

San Raymundo Jalpan, Centro, Oaxaca; a 14 de agosto de 2026.

LIC. FERNANDO JARA SOTO.
SECRETARIO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
DE LA LXVI LEGISLATURA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXVI LEGISLATURA

RECIBIDO
14 AGO 2026
15:57hr
Secretaría de Servicios Parlamentarios

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 50, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 104, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y 54, fracción I del Reglamento Interior del Congreso del Estado, remito el siguiente: **PUNTO DE ACUERDO POR EL QUE LA SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA EXHORTA RESPETUOSAMENTE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE OAXACA DE JUÁREZ PARA QUE, EN EL ÁMBITO DE SUS ATRIBUCIONES Y PREVIO A CONTINUAR CON EL PROCEDIMIENTO RELATIVO A LA EVENTUAL ENAJENACIÓN DE LA PORCIÓN DE LA VIALIDAD DENOMINADA CALLE DE LAS ROSAS, REVISE Y, EN SU CASO, RECONSIDERE EL VALOR ECONÓMICO PROPUESTO PARA DICHA OPERACIÓN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LA OPINIÓN TÉCNICA DE VALOR DE ZONA EMITIDA POR EL COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE OAXACA, ASÍ COMO LOS DEMÁS ELEMENTOS TÉCNICOS Y DE VALUACIÓN DISPONIBLES, A FIN DE PROCURAR QUE CUALQUIER EVENTUAL ENAJENACIÓN SE REALICE BAJO CONDICIONES ECONÓMICAS QUE SALVAGUARDEN EL PATRIMONIO Y LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL;** para ser considerado en la siguiente sesión como de URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN.

Sin otro en particular, agradeciendo de antemano la atención prestada quedo de usted.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA

ATENTAMENTE

DIP. DULCE ALEJANDRA GARCÍA MORLAN



SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

LIC. DULCE ALEJANDRA GARCÍA MORLAN
DIPUTADA

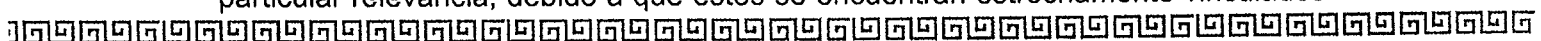
**DIP. EVA DIEGO CRUZ.
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE OAXACA.
P R E S E N T E.**

La que suscribe Diputada Dulce Alejandra García Morlan, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 50, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 104, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y 54, fracción I del Reglamento Interior del Congreso del Estado; someto a la consideración de esta Sexagésima Sexta Legislatura el siguiente: **PUNTO DE ACUERDO POR EL QUE LA SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA EXHORTA RESPETUOSAMENTE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE OAXACA DE JUÁREZ PARA QUE, EN EL ÁMBITO DE SUS ATRIBUCIONES Y PREVIO A CONTINUAR CON EL PROCEDIMIENTO RELATIVO A LA EVENTUAL ENAJENACIÓN DE LA PORCIÓN DE LA VIALIDAD DENOMINADA CALLE DE LAS ROSAS, REVISE Y, EN SU CASO, RECONSIDERE EL VALOR ECONÓMICO PROPUESTO PARA DICHA OPERACIÓN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LA OPINIÓN TÉCNICA DE VALOR DE ZONA EMITIDA POR EL COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE OAXACA, ASÍ COMO LOS DEMÁS ELEMENTOS TÉCNICOS Y DE VALUACIÓN DISPONIBLES, A FIN DE PROCURAR QUE CUALQUIER EVENTUAL ENAJENACIÓN SE REALICE BAJO CONDICIONES ECONÓMICAS QUE SALVAGUARDEN EL PATRIMONIO Y LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL; lo anterior para ser considerado en la siguiente sesión como de URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN, al tenor de la siguiente:**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El patrimonio público constituye uno de los elementos fundamentales para el funcionamiento y desarrollo de las instituciones, pues a través de los bienes que lo integran se atienden necesidades colectivas, se proporcionan servicios públicos y se contribuye a la construcción y consolidación de los espacios que forman parte de la vida cotidiana de las comunidades.

En el ámbito municipal, la administración de los bienes públicos adquiere una particular relevancia, debido a que éstos se encuentran estrechamente vinculados



con el desarrollo de las ciudades y con las condiciones en las que las personas habitan, transitan, trabajan y desarrollan sus actividades. Por ello, las decisiones relacionadas con el destino, aprovechamiento, administración y disposición de los bienes municipales deben entenderse dentro de una perspectiva más amplia, en la que prevalezca el interés colectivo y una adecuada gestión de los recursos públicos.

Esta responsabilidad cobra especial importancia en municipios con una dinámica urbana, económica y social como la que caracteriza a **Oaxaca de Juárez**, cuya expansión y transformación han generado durante los últimos años modificaciones importantes en distintas zonas de la ciudad. El crecimiento de nuevos desarrollos inmobiliarios, comerciales y de servicios representa una oportunidad para fortalecer la actividad económica y generar nuevas inversiones, pero también plantea retos para las autoridades en materia de planeación urbana, movilidad, infraestructura, espacios públicos y administración del patrimonio municipal.

