

CONGRESO
ESTADO DE MÉXICO

**Dip.
Octavio
Martínez
Vargas**

Distrito VI-Ecatepec de Morelos

“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

Dip. Martha Azucena Camacho Reynoso,

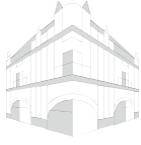
**Presidenta de la Mesa Directiva de la
Cámara de Diputados del Estado de
México**

Octavio Martínez Vargas, Diputado del grupo parlamentario de Morena en la LXII Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de México. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 51 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano y los artículos 28 fracción I, 38, 79 y 81 fracciones I, II y III de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de México, someto por su digno conducto, ante esa Honorable Asamblea, la Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma el párrafo segundo del artículo 8, se adiciona un párrafo segundo al artículo 37, un artículo tercero, recorriéndose el subsecuente del artículo 40, se adiciona una fracción XVIII, recorriéndose la subsecuente del artículo 74, todos de la Ley de Contratación Pública del Estado de México, al tenor de la siguiente:

1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Estado de México enfrenta, desde hace décadas un problema estructural que, aunque silencioso en el debate público, ha resultado profundamente oneroso

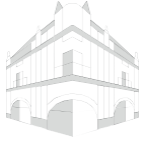


“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

para las finanzas estatales y municipales: el costo excesivo del arrendamiento de inmuebles destinados a oficinas gubernamentales. Este fenómeno no es casual, sino consecuencia de una alta concentración de la propiedad inmobiliaria urbana en manos de unos cuantos particulares, sumada a prácticas contractuales poco equilibradas que colocan al Estado en una posición de desventaja frente a los arrendadores. La situación se agrava en un contexto de crecimiento poblacional y urbanización acelerada, donde la demanda de espacios administrativos ha sido constante y, en muchos casos, insustituible.

La magnitud del problema se entiende mejor al considerar que el Estado de México es la entidad federativa más poblada del país, con más de 17 millones de habitantes y más de 600 entes públicos estatales y municipales que requieren infraestructura administrativa para operar. La dispersión territorial obliga a mantener oficinas en múltiples regiones, desde el Valle de Toluca hasta el Valle de México, donde los precios de renta comercial han mostrado incrementos sostenidos por encima de la inflación. Este fenómeno genera presiones constantes sobre el gasto corriente, en detrimento de la inversión en infraestructura, programas sociales y servicios públicos.

En los últimos años, diversos informes de fiscalización y notas periodísticas dan cuenta de que, en múltiples dependencias, el gasto en arrendamientos se ha convertido en uno de los rubros más rígidos y crecientes del presupuesto,



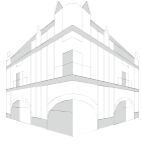
“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

muchas veces sustentado en avalúos poco claros, contratos con incrementos automáticos y una escasa capacidad de renegociación por parte del Estado.

En un entorno donde la ciudadanía exige austeridad, eficiencia y combate frontal a los privilegios, resulta políticamente insostenible que los recursos públicos sigan fortaleciendo esquemas de renta inflados y concentrados.

La presente reforma no pretende regular el mercado inmobiliario privado en general, ni vulnerar el derecho de propiedad, sino reordenar, transparentar y equilibrar las condiciones bajo las cuales el Estado de México y sus municipios contratan arrendamientos, ejerciendo la administración responsable del gasto público. Se trata de una medida de disciplina presupuestal cuya mira se posiciona en garantizar que cada peso destinado a arrendamientos se traduzca en condiciones dignas, seguras y eficientes para el servicio público, sin que ello implique un beneficio desproporcionado para unos cuantos propietarios.

En este sentido, se establece que el precio de renta en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a oficinas públicas no podrá exceder un valor máximo sustentado en avalúos oficiales, atendiendo a la zona, características y condiciones del inmueble; mecanismo que busca dar respuesta a la utilización de avalúos simulados, desactualizados o elaborados a conveniencia, que terminan legitimando precios artificialmente elevados.



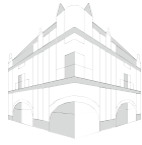
“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

No se trata de imponer controles de precios al mercado, sino de fijar un límite racional a lo que el Estado está dispuesto a pagar con dinero público. En un entorno donde los recursos son finitos y las necesidades sociales apremiantes, cada peso que se destina de más a una renta inflada es un peso que se deja de invertir en seguridad, salud, medio ambiente o desarrollo social.

