



UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
H. CONSEJO GENERAL UNIVERSITARIO

Exp. 021
Dictamen Núm. II/2014/256

**H. CONSEJO GENERAL UNIVERSITARIO
P R E S E N T E**

A esta Comisiones Permanentes Conjuntas de Hacienda y de Normatividad, ha sido turnada una solicitud proveniente del Rector General, por virtud de la cual se propone adicionar el Capítulo III al Título Sexto del Estatuto General y aprobar "Las Políticas Generales Aplicables a los Bienes Inmuebles de la Universidad de Guadalajara que Pretendan ser Vendidos o Sujetos a la Realización de un Proyecto Inmobiliario", la cual se resuelve conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES:

1. Que es atribución de la Universidad de Guadalajara administrar su patrimonio y realizar programas generadores de recursos complementarios, de conformidad con las fracciones XI y XIII del artículo 6 de la Ley Orgánica de la Universidad de Guadalajara, respectivamente.
2. Que la Universidad de Guadalajara, como una institución pública de educación superior, podrá llevar a cabo programas para incrementar sus recursos propios y ampliar sus fuentes de financiamiento, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 21 de la Ley para la Coordinación de la Educación Superior.
3. Que en sesión extraordinaria del 19 de diciembre de 2006, el Consejo General Universitario de la Universidad de Guadalajara aprobó el dictamen No. II/2006/433, relacionado con la creación de la empresa Universitaria Inmobiliaria Universitaria, cuyo objeto es proporcionar servicios inmobiliarios a través de la administración, promoción, renta, venta, gestión, localización y compra de activos fijos, así como proporcionar servicios de consultoría y asesoría en todas las etapas y aspectos relacionados con la industria inmobiliaria.
4. Que el patrimonio de la Universidad de Guadalajara está conformado, entre otros, por sus bienes inmuebles, de conformidad con las fracciones I y II del artículo 84 de la Ley Orgánica de la Universidad de Guadalajara.
5. Que los bienes de la Universidad de Guadalajara se clasifican en bienes de dominio público y bienes del dominio privado, y en donde los mismos tienen las siguientes características:
 - **Bienes del dominio público:** son aquellos destinados para el cumplimiento del servicio que tiene encomendada la Institución (docencia, investigación y difusión de la cultura), los cuales serán inalienables, imprescriptibles e inembargables y sobre ellos no podrá constituirse gravamen alguno.
 - **Bienes del dominio privado:** son aquellos que no están destinados de manera directa para el cumplimiento del servicio que tiene encomendada la Institución, son imprescriptibles, pero pueden enajenarse, embargarse y sobre ellos podrán imponerse gravámenes.
6. Que el eje temático de "Gestión y Gobierno" del Plan de Desarrollo Institucional 2014-2030, aprobado por el Consejo General Universitario, el 24 de marzo de 2014, establece en su objetivo 16, denominado "sustentabilidad financiera con transparencia y rendición de cuentas", lo siguiente:

*Implementar una política para el ahorro y **eficiencia del gasto universitario**, y mejorar la difusión sobre el uso de los recursos y su impacto en las funciones sustantivas.*
7. Que en este contexto, la política 1.2 de las Políticas y Normas del Presupuesto de Ingresos y Egresos 2014 de la Universidad de Guadalajara, establece lo siguiente:

- 1.2. **Fomentar** la austeridad, **el ahorro**, la disciplina presupuestal, la transparencia y la racionalidad en el uso, conservación y destino de los recursos, sin menoscabo de las funciones sustantivas.
8. Que lo anterior, resulta congruente con lo que se ha establecido a nivel federal y estatal relacionados con la austeridad, considerando entre otras cuestiones, lo siguiente:
 - a) Decreto que establece las medidas para el uso eficiente, transparente y eficaz de los recursos públicos, y las acciones de disciplina presupuestaria en el ejercicio del gasto público, así como para la modernización de la administración pública federal, que en su Capítulo IV, denominado “Medidas específicas para reducir los gastos de operación”, se establece lo siguiente:

Artículo Décimo Octavo.- Se enajenarán aquellos bienes improductivos u obsoletos, ociosos o innecesarios, a través de subastas consolidadas que se efectúen preferentemente a través del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, observando las disposiciones aplicables.
 - b) Acuerdo tercero del Poder Ejecutivo publicado en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco el 12 de marzo de 2013, que establece las medidas inmediatas de austeridad del Gobierno de Jalisco, que entre otras, considera la siguiente:

6. Se procederá a enajenar aquellos bienes muebles improductivos u obsoletos, ociosos o innecesarios propiedad del Gobierno del Estado y de sus Entidades, observando las disposiciones aplicables en la materia.
 9. Que el Consejo General Universitario puede autorizar la venta de bienes inmuebles del dominio privado de la Universidad, siempre que el producto de la venta se destine preferentemente para adquirir otros bienes inmuebles necesarios para el cumplimiento de las funciones académicas, o para el fomento de los programas propios de los fines y objetivos institucionales, de conformidad con la fracción II del artículo 86 de la Ley Orgánica.
 10. Que los bienes inmuebles que no se utilizan para el cumplimiento de los fines de la Universidad de Guadalajara (docencia, investigación y difusión de la cultura), generan gastos por su conservación, vigilancia, protección, control y administración, distrayendo con ello recursos públicos, lo que podría considerarse como una actividad que no contribuye a efficientar el gasto universitario, como lo señala el Plan de Desarrollo Institucional 2014-2030.
 11. Que existen algunos bienes inmuebles que por su ubicación estratégica podrían permitir, si su situación legal lo permite, la generación de proyectos que podrían generar fuentes alternativas de ingresos a la Institución, de conformidad con la fracción XIII del artículo 6 de la Ley Orgánica de la Universidad de Guadalajara.
 12. Que para estar en condiciones de enajenar o imponer algún gravamen sobre los bienes inmuebles del dominio público de la Universidad de Guadalajara, es necesario que el Consejo General Universitario apruebe la desincorporación de los bienes específicos, para que estos pasen a formar parte del dominio privado, de conformidad con lo previsto en la fracción II del artículo 86, de la Ley Orgánica de la Universidad de Guadalajara.
 13. Que una vez que los bienes inmuebles de la Universidad de Guadalajara se encuentran en el dominio privado, existe la posibilidad de que los mismos puedan ser vendidos, previa aprobación del Consejo General Universitario, conforme lo establecido en el artículo 86 de la Ley Orgánica.
 14. Que la norma universitaria no establece de manera expresa lo siguiente:
 - a) Cuáles son las reglas a las que se deberá sujetar la subasta pública, en caso de venta, a que se refiere la fracción V del artículo 86 de la Ley Orgánica.
 - b) Cuál es la información que debe presentarse para someter a consideración de la autoridad competente la solicitud de realizar un proyecto inmobiliario en bienes inmuebles propiedad de la Universidad de Guadalajara, y
 - c) Cuál es el procedimiento que se tendría que seguir, si lo que se pretende con el inmueble en cuestión, es realizar un proyecto inmobiliario con un tercero.
 15. Que el Rector General tiene la atribución de proponer los lineamientos estratégicos para la administración de los bienes de la Universidad de Guadalajara y en este contexto, considera conveniente proponer algunos lineamientos para la administración del patrimonio inmobiliario de la Institución, de conformidad con la fracción II del artículo 185 del Estatuto General.



Por todo lo anteriormente expuesto, y de acuerdo con los siguientes:

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

- I. Que la Universidad de Guadalajara es un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado de Jalisco, con autonomía, personalidad jurídica y patrimonio propios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º de su Ley Orgánica, publicada por el Ejecutivo local el día 15 de enero de 1994, en ejecución del Decreto No. 15319 del Congreso del Estado de Jalisco.
- II. Que la Universidad de Guadalajara ha adoptado el modelo de Red para organizar sus actividades académicas y administrativas, la cual se integrará por los Centros Universitarios, el Sistema de Educación Media Superior y la Administración General de la Universidad, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 22 y 23 de la Ley Orgánica de la Universidad de Guadalajara.
- III. Que el Consejo General Universitario funciona en pleno o por comisiones, las que pueden ser permanentes o especiales, como lo señala el artículo 27 de la Ley Orgánica de la Universidad de Guadalajara.
- IV. Que es atribución del Consejo General Universitario aprobar políticas y estrategias para el cumplimiento y desarrollo de las funciones sustantivas de la Universidad, de acuerdo a lo dispuesto por la fracción II del artículo 95 del Estatuto General de la Universidad de Guadalajara.
- V. Que es atribución de la Comisión de Hacienda del H. Consejo General Universitario, calificar el funcionamiento financiero, fiscalizar el manejo, la contabilidad y el movimiento de recursos de todas las dependencias de la Universidad en general, según lo dispuesto por el artículo 86, fracción III, del Estatuto General de la Universidad de Guadalajara.
- VI. Que es atribución de la Comisión Permanente de Normatividad proponer las modificaciones o adiciones que se formulen al Estatuto General, Estatutos Orgánicos y Reglamentos de observancia general en el conjunto de la Universidad, de conformidad con lo establecido en la fracción II del artículo 88 del Estatuto General de la Universidad de Guadalajara.
- VII. Que es atribución del Rector General de la Universidad de Guadalajara proponer al Consejo General Universitario la actualización y reordenamiento de los cuerpos normativos comunes para la institución, así como proponer las políticas presupuestales y lineamientos estratégicos para la administración de los recursos y bienes de la Universidad, de conformidad con los criterios señalados en la Ley y sus reglamentos, conforme lo señalado por la fracción XIII del artículo 95 y la fracción II del artículo 185 del Estatuto General de la Universidad de Guadalajara.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, estas Comisiones Permanentes Conjuntas de Hacienda y de Normatividad, proponen al pleno del Consejo General Universitario, se resuelva conforme los siguientes:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO. Se adiciona al Título Sexto del Estatuto General de la Universidad de Guadalajara el Capítulo III denominado "DE LA SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES", para quedar como sigue:

TÍTULO SEXTO DE LA ADMINISTRACIÓN DEL REGIMEN PATRIMONIAL Y FINANCIERO

...

CAPÍTULO III DE LA SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES

Apartado A Disposiciones Generales

Artículo 203 Bis 1. Las disposiciones del presente capítulo son de observancia obligatoria para todas las entidades y dependencias de la Universidad, incluidas las denominadas empresas universitarias, y para los interesados en adquirir bienes inmuebles propiedad de la Universidad.

No podrá ser objeto de subasta pública ningún bien inmueble que sea considerado parte del patrimonio histórico, artístico o cultural de la Universidad de Guadalajara.

Artículo 203 Bis 2. Para la venta de bienes inmuebles propiedad de la Universidad, se requerirá que éstos previamente hayan sido desincorporados del régimen de dominio público y se haya autorizado su venta por parte del Consejo General Universitario, de conformidad con las disposiciones normativas aplicables.

No podrá iniciarse el procedimiento de subasta pública sin contar antes con el certificado de libertad de gravamen del bien o los bienes inmuebles correspondientes.

Artículo 203 Bis 3. Se podrán subastar en un mismo acto uno o varios inmuebles propiedad de la Universidad, ya sea que se oferte en paquete o de manera individual.

Apartado B Del Comité de Subastas Públicas

Artículo 203 Bis 4. Los procedimientos de subasta pública serán realizados por un Comité de Subastas Públicas, el cual estará integrado conforme a lo siguiente:

- I. El Rector General, o el representante que éste designe, quien lo presidirá;
- II. El titular de la Coordinación General Administrativa, quien fungirá como Secretario Ejecutivo;
- III. El titular de la Coordinación General de Patrimonio;
- IV. El titular de la Dirección de Finanzas;
- V. El titular de la Oficina del Abogado General;
- VI. El titular de la empresa Inmobiliaria Universitaria, y
- VII. El especialista que el Rector General determine, pudiendo ser externo.

Los titulares de las dependencias que se señalan en la fracción de la II a la VI, podrá designar un representante que supla sus ausencias ante el Comité de Subastas Públicas.

Los cargos de los miembros del Comité de Subastas Públicas serán honoríficos.