Dentro de este proceso de transformación se encuentra el proyecto denominado **"Plaza Parque Oaxaca"**, promovido por la empresa Fibra Danhos, cuya construcción fue planteada sobre el predio que anteriormente ocupaba el Hotel Misión de los Ángeles, en una zona estratégica de la ciudad de Oaxaca de Juárez. De acuerdo con la información contenida en el exhorto previamente presentado, el proyecto contempla una inversión aproximada de **6 mil millones de pesos** y representa uno de los desarrollos comerciales de mayor magnitud proyectados en el municipio.

El desarrollo se encuentra ubicado en una zona delimitada por la Carretera Internacional, la Calzada Porfirio Díaz y las calles Nezahualcóyotl y Eucaliptos, dentro de un área que durante los últimos años ha experimentado una importante dinámica comercial y habitacional. La magnitud del proyecto implica, por sí misma, una transformación relevante del entorno urbano, con efectos relacionados con la actividad económica, la movilidad, la infraestructura y las condiciones de aprovechamiento del suelo.

De acuerdo con la información difundida respecto del proyecto, éste contempla la construcción de un centro comercial integrado por **122 locales**, así como la participación de establecimientos de gran formato, salas de cine, restaurantes, espacios destinados a servicios y un gimnasio. Asimismo, como parte del proceso de consolidación del proyecto, se señala que la empresa adquirió aproximadamente el noventa por ciento de los inmuebles colindantes al antiguo Hotel Misión de los

Ángeles, con la finalidad de integrar un amplio complejo comercial.

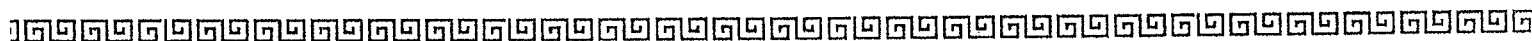
La relevancia de un proyecto de estas dimensiones no se limita exclusivamente a la inversión económica que representa. Su desarrollo modifica las características de una zona determinada de la ciudad y genera nuevas dinámicas en su entorno, por lo que resulta indispensable que las decisiones de las autoridades relacionadas con el territorio, el patrimonio municipal y el desarrollo urbano se adopten bajo criterios de responsabilidad institucional y atendiendo al interés de la población.

Precisamente por ello, el propio exhorto previamente presentado en relación con **Plaza Parque Oaxaca** señala que, debido a la dimensión del proyecto, a los recursos económicos involucrados y a los efectos que su ejecución puede generar sobre el interés colectivo, su desarrollo debe encontrarse sujeto al marco jurídico aplicable en materias como desarrollo urbano, protección ambiental, movilidad, patrimonio municipal, transparencia y participación ciudadana.

La importancia de estos principios se hace todavía más evidente cuando los procesos de transformación urbana involucran bienes que forman parte del patrimonio municipal. En estos casos, las autoridades tienen la responsabilidad de procurar que las decisiones relacionadas con dichos bienes se encuentren debidamente sustentadas y sean congruentes con las condiciones del entorno, las necesidades de la población y la adecuada administración de los recursos públicos. En este contexto se encuentra la **Privada de las Rosas**, ubicada en la zona de la Colonia Reforma de la ciudad de Oaxaca de Juárez, cuya situación jurídica y patrimonial se encuentra relacionada con el proceso de consolidación del proyecto antes referido.

La superficie correspondiente a dicha vialidad forma parte de un espacio que históricamente se encontraba incorporado al patrimonio municipal y cuya situación ha sido objeto de un procedimiento administrativo ante el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez. Dicho procedimiento comprende aspectos relacionados con su régimen jurídico, sus características físicas y funcionales y el destino que habrá de darse a la superficie correspondiente.

De acuerdo con el dictamen municipal, la porción de la vialidad denominada **calle de las Rosas** cuenta con una longitud de **122 metros lineales por 20 metros de ancho**, equivalente a una superficie de **2,440 metros cuadrados**.



La relevancia del asunto, por tanto, se encuentra enmarcada en un proceso mucho más amplio de transformación de una zona estratégica de Oaxaca de Juárez, en el que convergen el desarrollo inmobiliario, el crecimiento de la actividad comercial, la transformación del entorno urbano y la administración de bienes que forman parte del patrimonio municipal.

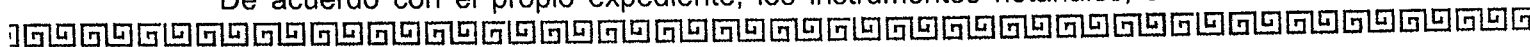
En consecuencia, resulta necesario observar este tipo de procesos desde una perspectiva integral, considerando que las decisiones que adopten las autoridades municipales respecto de sus bienes no ocurren de manera aislada, sino dentro de un contexto urbano y económico determinado, cuyas características pueden tener incidencia directa en el interés público y en la adecuada administración del patrimonio municipal.

