



**Fideicomiso de
Impulso y Desarrollo para
el Estado de Michoacán**

GOBIERNO DE MICHOACÁN

POLÍTICA DE VENTA

EJERCICIO 2022



**Gobierno
de Michoacán**

HONESTIDAD Y TRABAJO



POLÍTICAS DE VENTAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Con fundamento en los artículos 1, 2, 4, 7, 8, 36, 37, 43, 55, fracción III, de la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Michoacán; en la Cláusulas Décima, inciso XIX), Décima Primera, inciso b) del Tercer Convenio Modificadorio del Fideicomiso número 140-3 o bien (150091) formalizado el día 8 ocho de mayo del año 2020 dos mil veinte, se presenta ante el pleno del Comité Técnico del Fideicomiso de Impulso y Desarrollo para el Estado de Michoacán de Ocampo para su análisis y autorización, la Política de Venta para el ejercicio 2022 dos mil veintidós, así como los precios de venta por metro cuadrado de cada uno de los Parques Industriales administrados por la Entidad Paraestatal y sus reservas.

ANTECEDENTES

En términos del artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Gobierno del Estado de Michoacán, en su carácter de Fideicomitente, y Banca de Provincias, S. N. C., (ahora Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Banorte) como Institución Fiduciaria, suscribieron el día 27 de Septiembre de 1985 contrato de fideicomiso el cual fue denominado Fideicomiso de Parques Industriales de Michoacán, con el objeto de realizar la construcción y promoción de distintos Parques Industriales en el Estado, que propiciarán la creación, fomento económico y social para las diferentes regiones del Estado; su patrimonio inicial se conformó de 64-34-51.41 hectáreas, 57-81-93.00 hectáreas y 66-93-35.00 hectáreas ubicadas en los Municipios de Zitácuaro, Zacapu y Ecuandureo, Michoacán respectivamente.

El día 6 de junio del 2003 se incorporaron 104-19-78.00 hectáreas, ubicadas en el Municipio de Contepec; posteriormente el día 24 de agosto del 2006 se incorporaron 55-97-43.37 hectáreas, que se localizan en el polígono GOB-2,



**Fideicomiso de
Impulso y Desarrollo para
el Estado de Michoacán**

GOBIERNO DE MICHOACÁN

Andador Plaza # 39,
Ciudad Industrial, C.P. 58200,
Morelia, Michoacán.



denominado "Parque de la Pequeña y Mediana Industria", ubicado en la parte poniente de la Isla del Cayacal, del Municipio de Lázaro Cárdenas, Michoacán. En las superficies que conformaron el patrimonio inicial del fideicomiso y estas dos últimas incorporaciones, se tienen desarrollados fraccionamientos industriales.

El día 15 de octubre del 2010, fue incrementado su patrimonio respecto de 13-75.00.00 hectáreas ubicadas en compresiones del Rancho Úspero, perteneciente al Municipio de Parácuaru, con la finalidad de desarrollar el proyecto del Parque Agroindustrial Región Tierra Caliente; y por último durante los ejercicios 2012 y 2013 se incorporó una superficie aproximada de 1,773-10-81.28 hectáreas localizadas en los siguientes Municipios: Cuitzeo, Copándaro, Tarímbaro, Chucándiro y Zinapécuaro, superficies que a la fecha se tienen como reserva territorial.

Con fecha 08 ocho de mayo del 2020 dos mil veinte, el Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, representado en este acto por el Licenciado Carlos Maldonado Mendoza, Secretario de Finanzas y Administración, y, por otra parte Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, división fiduciaria, representada por sus delegados fiduciarios Licenciados Alejandro Tarín Villamar y José Luis Molina Rodríguez, celebraron el Tercer Convenio Modificatorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso denominado "Fideicomiso de Parques Industriales de Michoacán", identificado y registrado internamente bajo el número 140-3 o bien 150091, que en su Cláusula Primera EL FIDEICOMITENTE constituye un fideicomiso de Administración e Inversión en el cual designan como FIDUCIARIA a BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE denominado "**Fideicomiso de Impulso y Desarrollo para el Estado de Michoacán de Ocampo**" (FIDEMICH) para aprovechar los bienes muebles e inmuebles, recursos materiales y financieros, y



**Fideicomiso de
Impulso y Desarrollo para
el Estado de Michoacán**

GOBIERNO DE MICHOACÁN

Andador Plaza # 39,
Ciudad Industrial, C.P. 58200,
Morelia, Michoacán.



derechos propiedad del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, que le sean fideicomitados al patrimonio para desarrollar proyectos productivos.

