LINEAMIENTOS PARA LA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DEL INSTITUTO MEXICANO DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL

PRIMERO.- Los presentes lineamientos tienen por objetivo establecer las reglas para la adquisición, arrendamiento y enajenación de inmuebles a que se sujetará el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.

SEGUNDO.- Tratándose de adquisiciones de inmuebles para ser utilizados en propósitos directamente relacionados con el objeto principal del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, las erogaciones relativas deberán ser autorizadas por la Junta de Gobierno en forma especifica y estar previstas en el ejercicio del gasto correspondiente.

TERCERO.- La identificación de los inmuebles que se pretenden adquirir para satisfacer las necesidades del espacio, deberá ser el resultado de compatibilizar las características de las ofertas disponibles con la distribución de la población a servir o con relación a otras instalaciones existentes del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, respetando en todo caso, los reglamentos aplicables a la materia de uso de suelo, estacionamiento, seguridad y protección ecológica. Por lo que se deberán contemplar en las evaluaciones correspondientes la ubicación y los ordenamientos vigentes en cuanto a lo urbano, medio ambiente y ecología, desarrollo urbano, seguridad estructural, seguridad y operación y protección civil, así como la disponibilidad de cajones de estacionamiento y los antecedentes y condiciones jurídicas de propiedad.

A efecto de facilitar la identificación de oportunidades de inmuebles a adquirir, la Secretaría de la Función Pública, por conducto del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, integrará y administrará el catálogo de oportunidades de inmuebles para la Administración Pública Federal, para lo cual se apoyará en el inventario y catálogo de la propiedad inmueble federal; en la información que deberán proporcionar anualmente las dependencias y organismos descentralizados de los terrenos y edificios que ya no son útiles para su operación; y en las ofertas de particulares que previa convocatoria y registro de las mismas sean incorporadas al catalogo de oportunidades.

Se deberá acudir a la Secretaría de la Función Pública para localizar inmuebles que satisfagan las necesidades conforme al catálogo citado, y solamente que no satisfagan los requerimientos se podrá acudir directamente al mercado inmobiliario. En todo caso, se deberá informar al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales del resultado de las negociaciones. Cuando el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, detecte por sí mismo, o por que así se lo informe la Secretaría de la Función

LINEAMIENTOS PARA LA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DEL INSTITUTO MEXICANO DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL

Pública o el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, que otra dependencia o entidad ha iniciado con anterioridad negociaciones con los propietarios del inmueble, bien sea para adquirirlo o para arrendarlo, con el propósito de no establecer competencia que afecte el interés publico, deberá abstenerse de continuar negociando con el propietario, y en caso de existir circunstancias que lo justifiquen, deberá solicitar la intervención de la Secretaría de la Función Pública para que resuelva lo conducente.

CUARTO.- A los inmuebles identificados como satisfactorios de acuerdo a lo expuesto en el lineamiento tercero, se les deberá integrar un expediente que contemple la documentación correspondiente a:

- Colindancia
- Certificado de uso de suelo
- Certificado de factibilidades
- Dimensiones del inmueble
- Características del inmueble
- Situación jurídica actualizada
- Alineamiento y número oficial
- Registro de construcción de obra y/o en su caso regularización de construcción
- Licencia de construcción
- Habitabilidad del inmueble

QUINTO.- Las negociaciones para determinar el precio de adquisición del inmueble deberán realizarse de conformidad con el avalúo. El avalúo podrá ser emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, o por una sociedad nacional de crédito.

En cualquier caso, y para que sea incluido en el instrumento que al efecto se formule, el avalúo deberá establecer lo siguiente:

a. El precio máximo de adquisición en pago de contado.
b. La vigencia del mismo.
c. Las condiciones físicas y jurídicas en que deberá ser entregado el inmueble.
d. En caso de requerirse un cambio de uso de suelo y de las normas técnicas relativas aplicables, si la gestión ante la autoridad correspondiente es responsabilidad del comprador o del vendedor.

e. En caso de requerirse obras para garantizar la seguridad estructural y de instalaciones así como la habitabilidad conforme a la reglamentación aplicable, si las inversiones necesarias para ello corren a cargo del comprador o del vendedor.