A partir de este contexto general, resulta necesario revisar los antecedentes específicos relacionados con la Privada de las Rosas, así como las circunstancias que dieron origen al procedimiento actualmente en curso y los elementos que han sido considerados por el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez dentro del mismo.

Como se ha señalado, la situación de la Privada de las Rosas se encuentra estrechamente vinculada con el proceso de consolidación del proyecto denominado **"Plaza Parque Oaxaca"**. La superficie materia del procedimiento municipal corresponde a una porción de la vialidad denominada calle de las Rosas o Privada de las Rosas, ubicada en la Colonia Reforma, con una extensión aproximada de **122 metros lineales por 20 metros de ancho, equivalente a 2,440 metros cuadrados**. De acuerdo con las constancias que integran el expediente, dicha superficie se encuentra prácticamente rodeada por inmuebles que forman parte de un mismo patrimonio fideicomitido vinculado con el proyecto "Parque Oaxaca".

El expediente administrativo refiere que la solicitud presentada ante el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez tuvo por objeto analizar la procedencia de modificar el régimen jurídico de dicha vialidad, para pasar del dominio público municipal al dominio privado del Municipio y, posteriormente, continuar con el procedimiento relativo a su eventual enajenación onerosa a favor de **BANCA MIFEL, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel**, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso de Administración e Inversión número **8929/2025 GFM**.

De acuerdo con el propio expediente, los instrumentos notariales, antecedentes



registrales, documentación catastral, levantamientos topográficos y demás elementos incorporados al procedimiento permitieron identificar que la superficie se encuentra inserta dentro de una unidad territorial consolidada, cuyos predios colindantes forman parte, en su mayoría, del mismo patrimonio fideicomitado. Asimismo, el Ayuntamiento señaló que no se advertía la existencia de predios de terceros cuya accesibilidad, uso, disfrute o aprovechamiento dependieran necesariamente de la vialidad.

A partir de estos elementos, el Ayuntamiento desarrolló un análisis respecto de la situación física y funcional de la vialidad, así como de su relevancia dentro de la estructura urbana de la zona. El expediente sostiene que la superficie no constituye una vía estructurante, primaria, secundaria o colectora y que su eventual desincorporación no generaría afectaciones significativas a la continuidad de la red vial, la accesibilidad urbana o la conectividad territorial. Bajo estas consideraciones, se planteó la procedencia de continuar con el procedimiento de desincorporación e incorporación de la superficie al dominio privado municipal.

Es importante señalar que el propio procedimiento municipal contempló, además, condiciones relacionadas con el aprovechamiento futuro de la superficie. Dentro de ellas se estableció que el espacio deberá ser considerado en los instrumentos técnicos y proyectos correspondientes como un área destinada al paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno, buscando mantener una conexión entre la calle de las Rosas, la calle Netzahualcóyotl, la Calzada Porfirio Díaz y la Avenida Niños Héroes.

Esta consideración resulta relevante porque permite advertir que la operación no se limita exclusivamente a una modificación de carácter registral o patrimonial, sino que se encuentra relacionada con la configuración futura de un espacio urbano que históricamente tuvo una función de uso común.

De hecho, el propio Ayuntamiento determinó que, en caso de concretarse la eventual enajenación, la persona adquirente deberá respetar, integrar y conservar la superficie como paso peatonal, acceso de circulación y conexión funcional con las vialidades alternas del entorno.

Por otra parte, la situación de la Privada de las Rosas ha generado preocupación entre habitantes de la Colonia Reforma. Durante el desarrollo de las obras de Plaza Parque Oaxaca, se reportó el cierre de la vialidad mediante una barda metálica que

incluyó parte de la Privada de las Rosas, ocasionando la obstrucción del tránsito vehicular y peatonal. De acuerdo con las manifestaciones realizadas por vecinos de la zona, esta situación generó incertidumbre respecto de la posibilidad de que el cierre de la vialidad adquiriera un carácter permanente.

Estas circunstancias se produjeron mientras se desarrollaba el procedimiento administrativo relacionado con la situación jurídica de la vialidad. Por ello, el asunto adquirió una dimensión que trascendió la relación entre un particular y la autoridad municipal, al involucrar un espacio que históricamente había formado parte del patrimonio público del Municipio de Oaxaca de Juárez y cuya modificación de régimen jurídico se encuentra vinculada con un proyecto inmobiliario de gran magnitud.

La determinación del precio de enajenación.

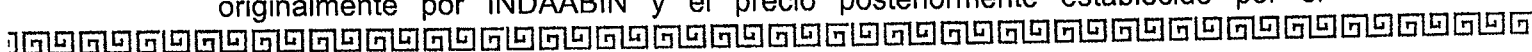
En este punto resulta necesario abordar uno de los elementos centrales del procedimiento: **la determinación económica de la superficie objeto de la eventual enajenación.**

De acuerdo con el expediente municipal, el **Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)** realizó un avalúo con fecha **24 de abril de 2026**, mediante el cual determinó para la superficie un valor de **\$7,486,000.00 (siete millones cuatrocientos ochenta y seis mil pesos 00/100 M.N.)**.