OBJETIVO

El Fideicomiso de Impulso y Desarrollo para el Estado de Michoacán, es organismo encargado de la gestión para el desarrollo de infraestructura en las regiones definidas como prioritarias con el aprovechamiento de los bienes improductivos, transformándolos en aprovechables para el desarrollo de proyectos orientados a diversificar las actividades productivas, impulsando el potencial de las regiones. Con la participación del sector público y privado. Las actividades que realiza éste Fideicomiso son sin fines de lucro y los objetivos que se persiguen son considerados de interés público.

“Fomento, Impulso y Promoción del Desarrollo Industrial y la Generación de Empleo por Medio del aprovechamiento de sus bienes inmuebles”

Las políticas de venta autorizadas por el Comité Técnico del de Impulso y Desarrollo para el Estado de Michoacán, son una herramienta necesaria encaminada a la atención y respuesta inmediata a los industriales interesados en invertir en el Estado mediante la adquisición de superficies en los diferentes parques industriales que tienen la infraestructura básica necesaria para el desarrollo de sus proyectos productivos, brindándoles seguridad jurídica sobre la posesión y titularidad de los inmuebles que estos llegasen a adquirir para aterrizar dichos proyectos. Así como la comercialización de bienes inactivos del Fideicomiso, en específico las reservas territoriales que no cuentan con ningún tipo de servicios, coadyuve a la situación financiera del fideicomiso y se beneficie a productores del sector primario.



**Fideicomiso de
Impulso y Desarrollo para
el Estado de Michoacán**

GOBIERNO DE MICHOACÁN

Andador Plaza # 39,
Ciudad Industrial, C.P. 58200,
Morelia, Michoacán.



LISTA DE PRECIOS POR METRO CUADRADO RESPECTO A LOS PREDIOS DENOMINADOS COMO PARQUES INDUSTRIALES

Según avalúos emitidos por perito autorizado.

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| PARQUE INDUSTRIAL CONTEPEC | \$633.06 POR METRO CUADRADO |
| PARQUE INDUSTRIAL REGIÓN ZAMORA | \$465.51 POR METRO CUADRADO |
| PARQUE INDUSTRIAL ZACAPU | \$469.06 POR METRO CUADRADO |
| PARQUE PYME LÁZARO CÁRDENAS | \$2,720.00 POR METRO CUADRADO |

REQUISITOS PARA TRÁMITE DE COMPRA-VENTA

La documentación que se describe a continuación deberá ser presentada por el representante legal de la empresa, en tres juegos engargolados y en hojas membretadas para su seguimiento y trámite.

1. CARTA INTENCIÓN POR ESCRITO Y MEMBRETADA DIRIGIDA A:

- Gobernador del Estado de Michoacán de Ocampo
- Director General del Fideicomiso.

Este documento deberá incluir la información general de la empresa, terreno solicitado, uso que se dará, giro industrial, empleos que generará y monto de la inversión.

2. COPIAS SIMPLES DE:

- Cédula Única de Registro Poblacional (CURP).
- Acta constitutiva, (personas morales).
- Acreditación de representante con poderes vigentes.
- Inscripción en el Registro Federal de Causantes
- Opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales SAT.
- Registro Patronal del I.M.S.S.



**Fideicomiso de
Impulso y Desarrollo para
el Estado de Michoacán**

GOBIERNO DE MICHOACÁN

Andador Plaza # 39,
Ciudad Industrial, C.P. 58200,
Morelia, Michoacán.



- Identificación oficial vigente
- Cédula de identificación fiscal
- Comprobante de domicilio

3. CURRICULUM EMPRESARIAL

Con memoria fotográfica de la empresa en caso de no ser de nueva creación.
(Instalaciones, maquinaria y personal)

4. PROYECTO EJECUTIVO

Este documento deberá incluir la información, costos y tiempos de ejecución del proyecto.

COMPROMISOS CONTRACTUALES

1. Pago puntual del precio convenido
2. Construcción en un plazo máximo de 8 meses a partir de la formalización del Contrato de Promesa de Compra-Venta.
3. Operación en un plazo máximo de 12 meses a partir de la formalización del Contrato de Promesa de Compra-Venta.
4. Escrituración con reserva de dominio a favor del FIDEMICH, a solicitud del adquiriente, liberándola al cumplimiento de pago del mismo y la operatividad del proyecto presentado.
5. En caso de incumplimiento de pago de tres mensualidades, el Fideicomiso de Impulso y Desarrollo para el Estado de Michoacán promoverá las acciones legales tendientes a rescindir el contrato promisorio, aplicando una pena convenida del 100% del monto total pagado a la fecha de rescisión.
6. En caso de tener algún retraso por fuerzas mayores ya sea para el término de construcción, inicio de operaciones o en el pago de mensualidades, el adquiriente podrá solicitar por escrito a el Fideicomiso, una prórroga justificada, exponiendo los fundamentos lógicos de su petición, quedando a criterio del Fideicomiso el concederla.