SEXTO.- Sólo por acuerdo de la Junta de Gobierno, se podrán adquirir bienes que la ley considera como de dominio público, estableciéndose las normas y bases de negociación para la adquisición de inmuebles. Como mínimo dichas normas y bases deberán contemplar los siguientes aspectos:

a. Definición de la unidad administrativa y del perfil de los servidores públicos de la negociación.
b. Definición del órgano emisor del avalúo que sirve de base para la negociación.
c. Definición de criterios para la evaluación de los inmuebles por adquirir, en función de las erogaciones del tiempo requerido para que el inmueble quede en condiciones físicas y jurídica para realizar las obras, adaptaciones y para instalar los equipos especiales necesarios para las actividades que se pretendan desarrollar en ellos, independientemente de la evaluación a que se refiere el tercero de los presentes lineamientos.
d. Definición de la unidad administrativa y del perfil de los servidores responsables de autorizar los resultados de la negociación conforme al precio del avalúo, así como a la forma de pago y a los conceptos que se incluyan en el precio, en el marco de la normatividad aplicable, especialmente por lo que toca al pago de impuestos y derechos.

Con el propósito de lograr las mejores negociaciones en beneficio del interés público, y con el apoyo de la Secretaria de la Función Pública, se deberán realizar sistemáticamente acciones de capacitación a los servidores públicos a quienes se responsabilicen de las negociaciones.

SÉPTIMO.- Las adquisiciones de inmuebles requieren previa y expresa autorización de la Secretaría de la Función Pública.

La autorización de adquisición de inmuebles procederá siempre y cuando correspondan al Programa Anual aprobado, exista autorización de la inversión respectiva y no se disponga de inmuebles federales para satisfacer los requerimientos específicos.

LINEAMIENTOS PARA LA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DEL INSTITUTO MEXICANO DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL

OCTAVO.- El precio de los inmuebles que se adquieran no podrá ser superior al establecido en el avalúo que emita el Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales o una sociedad nacional de crédito, según corresponda; conforme se señala en el quinto de los presentes lineamientos. El avalúo emitido deberá estar vigente en el momento de la celebración del contrato respectivo y servirá de base para efectos de escrituración o aplicación de los gravámenes fiscales que se generen.

NOVENO.- Las adquisiciones o enajenaciones de inmuebles que se realice en los términos de los presentes lineamientos, se formalizarán ante los notarios públicos autorizados legalmente para ejercer y con residencia en la localidad o entidad federativa en que se encuentre ubicado el inmueble. En caso de excepción y a solicitud del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, la propia Secretaría podrá habilitar a un notario de distinta circunscripción para que lleve a cabo la escrituración.

DÉCIMO.- El Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial deberá informar a la Secretaría de la Función Pública de las adquisiciones de inmuebles realizadas, a efecto de llevar un registro de las mismas.

DÉCIMO PRIMERO.- El Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial no podrá efectuar modificaciones que implique cambio de uso de suelo o que afecte la estabilidad estructural de los inmuebles adquiridos sin la previa y expresa autorización de la Secretaría de la Función Pública y de las autoridades estatales, municipales y del Gobierno del Distrito Federal competentes y sin perjuicio de la autorización de sus programas de inversión para obra pública.

DÉCIMO SEGUNDO.- Los contratos que celebre el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial en cuestión de arrendamiento de inmuebles deberán realizarse en estricto apego a lo estipulado en la Ley General de Bienes Nacionales. Podrá celebrarlos en un plazo que exceda a un ejercicio presupuestal, y su inicio podrá establecerse a partir de cualquier fecha del año, en la inteligencia de que los compromisos que se generen a los siguientes ejercicios quedarán sujetos a la disponibilidad presupuestaria y a la aprobación que del Presupuesto de Egresos de la Federación otorgue la H. Cámara de Diputados.

DÉCIMO TERCERO.- La vigencia y los importes de las rentas que contrate el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial deberán ser anuales, pudiendo iniciar dicha vigencia en cualquier día del año.

LINEAMIENTOS PARA LA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DEL INSTITUTO MEXICANO DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL

DÉCIMO CUARTO.- El Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial deberá hacer el pago del importe de la renta por mensualidades vencidas, estableciendo los mecanismos adecuados para que la acción de pago de realice en un plazo no mayor de un mes contado a partir de la fecha de vencimiento.

DÉCIMO QUINTO.- En la celebración de contratos de arrendamientos de inmuebles el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial no otorgará fianzas ni realizará depósitos como garantía del cumplimiento del contrato.

DÉCIMO SEXTO.- El Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial para continuar ocupado el inmueble en el ejercicio inmediato posterior, deberá preverse la disponibilidad presupuestal que permita realizar la erogación en el mantenimiento de las áreas de bajo responsabilidad del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, así como el pago oportuno de las rentas y de los servicios relativos.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Los inmuebles por arrendar por el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial deberán ser satisfactorios desde el punto de vista de la ubicación, deberán ser evaluados en su seguridad estructural y de instituciones, así como sus condiciones para el tipo de seguridad e higiene para el personal y para el público asistente.

DÉCIMO OCTAVO.- En ningún caso se podrá arrendar ningún inmueble o parte de él, que no esté en condiciones de ser ocupado de inmediato para realizar las mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales.