Considerando la superficie de **2,440 metros cuadrados**, dicho valor equivale aproximadamente a **\$3,068.03 por metro cuadrado**.

Sin embargo, el Ayuntamiento no tomó dicha cantidad como precio definitivo de la operación. El dictamen establece que, considerando elementos adicionales, se determinó fijar como precio de enajenación la cantidad de **\$24,000,000.00 (veinticuatro millones de pesos 00/100 M.N.)**.

De acuerdo con el propio dictamen, para establecer dicho monto se tomaron en consideración, entre otros elementos, la opinión emitida por el **Consejo de Desarrollo Social Municipal**, la plusvalía urbana, económica y territorial que generará el proyecto, la relevancia urbana del inmueble, la protección del patrimonio municipal y la obligación de procurar las mejores condiciones para el interés público. Así, existe una diferencia de **\$16,514,000.00** entre el valor determinado originalmente por INDAABIN y el precio posteriormente establecido por el



Ayuntamiento.

Expresado en términos unitarios, el precio de **\$24,000,000.00** equivale aproximadamente a **\$9,836.07** por metro cuadrado, frente a los aproximadamente **\$3,068.03** por metro cuadrado derivados del avalúo de INDAABIN.

Esta diferencia resulta relevante porque permite observar que el propio Ayuntamiento consideró que existían circunstancias adicionales al avalúo que justificaban establecer un precio superior. Es decir, la propia autoridad municipal reconoció que las condiciones particulares del entorno, el desarrollo urbano proyectado y la plusvalía generada en la zona debían formar parte de la valoración económica del patrimonio municipal.

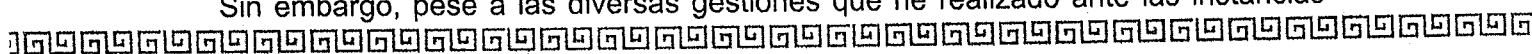
Precisamente por la importancia de los elementos que fueron considerados para determinar el precio, **he realizado diversas gestiones ante distintas instancias con el propósito de obtener la información y documentación técnica relacionada con el procedimiento.**

Entre dichas gestiones, he presentado solicitudes dirigidas directamente al **Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez**, así como ante la **Secretaría de Servicios Parlamentarios del H. Congreso del Estado de Oaxaca**, con la finalidad de conocer la documentación que obra en los antecedentes relacionados con la desincorporación y eventual enajenación de la superficie.

De igual manera, he realizado las gestiones correspondientes ante la **Comisión Permanente de Fortalecimiento y Asuntos Municipales** de este Congreso del Estado, a efecto de conocer la documentación correspondiente al expediente que, de acuerdo con los antecedentes disponibles, habría sido turnado a dicha Comisión.

Estas solicitudes han tenido especial importancia respecto de las opiniones y valoraciones técnicas que el propio Ayuntamiento refiere dentro de su dictamen. En particular, **he solicitado la documentación relacionada con Catastro y con las opiniones técnicas que sirvieron como sustento para las determinaciones adoptadas**, incluyendo aquellas referencias que aparecen expresamente mencionadas dentro del expediente municipal.

Sin embargo, pese a las diversas gestiones que he realizado ante las instancias



correspondientes, **no he obtenido de manera integral la documentación solicitada**, particularmente aquella que permita conocer con precisión la totalidad de los elementos técnicos utilizados para determinar el precio de la eventual enajenación.

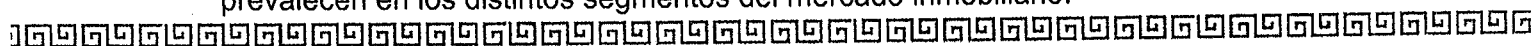
Esta circunstancia resulta relevante porque el propio Ayuntamiento sostiene que los **\$24 millones de pesos** no fueron determinados exclusivamente con base en el avalúo de INDAABIN, sino que también fueron considerados otros elementos, entre ellos la opinión del Consejo de Desarrollo Social Municipal y la plusvalía generada por el desarrollo de la zona.

Por ello, existe una diferencia sustancial entre conocer el monto finalmente establecido y contar con todos los documentos, estudios, opiniones y metodologías que permitan comprender de manera completa cómo se llegó a dicho monto.

En el ejercicio de mi responsabilidad como Diputada y ante la importancia que representa la adecuada protección del patrimonio público, **consideré necesario no limitar el análisis de la eventual enajenación de la Privada de las Rosas a la información contenida en el expediente administrativo**, particularmente cuando dentro del propio procedimiento existen distintas referencias respecto del valor económico de la superficie. Por ello, estimé indispensable buscar elementos técnicos adicionales que permitieran contar con una visión más amplia y objetiva sobre las condiciones de valor del inmueble y de la zona en la que se encuentra ubicado.

