguir los impactos económicos que se originan en la etapa de construcción de los que van surgiendo durante la fase de uso de la infraestructura, los primeros están asociados al corto plazo y tienen un carácter eminentemente temporal, los segundos hacen referencia al largo plazo y son permanentes; de ahí que con la presente Iniciativa, se busca que una vez concluida la edificación se contará con un inmueble para actividades deportivas, de esparcimiento y de negocios de primer nivel y un polo de desarrollo para la atracción de inversiones en estas áreas, promoviendo con ello la atracción de turismo, entre otros aspectos.*

*Tener infraestructura suficiente y de calidad es factor indispensable para el crecimiento económico, así como un elemento fundamental para ser más atractivos, tanto en el ámbito económico como turístico al generar un espacio para*

<sup>1</sup> El sector de la construcción está compuesto por 3 subsectores: edificación, construcción de obras de ingeniería civil y trabajos especializados. A su vez, está compuesto por 45 clases de actividad económica. Diagnóstico del Sector de la Construcción y Propuestas para el Impulso de la Infraestructura en México. Centro de Estudios Económicos de la Industria de la Construcción (CEESCO), CMIC Coordinación Nacional de Estudios Económicos, Delegación Nuevo León Centro de Investigaciones Económicas de la Facultad de Economía, UANL; consultable en: [http://www.cmic.org.mx/cmic/ceesco/2016/Documento\\_extenso\\_vfinal\\_191215.pdf](http://www.cmic.org.mx/cmic/ceesco/2016/Documento_extenso_vfinal_191215.pdf)

<sup>2</sup> La inversión en infraestructura es uno de los temas en los que el papel del Estado sigue siendo muy importante, por ejemplo, en México, la mayor parte de las inversiones en infraestructura han sido financiadas con fondos públicos, sin embargo, los gobiernos están cada vez más presionados a mantener una disciplina fiscal, lo que ha provocado que cada vez sea más difícil destinar fondos públicos a la inversión en infraestructura. El problema de cómo financiar la infraestructura ha prevalecido a lo largo de la historia. Hoy en día sabemos que, desde siempre, el principal problema que han tenido los responsables de la infraestructura, en lo que a su provisión se refiere, ha sido el de su financiamiento y la forma de allegarse nuevos recursos económicos. A nivel mundial, a partir de la segunda mitad del siglo próximo pasado, y como consecuencia de los problemas presupuestarios y a las fuertes inversiones que se requerían para llevar a cabo los planes de infraestructura, las administraciones públicas tuvieron que recurrir al sector privado para que financiara y gestionara algunas obras públicas. Op. Cit. Diagnóstico del Sector de la Construcción y Propuestas para el Impulso de la Infraestructura en México.



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE GUANAJUATO

las actividades deportivas, como para espectáculos. Destacando que este Congreso del Estado con la reciente aprobación del Decreto Legislativo número 3073 —publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 107, Segunda Parte, del 29 de mayo de 2018—, incorporó el concepto de Turismo Deportivo, por lo que, el recinto que se busca edificar, permitirá la atracción de espectáculos no solo deportivos, sino también de otro tipo de eventos de esparcimiento con lo que se podrá incrementar la oferta turística para atraer visitantes.

En congruencia con los propósitos descritos, el Programa de Gobierno 2012-2018 contempla como una estrategia transversal el «Impulso al Empleo y la Prosperidad», la que concatenada al hecho de que el desarrollo no es algo que se pueda pensar abstractamente, sino que su planificación está ligada de manera directa al espacio del territorio.

En consecuencia, el diseño de espacios públicos, como parques, áreas verdes, e infraestructura deportiva y de servicios —dado que un espacio público bien diseñado no solo contribuye para mejorar el aspecto en general, sino que además revitaliza las actividades económicas y mejora la funcionalidad de una ciudad—, es una necesidad, particularmente en ciudades con densidades altas que demandan espacios públicos, infraestructura y servicios de transporte público adecuados, los que motivarían a pasear y desplazarse en estos, promoviendo la interacción social, detonando a la par que estas zonas sean más compactas, animadas y atractivas; generando inversión a su alrededor.

Con la presente Iniciativa se busca desafectar del dominio público y autorizar la enajenación, para lograr la generación de infraestructura deportiva y de esparcimiento en beneficio de la sociedad guanajuatense.