La reforma también incorpora límites a los incrementos de renta en contratos con el sector público y exige condiciones mínimas de mantenimiento, seguridad estructural y habitabilidad. Esta medida responde inmuebles que se presentan con deficiencias estructurales, problemas de seguridad y costos crecientes, donde el arrendador traslada todos los riesgos al Estado. El mensaje es claro: El sector público no puede seguir siendo un arrendatario cautivo, obligado a aceptar aumentos automáticos o a operar en inmuebles que no cumplen estándares básicos de seguridad y funcionalidad.

4

Uno de los ejes centrales de la reforma es el cierre definitivo a la simulación. La Ley se fortalece para permitir que las propuestas sustentadas en avalúos irregulares sean desechadas y que los responsables enfrenten consecuencias administrativas. Esta medida responde a una exigencia social legítima, la de poner fin a la discrecionalidad y a los acuerdos opacos que históricamente han beneficiado a unos cuantos a costa del erario.



“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

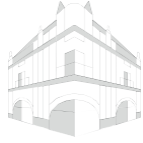
La reforma introduce además criterios de adjudicación preferente para inmuebles accesibles, sustentables y energéticamente eficientes. En una entidad que enfrenta retos ambientales severos, como lo son la contaminación del aire, estrés hídrico y expansión urbana desordenada, el propio Estado debe predicar con el ejemplo. Incorporar estos criterios no solo genera ahorros a mediano plazo, sino que alinea la política de contratación pública con los compromisos ambientales y de desarrollo sostenible que la ciudadanía demanda. De esta manera, no solo atiende un problema financiero, sino que también contribuye a la construcción de un modelo de gobernanza responsable con el medio ambiente y con las generaciones futuras.

5

Ordenar el arrendamiento de oficinas públicas no es un tema técnico menor; es una decisión de justicia presupuestal, de responsabilidad política y de respeto a la ciudadanía. Con esta reforma, el Estado de México avanza hacia un modelo donde el poder público deja de ser rehén de intereses inmobiliarios concentrados y recupera su capacidad de negociación en favor del interés general.

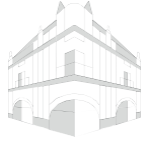
Por lo anteriormente expuesto, se somete a consideración de esta H. Soberanía la presente iniciativa, a efecto de que, de estimarse procedente y acorde con el interés público, se sirva aprobarla en los siguientes términos:

Ley de Contratación Pública del Estado de México y Municipios	
Texto vigente	Texto propuesto



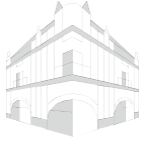
“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

Artículo 8. Corresponde al Ejecutivo del Estado, a través de la Oficialía Mayor, la interpretación, para efectos administrativos, de la presente Ley, y a la Secretaría de la Contraloría la vigilancia de su aplicación para su debida observancia. La Oficialía Mayor establecerá las políticas y expedirá las normas técnicas y administrativas en las materias que regula la presente Ley. Las políticas y normas administrativas a que se refiere el párrafo anterior serán aplicables a los actos, contratos y convenios regulados por esta Ley, que realicen los ayuntamientos con cargo a recursos estatales, total o parcialmente.	Artículo 8. ... La Oficialía Mayor establecerá las políticas, expedirá las normas técnicas, administrativas, así como los lineamientos en las materias que regula la presente Ley. ...
Artículo 37. El comité de adquisiciones y servicios realizará el análisis y evaluación de las propuestas, mediante la verificación del cumplimiento de la información y de la documentación solicitada en las bases de la licitación y conforme al criterio establecidas en las mismas. Una vez efectuado el análisis cualitativo de las propuestas presentadas, emitirá el dictamen de adjudicación a favor del oferente u oferentes que reúnan los requisitos	Artículo 37. ...



“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

administrativos, financieros, legales y técnicos requeridos por la convocante; garantizando en todo momento la obtención de las mejores condiciones en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes.	En los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles, la evaluación de las propuestas podrá considerar, además del precio, criterios de eficiencia energética, accesibilidad, sustentabilidad y condiciones que generen ahorros en el gasto público, conforme a los lineamientos que emita la autoridad competente.
Artículo 40. En los casos en que las propuestas económicas estén por arriba del precio de mercado, la convocante lo hará de conocimiento de los participantes, a fin de que reduzcan los precios de sus propuestas hasta que se presente alguna que esté dentro del precio del estudio de mercado; en caso contrario, se declarará desierta la licitación.	Artículo 40. ...