En ese sentido, **me di a la tarea de buscar distintos canales de opinión y valoración especializada**, recurriendo a instituciones y organismos con experiencia en materia de valuación inmobiliaria, toda vez que cuando se encuentra en juego la disposición de un bien que forma parte del patrimonio municipal, considero que las decisiones deben estar acompañadas del mayor número posible de elementos técnicos que permitan salvaguardar el interés público y, particularmente, los recursos y bienes que pertenecen a la sociedad.

Fue bajo esta consideración que establecí contacto con el **Colegio de Valuadores del Estado de Oaxaca, A.C.**, organismo especializado en materia de valuación, cuya labor resulta de especial importancia para la generación de información técnica relacionada con el valor de los bienes inmuebles y con las condiciones que prevalecen en los distintos segmentos del mercado inmobiliario.



La valuación constituye una herramienta fundamental para conocer y analizar el valor económico de los bienes, particularmente cuando éstos son susceptibles de operaciones de compra, venta, transmisión o disposición patrimonial. En el caso de los bienes públicos, contar con referencias técnicas confiables adquiere todavía mayor relevancia, pues permite a las instituciones contar con mayores elementos para tomar decisiones responsables respecto de bienes que pertenecen a la colectividad.

Por ello, **consideré pertinente acudir a un organismo especializado en esta materia**, buscando una opinión que permitiera conocer las condiciones del mercado inmobiliario de la zona y contar con una referencia técnica adicional a las que ya formaban parte del procedimiento municipal.

Mi acercamiento con el Colegio de Valuadores del Estado de Oaxaca, A.C., tuvo precisamente ese propósito: **obtener información técnica que contribuyera a ampliar el análisis y permitiera dimensionar, desde una perspectiva especializada, los valores que prevalecen en la zona donde se encuentra ubicada la Privada de las Rosas.**

Lo anterior cobra particular relevancia porque, como ya he señalado, dentro del procedimiento existen diferencias importantes entre el valor determinado mediante el avalúo de INDAABIN y el precio posteriormente establecido por el Ayuntamiento. Frente a esta circunstancia, **consideré que mi responsabilidad como legisladora implicaba buscar información adicional y no quedarme únicamente con una sola referencia de valor**, particularmente cuando se trata de un bien perteneciente al patrimonio municipal.

De esta manera, la información obtenida del Colegio de Valuadores del Estado de Oaxaca, A.C., debe entenderse como **un elemento técnico adicional que permite enriquecer el análisis**, sin pretender sustituir el avalúo individual que legalmente corresponda al inmueble ni invadir las atribuciones que constitucional y legalmente corresponden al Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez.

Es importante precisar que **la Opinión Técnica de Valor de Zona no constituye, por sí misma, un avalúo individual de la Privada de las Rosas**, sino que proporciona información respecto de los valores comerciales predominantes del suelo urbano en la zona de estudio. Precisamente por ello, su utilidad para el

presente análisis consiste en permitir una comparación y contextualización de las distintas referencias económicas que existen respecto de la operación.

El resultado de esta gestión se encuentra contenido en una Opinión Técnica de Valor de Zona elaborada por el Colegio de Valuadores del Estado de Oaxaca, A.C., cuyos principales elementos considero necesario exponer a continuación.

El documento tiene por objeto determinar los rangos de valores comerciales predominantes del suelo urbano en la **Colonia Reforma, Municipio de Oaxaca de Juárez**, a partir del análisis de información disponible del mercado inmobiliario de la zona.

La Opinión Técnica identifica valores comerciales del suelo dentro de la zona de estudio que van desde **\$15,000.00 hasta \$40,000.00 por metro cuadrado**. Asimismo, establece:

- **Promedio:** \$22,547.91 por m².
- **Mediana:** \$19,085.39 por m².
- **Tendencia:** \$30,360.85 por m².
- **Rango comercial predominante:** \$19,085.39 a \$22,547.91 por m².

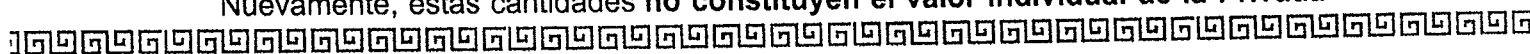
Debe precisarse que esta Opinión Técnica **no constituye un avalúo individual de la Privada de las Rosas**, ni pretende sustituir el avalúo específico que corresponda al inmueble. Su alcance consiste en proporcionar información técnica respecto del comportamiento del mercado inmobiliario y los rangos de valor observados en la zona.

No obstante, constituye un elemento técnico adicional que permite contextualizar las condiciones económicas del suelo en la Colonia Reforma.

Si únicamente se toma como referencia la **mediana de \$19,085.39 por metro cuadrado**, una superficie de 2,440 metros cuadrados representaría aproximadamente **\$46.57 millones de pesos**.

Por su parte, utilizando el **promedio de \$22,547.91 por metro cuadrado**, la misma superficie representaría aproximadamente **\$55.02 millones de pesos**.