El inmueble se ubica en el municipio de León, Gto., el cual a su vez se ubica en la Región III Centro, de acuerdo a la regionalización<sup>4</sup> en que se divide la entidad, destacando que el Plan Estatal de Desarrollo 2040, en su Dimensión Económica, contempla como objetivo III.2.1, para la citada región, el «Mantener el crecimiento económico sostenido y diversificado que ha tenido la región», y dentro de la Estrategia III.2.1.2, la de «Atracción de inversiones», con lo que el mencionado proyecto busca concitar la inversión privada en congruencia con el instrumento de planeación macro.

<sup>3</sup> Por el que se reforman y adiciona la Ley de Turismo para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, y se reforma la Ley de Cultura Física y Deporte del Estado de Guanajuato.

<sup>4</sup> De acuerdo al Reglamento de la Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato, la entidad se encuentra dividida en cuatro regiones y diez subregiones.



**H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE GUANAJUATO**

*Por lo anterior y en razón de que la solicitud realizada se inscribe en el marco de los objetivos y metas previstos en los diferentes instrumentos de planeación que orientan la actuación de la administración pública estatal, el Ejecutivo del Estado, estima pertinente para la consecución de los objetivos aludidos, de conformidad con la normatividad aplicable a la disposición de la hacienda pública estatal, para lo cual se requiere la previa desafectación del bien inmueble citado con antelación, la cual cuenta con una superficie de 124,463.08 m<sup>2</sup> ciento veinticuatro mil cuatrocientos sesenta y tres punto cero ocho metros cuadrados, para que éste ingrese al dominio privado del Estado y se autorice la enajenación por esa Soberanía.*

*Por otra parte, en atención a la envergadura del proyecto a desarrollar y a la dimensión del inmueble, donde se ejecutará la infraestructura deportiva, de esparcimiento y negocios, es menester otorgar las facilidades e incentivos que permitan la materialización de la inversión privada que se busca generar; de ahí que se requiera además instrumentar las acciones necesarias para ofertar la instalación de este tipo de proyectos.*

*La Ley de Patrimonio Inmobiliario del Estado, en su artículo 55 dispone que: «Ninguna venta de bienes inmuebles del dominio privado del Estado podrá realizarse sin que se entregue en el momento de la operación la totalidad del precio fijado», condición que nos coloca en desventaja para detonar este tipo de infraestructura, dado su monto de inversión.*

*Al respecto, el artículo 56 de la citada Ley del Patrimonio Inmobiliario faculta al Congreso del Estado para, si a su juicio concurren circunstancias especiales que así lo ameriten, variar o suprimir los requisitos exigidos para la venta, precisando la supresión o variación correspondiente, al otorgar la autorización para la enajenación, por lo que atentos a las circunstancias particulares y al objeto al que se deberá destinar el inmueble materia de la enajenación, como lo es la construcción de infraestructura deportiva, de esparcimiento y negocios, y atendiendo al beneficio social y económico que ello traerá consigo, se solicita se autorice para que puedan pactarse las condiciones de pago en parcialidades.*

*Bajo tal contexto legal y con fundamento en lo previsto en el segundo de los artículos citados, y en razón a que en el caso concurren circunstancias especiales, se solicita variar las condiciones de compraventa del inmueble objeto de la Iniciativa, a efecto de que pueda pactarse las condiciones de pago de manera total o en parcialidades.»*



**H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE GUANAJUATO**

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.

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 fracciones II, IV y V 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 del bien inmueble descrito en el presente dictamen considerando que los recursos que se obtengan de la misma deberán destinarse al cumplimiento de las funciones del Estado en beneficio de la sociedad. De igual manera, cabe destacar que el bien inmueble deberá destinarse para infraestructura deportiva, de esparcimiento y negocios, lo que detonará un polo de desarrollo para la atracción de inversiones, en beneficio del municipio de León, Gto., lo cual genera un beneficio a la colectividad.

Para garantizar las condiciones de la compra-venta, se precisó en el decreto contenido en el presente dictamen, que el precio que se fije para la misma no podrá ser inferior al valor de la operación al momento de la adquisición del bien inmueble.



**H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE GUANAJUATO**

Asimismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 56 de la Ley del Patrimonio Inmobiliario del Estado, mediante el decreto contenido en el presente dictamen, este Congreso del Estado autoriza que el pago de la compraventa se pueda realizar de manera total al momento de la operación o en parcialidades, lo cual deberá informarse al Congreso del Estado. Señalándose que en caso de que el pago se pacte en parcialidades, deberá existir un rendimiento financiero a favor del Gobierno del Estado, cuya tasa no podrá ser inferior al interés legal vigente.

