

# Especificaciones Técnicas

## 1. Objeto

Adquisición de un predio (terreno) de 4,000.00 metros cuadrados, en la ciudad de San Francisco Campeche, Campeche, para construir edificio que permita reubicar el Centro de Atención INFONAVIT (CESI) Campeche y la Delegación Regional Campeche.

## 2. Alcance

Delegación Regional Campeche y Centro de Atención INFONAVIT (CESI) Campeche.

Domicilio: **Avenida Miguel Alemán Numero 08, Área AH Kim-Pech, en el Sector Fundadores de la ciudad de San Francisco de Campeche, Campeche.**

## 3. Descripción Técnicas

El terreno adquirido, cuenta con una superficie de 4,000.00 metros cuadrados, y cumple con las siguientes características:

### Ubicación y Plusvalía:

El predio se consideró factible para su adquisición, ya que:

- Está ubicado en el Área AH, dicha zona tiene un uso de suelo de tipo: Urbano, además de que esta pertenece a la zona turística de la ciudad, el predio está ubicado sobre una avenida principal, cuenta con varias rutas de fácil acceso, garantizando el desarrollo y plusvalía de la propiedad, así como la adecuada operatividad de las oficinas que ahí se construirán e instalaran.
- Proximidad con Centros Comerciales, Instituciones Bancarias, Instituciones Médicas (IMSS, ISSSTE), Centros Escolares e Instituciones y Dependencias Gubernamentales.
- Asimismo, la zona en donde se encuentra, es segura, y no está cerca de gaseras, gasolineras, centros penitenciarios, centros nocturnos, vías de ferrocarril, aeropuertos, torres de alta tensión, y/o zonas que tengan riesgo de deslaves, fallas geológicas, etc.

### Superficie:

- Se adquirió un predio con una superficie total de 4,000.00 metros cuadrados, la cual cumple con el área requerida para el inmueble que se construirá.

### Conectividad:

## Especificaciones Técnicas

- En la zona donde se encuentra ubicado el predio, se cuenta con redes telefónicas y de internet.

### Servicios:

En la zona de ubicación, se cuenta con servicios de:

- Energía Eléctrica.
- Agua Potable.
- Drenaje
- Calles Pavimentadas
- Transporte publico cercano, variado y suficiente para atender las necesidades de los acreditados, derechohabientes y/o empleados que acudirán a las oficinas del instituto.

### Certeza Jurídica:

A fin de obtener la certeza jurídica, el propietario del predio identificado como factible para su adquisición, facilito al instituto, para su revisión y cotejo con su original, la documentación e información que permitió conocer fehacientemente las condiciones legales y de propiedad de los terrenos referidos anteriormente, presentando los siguientes documentos:

- Escritura Pública original de la Propiedad.
- Identificación Oficial del Representante legal del Organismo.
- Certificado de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- Acreditación de no adeudo de impuestos locales.
- Certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Efectuado todo lo anterior, y habiendo determinado la viabilidad de la adquisición de los terrenos, la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, emitió el Dictamen Técnico-Económico respectivo, en el cual se indicaron entre otros, los criterios de selección y evaluación del bien inmueble elegido, como son:

Evaluación de:

- Seguridad (Cercanía de Gaseras, Gasolineras, Centros Penitenciarios, Centros Nocturnos, Geológica, etc.)
- Conectividad (Red Telefónica, Internet, etc.)
- Movilidad (Transporte Público)
- Servicios Públicos (Agua Potable, Energía Eléctrica, Drenaje, Pavimento, Urbanización)
- Plusvalía / Ubicación
- Precio de Mercado / Precio de Venta
- Avalúo Catastral
- Croquis de Ubicación de los Predios Comprados.

Dicho dictamen fue firmado por el personal designado por el personal designado por la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario para efectuar la identificación del inmueble más

## Especificaciones Técnicas

conveniente y la verificación documental del mismo, así como por el titular de la misma y, presentando para su aprobación, al Gerente Sr. De Administración.

### Formalización de la Compra – Venta:

Al contar con el Dictamen Técnico-Económico, la Gerencia de Desarrollo Inmobiliario, acordó con el representante legal del propietario, la firma de la escritura, acto que fue efectuado ante Notario Público y, en el cual, el INFONAVIT entregó el pago total del precio pactado con el vendedor, mediante Cheque de caja a su nombre.

Dicho contrato contiene, de forma enunciativa, lo siguiente:

- Los datos de identificación del INFONAVIT (Comprador)
- Los datos de identificación del Vendedor
- El precio pactado por la Compra-Venta
- El compromiso por ambas partes, de elevar a Escritura Pública la formalización de la Compra-Venta.
- Las causales de rescisión
- La jurisdicción para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento, ejecución y/o cualesquier controversia legal relacionada con el contrato.

La formalización de la Escritura Pública fue efectuada ante un Notario Público son adicionales al precio pactado por la adquisición del inmueble, serán pagados por el INFONAVIT, a excepción del Impuesto sobre la renta el cual será pagado por el vendedor.

## 4. Entregables

| # | CONCEPTO   | CANTIDAD | FECHA DE ENTREGA  | RESPONSABLE DE VALIDAR EL ENTREGABLE                               |
|---|--|----------|---|--|
| 1 | Inmueble Adquirido.  | 1        | A la formalización de la Escritura respectiva ante Notario Público. | Lic. Rafael Serrano Zaragoza<br>Gerente de Desarrollo Inmobiliario |
| 2 | Escritura Pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente. | 1        | A la formalización de la Escritura respectiva ante Notario Público. | Lic. Rafael Serrano Zaragoza<br>Gerente de Desarrollo Inmobiliario |

## 5. Recursos Humanos

N/A

## Especificaciones Técnicas

---

### 6. Soporte

N/A

### 7. Mantenimientos

N/A

### 8. Capacitación y/o actualización

N/A

### 9. Vigencia

A partir de la formalización de la Compra-Venta y hasta la inscripción de la Escritura Pública en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

### 10. Forma de Pago

Cheque certificado a nombre del vendedor.

### 11. Garantías

N/A

### 12. Formato para que el proveedor presente sus propuestas técnicas y económicas

N/A