**Fideicomiso de
Impulso y Desarrollo para
el Estado de Michoacán**

GOBIERNO DE MICHOACÁN

Andador Plaza # 39,
Ciudad Industrial, C.P. 58200,
Morelia, Michoacán.



7. Firma del contrato de suministro del servicio de agua y alcantarillado a la firma del acta de entrega – recepción de los lotes para uso industrial que fueron adquiridos.
8. El pago inicial será del 35% de enganche del monto total del terreno o dependiendo del plazo de pagos autorizado según tabla anexa.
9. Financiamiento de 3 a 18 mensualidades, de acuerdo a los siguientes términos:
 - Evaluar la solicitud del interesado con plena justificación del proyecto.
 - Analizar la viabilidad del proyecto de inversión y empleos a generar.
10. El Fideicomiso canalizará a este tipo de empresas ante las instancias estatales y federales para la obtención de incentivos y estímulos para el desarrollo de sus proyectos, así como para trámites diversos para la ejecución de su proyecto.
11. Otorgamiento de hasta un 30% de descuento sobre el precio autorizado de acuerdo la tabla de incentivos siguiente:

TABLA DE INCENTIVOS

| ESQUEMA PAGO | CONTADO | 3 MESES | 6 MESES | 12 MESES | 18 MESES |
|---------------|---------|---------|---------|----------|----------|
| DESCUENTO | 20% | 15% | 10% | 5% | 0% |
| INVERSIÓN MDP | 4 O MÁS | 3 A 4 | 2 A 3 | 1 A 2 | 500 A 1 |
| DESCUENTO | 25% | 20% | 15% | 10% | 5% |

NOTA: Dependiendo del proyecto de inversión en el que se deberá especificar el concepto de inversión a generarse en el bien adquirido, más la propuesta de pago a mensualidades o compra a contado del inmueble, el fideicomiso podrá promover descuentos correspondientes en la tabla anexa de incentivos, siempre y cuando la suma no exceda el 30% de descuento total en la adquisición del bien inmueble y esté debidamente justificado.



**Fideicomiso de
Impulso y Desarrollo para
el Estado de Michoacán**

GOBIERNO DE MICHOACÁN

Andador Plaza # 39,
Ciudad Industrial, C.P. 58200,
Morelia, Michoacán.



12. Otorgamiento de hasta un 35% de descuento sobre el precio autorizado por facultad única de la dirección del fideicomiso, en base al análisis previo del proyecto que no pueda ajustarse a la tabla de incentivos autorizada, específicamente sobre proyectos que puedan ser de impacto social y económico para la región, considerándose dentro de cualquiera de los indicadores siguientes, mismos que han sido determinados estimuladores para el desarrollo social y económico del estado:

- Monto de Inversión del proyecto superior al de la tabla anterior
- Giro de la empresa (Bajo y Alto Riesgo)
- Impulso o a productos de comunidades indígenas
- Contratación de mano de obra de comunidades indígenas y/o alta marginación
- Innovación Tecnológica
- Empresa de nueva creación que generen 10 o más empleos
- Empresas que por ampliación generen 15 o más empleos adicionales
- Empresas que produzcan, procesen y/o comercialicen productos de la región
- Empresas que impulsen las cadenas productivas del estado por medio de sus procesos



**Fideicomiso de
Impulso y Desarrollo para
el Estado de Michoacán**

GOBIERNO DE MICHOACÁN

Andador Plaza # 39,
Ciudad Industrial, C.P. 58200,
Morelia, Michoacán.



CONVENIO CON INTERMEDIARIOS INMOBILIARIOS INDUSTRIALES

La Dirección General tendrá la facultad para celebrar los convenios con los agentes inmobiliarios o intermediarios del sector industrial inmobiliario, donde se establecerán los costos de comisión, condiciones de venta, los cuales deberán cumplir con los requisitos y compromisos que forman parte de la política de venta vigente, los costos de comisión con agentes inmobiliarios no deberán exceder del 5%.