Nuevamente, estas cantidades **no constituyen el valor individual de la Privada**



de las Rosas, sino ejercicios matemáticos realizados sobre parámetros generales de mercado contenidos en la Opinión Técnica.

Sin embargo, sí permiten dimensionar la magnitud de las diferencias entre las distintas referencias económicas que actualmente concurren en el expediente. De esta manera, actualmente existen diversas referencias:

- **\$7,486,000.00** — valor determinado por INDAABIN.
- **\$24,000,000.00** — precio establecido por el Ayuntamiento.
- **\$46.57 millones aproximadamente** — referencia resultante de aplicar la mediana de la Opinión Técnica a los 2,440 m².
- **\$55.02 millones aproximadamente** — referencia resultante de aplicar el promedio de la Opinión Técnica a los 2,440 m².

Son cifras que, por sí mismas, muestran la existencia de **diferencias sustanciales entre los distintos parámetros económicos disponibles**, y justifican que éstos sean analizados conjuntamente y con la debida metodología.

La modalidad de enajenación y la posibilidad de una subasta pública

Existe además un elemento del propio procedimiento que adquiere particular importancia.

El dictamen establece expresamente que la posibilidad de que BANCA MIFEL ejerza el derecho de preferencia **no constituye una adjudicación directa, automática o definitiva**. Por el contrario, se encuentra condicionada al cumplimiento de los requisitos legales, administrativos, patrimoniales y financieros aplicables, así como al pago de los **\$24,000,000.00** y al cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la conservación de la superficie como paso peatonal y conexión funcional.

El propio dictamen establece que, **si no se actualiza o no se ejerce válidamente el derecho de preferencia, si no se cubren los \$24,000,000.00, si no se aceptan las obligaciones establecidas o si no resulta procedente formalizar la operación bajo dicha modalidad, la enajenación deberá realizarse mediante subasta pública**, conforme a la regla general prevista en el artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales.

Esta disposición resulta particularmente relevante para el análisis del presente



asunto, pues significa que el procedimiento contempla expresamente un escenario distinto al de la eventual adquisición por parte del propietario colindante.

Ahora bien, de acuerdo con el **artículo 12 del Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales**, tratándose de la enajenación de bienes inmuebles mediante subasta pública, la **postura legal tendrá como base las dos terceras partes del valor fijado por peritos**.

Esta disposición debe interpretarse con precisión. El Reglamento no establece que, en una eventual subasta de la Privada de las Rosas, la postura legal deba calcularse necesariamente sobre los \$24,000,000.00 fijados por el Ayuntamiento, ni tampoco permite afirmar anticipadamente cuál sería el valor pericial que serviría de base para dicha operación.

Por ello, no es posible sostener en este momento que una eventual subasta necesariamente iniciaría con una postura determinada.

Sin embargo, sí resulta pertinente advertir que el **avalúo realizado por INDAABIN, por un valor de \$7,486,000.00, constituye actualmente uno de los valores periciales que obran dentro del expediente**.

En ese sentido, si en un eventual procedimiento de subasta dicho avalúo llegara a ser considerado como el valor fijado por peritos para efectos de determinar la postura legal, las dos terceras partes de los \$7,486,000.00 equivaldrían a:

$$\$7,486,000.00 \times 2/3 = \$4,990,666.67$$

Es decir, \$4,990,666.67 pesos.

Lo anterior debe entenderse únicamente como un **escenario hipotético derivado de la aplicación de la regla prevista en el artículo 12**, y no como una afirmación respecto del precio que necesariamente habría de establecerse en una futura subasta.

La importancia de señalar esta posibilidad radica en que, bajo determinadas circunstancias, la aplicación de las reglas de subasta podría conducir a una base económica **distinta e incluso considerablemente inferior al precio de \$24,000,000.00 actualmente establecido por el Ayuntamiento**. No obstante, el monto definitivo dependería del valor pericial que corresponda utilizar y de las

condiciones concretas bajo las cuales, en su caso, se desarrolle el procedimiento.

Así, entre los escenarios que actualmente pueden identificarse se encuentra, por una parte, la eventual formalización de la operación por **\$24,000,000.00**, sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas por el Ayuntamiento; y, por otra, la posibilidad de que, de no concretarse dicha operación, se recurra al procedimiento de **subasta pública**, cuya postura legal deberá determinarse conforme a las reglas establecidas en el Reglamento de los Bienes Patrimoniales Municipales.

Esta circunstancia adquiere especial relevancia cuando se considera que el propio Ayuntamiento ha señalado que la determinación de los **\$24,000,000.00** obedeció, entre otros factores, a la plusvalía urbana, económica y territorial generada por el proyecto, así como a la necesidad de proteger el patrimonio municipal y procurar las mejores condiciones posibles para el Municipio.