Por otra parte, es preciso señalar que el bien inmueble que se pretende enajenar, pertenece al dominio público del Estado, de conformidad con lo establecido por el artículo 14, fracción V de la Ley del Patrimonio Inmobiliario del Estado, en consecuencia, para estar en posibilidad de transmitir la propiedad se requiere previamente decretar su desafectación.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 63 fracciones XVI y XVII de la Constitución Política Local, 7 fracciones II, IV y V, 49, fracción III y 56 de la Ley del Patrimonio Inmobiliario del Estado, así como 204 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato, nos permitimos someter a la consideración de la Asamblea la aprobación del siguiente proyecto de:



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE GUANAJUATO

## Decreto

### ***Desafectación del dominio público del bien inmueble***

**Artículo Primero.** Se desafecta del dominio público del Estado el bien inmueble de su propiedad, ubicado en Boulevard Francisco Villa en el predio conocido como «Los Ángeles y Medina», del municipio de León, Guanajuato, el cual conforme a escritura pública tiene una superficie de 124,463.08 m<sup>2</sup> ciento veinticuatro mil cuatrocientos sesenta y tres punto cero ocho metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: al noreste, en 383.39 trescientos ochenta y tres punto treinta y nueve metros con resto del predio; al suroeste, en 236.61 doscientos treinta y seis punto sesenta y un metros con arroyo (Avenida Rodolfo Padilla), 138.79 ciento treinta y ocho punto setenta y nueve metros y 20.48 veinte punto cuarenta y ocho metros con propiedad privada; al sureste, en 362.30 trescientos sesenta y dos punto treinta metros con resto del predio; y al noroeste, en 220.00 doscientos veinte metros con Boulevard Francisco Villa.

### ***Autorización para la enajenación del bien inmueble***

**Artículo Segundo.** Se autoriza al titular del Poder Ejecutivo del Estado, para que enajene mediante la figura jurídica de compra-venta el bien inmueble descrito en el artículo anterior, a fin de que se destine a la conformación de infraestructura deportiva, de esparcimiento y negocios y detonar un polo de desarrollo para la atracción de inversiones.





H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE GUANAJUATO

***Condiciones de la compra-venta***

**Artículo Tercero.** El precio que se fije para la compra-venta del bien inmueble descrito en el artículo primero del presente decreto no podrá ser inferior al valor de la operación al momento de su adquisición, pudiendo pactar las condiciones de pago de manera total o en parcialidades.

En el caso de pactarse el pago en parcialidades, deberá existir un rendimiento financiero a favor del Gobierno del Estado, cuya tasa no podrá ser inferior al interés legal vigente al momento de formalizar el contrato.

**Artículo Cuarto.** En la enajenación del bien inmueble referido en el presente Decreto, se asegurarán las mejores condiciones para el Estado y 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.

***Plazo para ejercer la autorización***

**Artículo Quinto.** 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 Sexto.** El Gobernador del Estado, deberá informar al Congreso del Estado sobre la enajenación que se autoriza mediante el presente Decreto, en un término de treinta días, contado a partir de la inscripción correspondiente en el Registro Público de la Propiedad del Estado, independientemente de la información que deberá integrarse a la cuenta pública del Poder Ejecutivo del Estado.



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE GUANAJUATO

**Baja del padrón**

**Artículo Séptimo.** Una vez realizada la enajenación, procédase a dar de baja el bien inmueble materia de la misma del Padrón de la Propiedad Inmobiliaria Estatal.

**T r a n s i t o r i o**

**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., 13 de junio de 2018**  
**La Comisión de Hacienda y Fiscalización**

**Dip. Angélica Casillas Martínez**

  
**Dip. Mónica Georgina Mendoza Cárdenas**

  
**Dip. Baruc Camacho Zamora**

**Dip. Juan Carlos Muñoz Márquez**

  
**Dip. Rigoberto Paredes Villagómez**

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, previa desafectación del dominio público, la enajenación de un bien inmueble de propiedad estatal, ubicado en el municipio de León, Gto., para que se destine a la conformación de infraestructura deportiva, de esparcimiento y negocios y detonar un polo de desarrollo para la atracción de inversiones.