DÉCIMO NOVENO.- Se entenderá por mejoras los trabajos de mantenimiento a los acabados y a las instalaciones; se entenderá en adaptaciones las modificaciones a los espacios, acabados e instalaciones, para adecuarlos a las necesidades específicas del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, sin alterar las características esenciales del inmueble (estructura, instalaciones y equipos propios); se entenderá por instalaciones para equipos especiales cuando se trate de alimentaciones y/o descargas de fluidos independientes a las instalaciones originales del inmueble.

VIGÉSIMO.- En el caso de mejoras, adaptaciones e instalaciones de equipos especiales deberán realizarse una vez que esté firmado el contrato de arrendamiento, obteniendo la autorización del propietario y estableciendo que las adaptaciones y las instalaciones de equipos especiales serán del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial y podrán ser retiradas por éste durante y al final de la vigencia del contrato.

LINEAMIENTOS PARA LA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DEL INSTITUTO MEXICANO DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL

VIGÉSIMO PRIMERO.- En función de las circunstancias que existen en el momento de iniciar las gestiones para celebrar contratos por arrendamientos, se solicitará al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales la justipreciación de renta.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Por su parte el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en los casos que el importe de renta referido al metro cuadrado de superficie rentada exceda al 80% del salario mínimo vigente en el Distrito Federal, deberá incorporar al dictamen de justipreciación de rentas una síntesis de los elementos de juicio que le sirvieron para determinar el precio máximo de renta por pagar y, en todos los casos, deberá emitir el dictamen en un plazo máximo de treinta días naturales contados a partir de la fecha en la que disponga de la base informativa suficiente, y deberá establecer el precio máximo que concede a la entidad un espacio de negociación. El precio no podrá incluir conceptos que se consuman, ni servicios, ni costos financieros, y en el caso de que las adaptaciones o instalaciones para equipos especiales sean propiedad de los arrendadores, el dictamen deberá distinguir el precio por el arrendamiento de ellos.

VIGÉSIMO TERCERO.- En todos los casos, los dictámenes de justipreciación deberán ser entregados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales únicamente al representante acreditado por el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.

VIGÉSIMO CUARTO.- En el supuesto de que la evaluación condujera a la decisión de interrumpir la ocupación del inmueble arrendado, deberá investigarse en otras áreas de la misma entidad si existen necesidades de servicios que puedan ser satisfechas por dicho inmueble, sobre todo si existen adaptaciones e instalaciones para equipos especiales que tengan todavía una expectativa de vida útil mayor al año.

VIGÉSIMO QUINTO.- En caso de que el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial decida la desocupación del inmueble, deberá avisar a el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales con una anticipación mínima de dos meses antes de la fecha prevista para la acción a fin de que dicho Instituto boletine al resto de las dependencias la posible disponibilidad del inmueble, para que inicie negociaciones con el propietario.

VIGÉSIMO SEXTO.- En el caso de que el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial tome la decisión de desocupar deberá de levantarse un inventario de las

adaptaciones e instalaciones de equipos especiales, comparando su valor neto de reposición con el costo de desmantelar, trasportar y volver a utilizar esos activos en otro inmueble.

VIGÉSIMO SÉPTIMO.- Con base a la evaluación mencionada anteriormente, deberá fundamentarse la decisión de vender desmanteladas las adaptaciones e instalaciones de equipos especiales, de reubicarlas o venderlas al propietario o al futuro inquilino del inmueble arrendado, todo ello cumpliendo con lo dispuesto en la legislación aplicable.

VIGÉSIMO OCTAVO.- Para el caso de enajenaciones de bienes inmuebles de dominio publico el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, deberá ajustarse invariablemente, en lo que resulte aplicable, a la Ley General de Bienes Nacionales.

VIGÉSIMO NOVENO.- Corresponderá a la Secretaría de la Función Pública la interpretación de las disposiciones de los presentes lineamientos y reglas generales, así como vigilar la correcta observancia de las mismas.

TRIGÉSIMO.- En todo lo no previsto por los presentes lineamientos, se estará a lo dispuesto por los Lineamientos para la adquisición y enajenación de inmuebles por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, publicados en el Diario Oficial de la Federación el día 5 Octubre de 1993, y el Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para el arrendamiento de inmuebles de las dependencias de la Administración Pública Federal, en carácter de arrendatarias, publicado en la misma fuente de difusión oficial el 3 de febrero de 1997 y demás disposiciones que resulten aplicables en materia de inmuebles de la Administración Pública Federal

Periférico Sur No. 3106 Col. Jardines del Pedregal C.P. 01900 Conm. 5624-0400