Los agentes inmobiliarios podrán ofrecer hasta un 20% de descuento al precio por metro cuadrado autorizado en cada uno de los fraccionamientos industriales de acuerdo la tabla de incentivos siguiente:

Los agentes inmobiliarios podrán ofrecer hasta un 20% de descuento al precio por metro cuadrado autorizado en cada uno de los fraccionamientos industriales de acuerdo la tabla de incentivos siguiente:

TABLA DE INCENTIVOS

| ESQUEMA PAGO | CONTADO | 3 MESES | 6 MESES | 12 MESES | 18 MESES |
|---------------|---------|---------|---------|----------|----------|
| DESCUENTO | 10% | 5% | 2.5% | 0% | 0% |
| INVERSIÓN MDP | 4 O MÁS | 3 A 4 | 2 A 3 | 1 A 2 | 500 A 1 |
| DESCUENTO | 10% | 5% | 2.5% | 0% | 0% |

NOTA: Dependiendo del proyecto de inversión en el que se deberá especificar el concepto de inversión a generarse en el bien adquirido, más la propuesta de pago a mensualidades o compra a contado del inmueble, el fideicomiso podrá promover descuentos correspondientes en la tabla anexa de incentivos, siempre y cuando la suma no exceda el 20% de descuento total en la adquisición del bien inmueble y esté debidamente justificado. Respecto a las reservas territoriales se podrán promover sin incentivo alguno.



**Fideicomiso de
Impulso y Desarrollo para
el Estado de Michoacán**

Gobierno de Michoacán

Andador Plaza # 39,
Ciudad Industrial, C.P. 58200,
Morelia, Michoacán.



POLÍTICA DE VENTA DE PREDIOS RÚSTICOS.

Comercialización de bienes inactivos del Fideicomiso para el saneamiento de sus finanzas públicas, en específico las reservas territoriales que no cuentan con ningún tipo de servicios, con un costo exageradamente alto para el suministro de infraestructura, por lo que estos activos al venderlos como predios rústicos, el numerario obtenido de la referida venta, coadyuve a la situación financiera del fideicomiso y a la creación de nuevos proyectos a desarrollar.

LISTA DE PRECIOS POR METRO CUADRADO

Según avalúos emitidos por perito autorizado.

| | |
|---|----------------------------|
| COPÁNDARO POLÍGONO EJIDO | \$6.30 POR METRO CUADRADO |
| COPÁNDARO POLÍGONO PEQUEÑAS PROPIEDADES | \$6.50 POR METRO CUADRADO |
| CUITZEO | \$6.20 POR METRO CUADRADO |
| CUTO 2 (TARIMBARO) | \$37.00 POR METRO CUADRADO |
| CHUCÁNDIRO | \$7.00 POR METRO CUADRADO |
| LA CARBONERA, MUNICIPIO DE CHIQUIMITIO | \$7.00 POR METRO CUADRADO |
| ZINAPÉCUARO | \$5.00 POR METRO CUADRADO |

NOTA: Para determinar el precio por metro cuadrado presentado, se emitió avalúo de un predio rústico que forma parte de un polígono general que se integra de más predios, referenciando el valor dictaminado del predio valuado al polígono en general.

1. Atendiendo a las características de estas superficies que no cuentan con infraestructura alguna y sin ningún tipo de permisos, licencias o cambios de uso de suelo, las enajenaciones no estarán sujetas a la realización de algún proyecto en específico, dado que la mayoría de la reserva de acuerdo a su topografía y ubicación son aptos para ser destinados a actividades del sector primario, otorgando plazos de pago de hasta 18 meses.



**Fideicomiso de
Impulso y Desarrollo para
el Estado de Michoacán**

GOBIERNO DE MICHOACÁN

Andador Plaza # 39,
Ciudad Industrial, C.P. 58200,
Morelia, Michoacán.



2. Otorgamiento de hasta un 30% de descuento sobre avalúo comercial actualizado el precio dictaminado por facultad única de la Dirección General del fideicomiso, en base al análisis previo del proyecto, específicamente sobre proyectos que puedan ser de impacto social y económico para la región, considerándose dentro de cualquiera de los indicadores siguientes, mismos que han sido determinados estimuladores para el desarrollo social y económico del estado:

- Giro de la empresa (Bajo y Alto Riesgo)
- Impulso o a productos de comunidades indígenas
- Contratación de mano de obra de comunidades indígenas y/o alta marginación
- Innovación Tecnológica
- Empresa de nueva creación que generen 10 o más empleos
- Empresas que por ampliación generen 15 o más empleos adicionales
- Empresas que produzcan, procesen y/o comercialicen productos de la región
- Empresas que impulsen las cadenas productivas del estado por medio de sus procesos.



**Fideicomiso de
Impulso y Desarrollo para
el Estado de Michoacán**

Gobierno de Michoacán

Andador Plaza # 39,
Ciudad Industrial, C.P. 58200,
Morelia, Michoacán.