En consecuencia, la existencia de una eventual subasta pública constituye un elemento adicional que debe formar parte del análisis integral de la operación, particularmente porque **las condiciones económicas de dicho procedimiento no pueden determinarse anticipadamente y dependerían de la valoración pericial que jurídicamente corresponda en ese momento.**

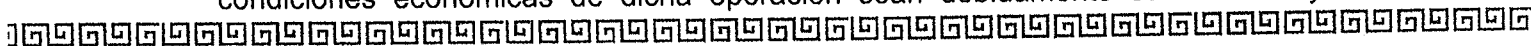
El destino de los recursos

A lo anterior debe agregarse que el propio dictamen establece expresamente que los recursos económicos que se obtengan con motivo de la enajenación deberán destinarse a **obra pública en el Municipio de Oaxaca de Juárez**, particularmente a infraestructura urbana, mejoramiento de espacios públicos, movilidad, servicios públicos, equipamiento municipal y demás acciones prioritarias contempladas dentro del Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027.

Esto significa que la cantidad finalmente obtenida por la disposición del inmueble no constituye únicamente un dato contable dentro de una operación patrimonial.

Cada peso que ingrese al Municipio como resultado de esta enajenación representa potencialmente recursos que podrían ser destinados a infraestructura, servicios, movilidad, espacios públicos y otras necesidades de la población.

Por ello, la protección del patrimonio municipal adquiere una dimensión adicional: no solamente se trata de preservar los bienes que pertenecen al Municipio, sino también de procurar que, cuando legalmente proceda su disposición, las condiciones económicas de dicha operación sean debidamente sustentadas y



permitan obtener las mejores condiciones posibles para la hacienda municipal.

La relevancia de integrar todos los elementos disponibles

El propio Ayuntamiento ha señalado que el expediente que debe remitirse al Congreso del Estado incluye los **dictámenes técnicos, la opinión jurídica de la Consejería Jurídica, la opinión del Consejo de Desarrollo Social Municipal, el avalúo emitido por INDABIN y demás constancias** relacionadas con la operación.

Esto resulta particularmente importante porque el expediente reconoce expresamente la existencia de diversos elementos técnicos, jurídicos, urbanísticos, patrimoniales y financieros que sustentan la operación.

Por ello, resulta necesario que el análisis de la superficie se realice considerando de manera conjunta **todos los elementos disponibles**, y no únicamente uno de ellos.

Por una parte, existe un avalúo realizado por INDABIN por **\$7.486 millones de pesos**.

Por otra, existe un precio determinado posteriormente por el Ayuntamiento de **\$24 millones de pesos**, sustentado en consideraciones adicionales relacionadas con la plusvalía, el desarrollo urbano, la relevancia del inmueble y el interés público.

Y, adicionalmente, existe una **Opinión Técnica de Valor de Zona** que identifica para la Colonia Reforma valores comerciales predominantes significativamente superiores a los parámetros unitarios derivados del avalúo de INDABIN.

A ello se suma la existencia de un procedimiento alternativo de **subasta pública**, en caso de que no se concrete la modalidad de preferencia prevista para el propietario colindante, cuya postura legal, conforme al artículo 12 del Reglamento, deberá determinarse a partir de las dos terceras partes del valor fijado por peritos. Por lo tanto, actualmente concurren diversos elementos que deben ser examinados de manera integral: **la ubicación del inmueble, su superficie, el desarrollo urbano de la zona, la inversión proyectada, la plusvalía reconocida por el propio Ayuntamiento, el avalúo de INDABIN, el precio establecido por el Cabildo, los parámetros obtenidos por el Colegio de Valuadores, las opiniones técnicas referidas en el expediente, las solicitudes de información que he realizado y el escenario alternativo de una eventual subasta pública.**



Todo ello adquiere especial relevancia tratándose de un bien que originalmente formaba parte del **dominio público municipal** y cuya desincorporación fue sustentada en la pérdida de la finalidad pública que originalmente justificó su incorporación al patrimonio de uso común.

De esta manera, la Privada de las Rosas representa actualmente un caso en el que confluyen la transformación urbana de una zona estratégica de Oaxaca de Juárez, una inversión privada de gran magnitud, la modificación del régimen jurídico de un bien municipal, la eventual disposición de **2,440 metros cuadrados de patrimonio público**, distintas referencias de valor económico y un procedimiento que contempla tanto el ejercicio de un derecho de preferencia como, en su defecto, una eventual subasta pública.

La totalidad de estos elementos debe ser considerada de manera integral dentro del análisis institucional correspondiente, particularmente cuando el propio Ayuntamiento ha establecido como uno de los principios rectores de la operación la **protección del patrimonio municipal y la obtención de las mejores condiciones posibles para el Municipio**.

De los antecedentes expuestos se advierte que la eventual enajenación de la Privada de las Rosas involucra un bien que forma parte del patrimonio municipal y respecto del cual existen **diversos elementos técnicos y económicos que ameritan ser considerados de manera integral**, particularmente ante la diferencia existente entre el avalúo realizado por INDAABIN, el precio determinado por el Ayuntamiento y los valores de referencia contenidos en la Opinión Técnica de Valor elaborada por el Colegio de Valuadores del Estado de Oaxaca.