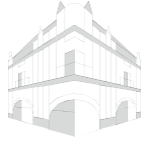


“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

La convocante procederá a adjudicar el contrato al licitante que presente la propuesta que, estando dentro del precio de mercado, sea la más baja o haya obtenido el mejor puntaje en la evaluación, atendiendo al criterio utilizado, debiendo dar preferencia, en igualdad de condiciones, a las presentadas por micro, pequeñas y medianas empresas. Si fuera el caso de que éstas hubieren presentado una misma oferta económica, se asignará a la que, a juicio del comité de adquisiciones y servicios, represente mayores ventajas para el convocante en cuanto a precio, fechas de entrega de bienes y/o prestación de servicios, así como otros criterios de valoración objetiva.

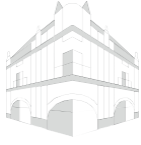
...

En el caso específico de arrendamientos de bienes inmuebles, cuando se advierta que el precio ofertado se sustenta en avalúos simulados o emitidos sin apego a los criterios técnicos aplicables, la convocante deberá desechar la propuesta y dar vista a la instancia correspondiente para los efectos administrativos o sancionatorios correspondientes.



“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

Lo establecido en este artículo será aplicable en el procedimiento de invitación restringida.	...
Artículo 74. La Oficialía Mayor, las dependencias, las entidades, los Órganos Autónomos Constitucionales, los Tribunales Administrativos, los Ayuntamientos y los Organismos Auxiliares, se abstendrán de recibir propuestas o de celebrar contratos con las personas siguientes: I. a XVII. ... XVIII. Las demás que por cualquier causa se encuentren impedidas para ello por disposición de ley.	Artículo 74. ... I a XVII... XVIII. Las personas físicas o jurídicas colectivas que, en procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados al uso de oficinas públicas, incurran en prácticas de sobreprecio, simulación de avalúos o incumplimiento de las condiciones de mantenimiento y seguridad del inmueble. XIX. Las demás que por cualquier causa se encuentren impedidas para ello por disposición de ley.



CONGRESO
ESTADO DE MÉXICO



**Dip.
Octavio
Martínez
Vargas**

Distrito VI-Ecatepec de Morelos

“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

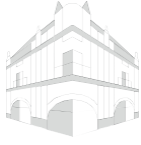
10

DECRETO NÚMERO _____

LA H. “LXII” LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO

DECRETA:

Decreto por el que se reforma el párrafo segundo del artículo 8, se adiciona un párrafo segundo al artículo 37, un artículo tercero, recorriéndose el



“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

subsecuente del artículo 40, se adiciona una fracción XVIII, recorriéndose la subsecuente del artículo 74, todos de la Ley de Contratación Pública del Estado de México.

ARTÍCULO ÚNICO: Se reforma el párrafo segundo del artículo 8, se adiciona un párrafo segundo al artículo 37, un artículo tercero, recorriéndose el subsecuente del artículo 40, se adiciona una fracción XVIII, recorriéndose la subsecuente del artículo 74, todos de la Ley de Contratación Pública del Estado de México, para quedar como sigue:

11

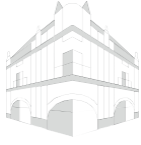
Artículo 8. ...

La Oficialía Mayor establecerá las políticas, expedirá las normas técnicas, administrativas, así como los lineamientos en las materias que regula la presente Ley.

...

Artículo 37. ...

En los procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles, la evaluación de las propuestas podrá considerar, además del precio, criterios de eficiencia energética, accesibilidad, sustentabilidad y condiciones que generen ahorros en



“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

el gasto público, conforme a los lineamientos que emita la autoridad competente.

...

Artículo 40. ...

...

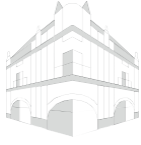
En el caso específico de arrendamientos de bienes inmuebles, cuando se advierta que el precio ofertado se sustenta en avalúos simulados o emitidos sin apego a los criterios técnicos aplicables, la convocante deberá desechar la propuesta y dar vista a la instancia correspondiente para los efectos administrativos o sancionatorios correspondientes.

...

Artículo 74. ...

I a XVII...

XVIII. Las personas físicas o jurídicas colectivas que, en procedimientos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados al uso de oficinas públicas, incurran en prácticas de sobreprecio, simulación de avalúos o incumplimiento de las condiciones de mantenimiento y seguridad del inmueble.



“2026. AÑO DEL HUMANISMO MEXICANO EN EL ESTADO DE MÉXICO”.

XIX. Las demás que por cualquier causa se encuentren impedidas para ello por disposición de ley.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. Publíquese el presente Decreto en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO. El Poder Ejecutivo deberá emitir o adecuar la normativa aplicable en un plazo no mayor a 120 días naturales a la entrada en vigor del presente Decreto.

CUARTO. Se derogan las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a las establecidas en el presente decreto.

Dip. Octavio Martínez Vargas