Asimismo, la posibilidad de que, de no concretarse la operación bajo las condiciones actualmente previstas, el inmueble pudiera ser sometido a un procedimiento de subasta pública, introduce un escenario que hace aún más relevante contar con una valoración suficientemente sustentada y procurar que cualquier decisión respecto del patrimonio municipal se adopte bajo criterios de **legalidad, transparencia, racionalidad financiera y protección del interés público**.

Por ello, y **con pleno respeto a la autonomía constitucional del Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez y sin pretender intervenir en el ámbito de sus atribuciones**, considero necesario que dicha autoridad cuente con todos los elementos técnicos disponibles para valorar adecuadamente las condiciones

económicas de la operación.

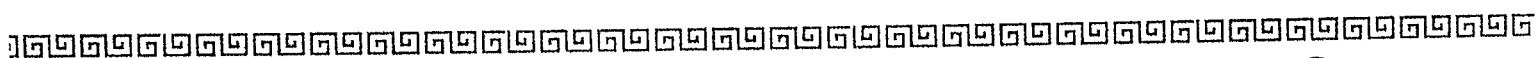
La atención del presente asunto reviste carácter urgente, toda vez que la situación jurídica y patrimonial de la Privada de las Rosas se encuentra en un proceso de definición que podría continuar avanzando y generar efectos respecto del patrimonio municipal. En ese sentido, resulta necesario que el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez conozca oportunamente los elementos técnicos y económicos adicionales que actualmente se encuentran disponibles, particularmente ante la posibilidad de que, de no concretarse la operación en los términos actualmente planteados, pueda actualizarse un procedimiento de subasta pública. **Por ello, considero indispensable que el presente Punto de Acuerdo sea atendido con carácter de urgente y obvia resolución**, a fin de que la autoridad municipal pueda valorar estos elementos de manera oportuna y, en el ámbito de sus atribuciones, adoptar las determinaciones que estime procedentes en protección del patrimonio y la hacienda pública municipal; en razón de lo expuesto, someto a la consideración del Pleno de este Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca el presente:

PUNTO DE ACUERDO:

ÚNICO.- LA SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA EXHORTA RESPETUOSAMENTE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE OAXACA DE JUÁREZ PARA QUE, EN EL ÁMBITO DE SUS ATRIBUCIONES Y PREVIO A CONTINUAR CON EL PROCEDIMIENTO RELATIVO A LA EVENTUAL ENAJENACIÓN DE LA PORCIÓN DE LA VIALIDAD DENOMINADA CALLE DE LAS ROSAS, REVISE Y, EN SU CASO, RECONSIDERE EL VALOR ECONÓMICO PROPUESTO PARA DICHA OPERACIÓN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LA OPINIÓN TÉCNICA DE VALOR DE ZONA EMITIDA POR EL COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE OAXACA, ASÍ COMO LOS DEMÁS ELEMENTOS TÉCNICOS Y DE VALUACIÓN DISPONIBLES, A FIN DE PROCURAR QUE CUALQUIER EVENTUAL ENAJENACIÓN SE REALICE BAJO CONDICIONES ECONÓMICAS QUE SALVAGUARDEN EL PATRIMONIO Y LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.

PRIMERO. – El presente acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación.

SEGUNDO. – Publíquese en el Periódico Oficial del Estado de Oaxaca.



TERCERO.- Comuníquese a las instancias correspondientes para los efectos legales a que den lugar.

Dado en la sede del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca,

San Raymundo Jalpan, Centro, Oaxaca; a 14 de agosto del 2026.

ATENTAMENTE


DIP. DULCE ALEJANDRA GARCÍA MORLAN.



GOBIERNO CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE OAXACA
PODER LEGISLATIVO

LXVI LEGISLATURA

DIP. DULCE ALEJANDRA GARCÍA MORLAN

HOJA DE FIRMA REFERENTE AL PUNTO DE ACUERDO POR EL QUE LA ~~SEXAGÉSIMA~~ SEXTA LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA EXHORTA RESPETUOSAMENTE AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE OAXACA DE JUÁREZ PARA QUE, EN EL ÁMBITO DE SUS ATRIBUCIONES Y PREVIO A CONTINUAR CON EL PROCEDIMIENTO RELATIVO A LA EVENTUAL ENAJENACIÓN DE LA PORCIÓN DE LA VIALIDAD DENOMINADA CALLE DE LAS ROSAS, REVISE Y, EN SU CASO, RECONSIDERE EL VALOR ECONÓMICO PROPUESTO PARA DICHA OPERACIÓN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LA OPINIÓN TÉCNICA DE VALOR DE ZONA EMITIDA POR EL COLEGIO DE VALUADORES DEL ESTADO DE OAXACA, ASÍ COMO LOS DEMÁS ELEMENTOS TÉCNICOS Y DE VALUACIÓN DISPONIBLES, A FIN DE PROCURAR QUE CUALQUIER EVENTUAL ENAJENACIÓN SE REALICE BAJO CONDICIONES ECONÓMICAS QUE SALVAGUARDEN EL PATRIMONIO Y LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.