Artículo 203 Bis 5. El Comité de Subastas Públicas tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir el expediente del bien inmueble a subastar, que incluye la documentación que sirvió de base para la desincorporación y venta del inmueble;
- II. Emitir la convocatoria para la subasta pública;
- III. Apoyar el desarrollo de la subasta pública;
- IV. Recibir las posturas que se presenten derivadas de los procedimientos de subastas públicas; y
- V. Promover todo lo necesario para el buen funcionamiento del Comité.

Artículo 203 Bis 6. Serán funciones del Presidente del Comité de Subastas Públicas, las siguientes:

- I. Convocar a sesiones, señalando la agenda a desahogar, y el día y hora de su celebración;
- II. Presidir las sesiones del Comité de Subastas Públicas;
- III. Presidir la subasta pública;
- IV. Invitar a las personas que por su conocimiento, puedan apoyar en los asuntos que se van a tratar;
- V. Contar con voto de calidad en caso de empate;
- VI. Ejecutar los acuerdos del Comité de Subasta Pública;
- VII. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos, y
- VIII. Promover todo lo necesario para el buen funcionamiento del Comité.

Artículo 203 Bis 7. Serán funciones del Secretario Ejecutivo del Comité de Subastas Públicas, las siguientes:

- I. Autorizar los acuerdos y certificar los documentos expedidos por el Comité de Subastas **Públicas**;
- II. Integrar los expedientes para el desahogo del orden del día;
- III. Cuando se considere conveniente y previo acuerdo del Comité, solicitar la opinión de las instancias universitarias o del Comité General de Compras y Adjudicaciones;
- IV. Realizar las notificaciones a los miembros del Comité;
- V. Dar cuenta de los asuntos turnados y llevar su registro;
- VI. Llevar los registros de asistencias;
- VII. Llevar las actas de las sesiones;
- VIII. Dar seguimiento a los acuerdos;
- IX. Realizar las acciones que le encomiende el Comité de Subastas Públicas, y
- X. Promover todo lo necesario para el buen funcionamiento del Comité.

Artículo 203 Bis 8. Los miembros del Comité de Subastas Públicas podrán ser citados por escrito o en forma oral, por teléfono, fax, correo electrónico, correo certificado o cualquier otro medio que el Secretario Ejecutivo considere necesario, asegurándose de informar lo siguiente:

- I. Sitio donde tendrá lugar la sesión;
- II. Día y hora en que deberá de celebrarse la sesión, y
- III. El orden del día de la sesión.

En todo caso el Secretario Ejecutivo del Comité de Subastas Públicas, pondrá a disposición de los miembros, los documentos relacionados con los temas a desahogar en la sesión.

Artículo 203 Bis 9. El quórum se declarará legalmente formado con la asistencia de más de la mitad de los miembros que integran el Comité de Subastas Públicas. Cuando no se integre el quórum en virtud del primer citatorio, la sesión se llevará a cabo con el número de miembros que asistan.

Artículo 203 Bis 10. Podrá participar, con derecho a voz, pero sin derecho a voto, cualquier persona que por el tema que se trate, sea invitada.

En cualquier momento, de considerarlo conveniente, podrá solicitarse la opinión de cualquier instancia universitaria o del Comité General de Compras y Adjudicaciones.

Artículo 203 Bis 11. Las sesiones del Comité de Subastas Públicas, se sujetarán al siguiente orden:

- I. Lectura, discusión y en su caso, aprobación del orden día;
- II. Lectura y en su caso aprobación del acta de la sesión anterior;
- III. Discusión y resolución de los asuntos para los que fue citada el Comité, y
- IV. Asuntos varios, en su caso.

Artículo 203 Bis 12. Todos los miembros del Comité de Subastas Públicas, tienen derecho a voz y voto.

Artículo 203 Bis 13. Las resoluciones del Comité se tomarán por mayoría de votos, en votación económica o cuando así lo acuerden la mayoría de sus miembros, en votación nominal. Los acuerdos se consideran válidos sólo si se cuenta con la asistencia de la mitad más uno de los consejeros.

Artículo 203 Bis 14. Serán aplicables de manera supletoria, para el desahogo de las actividades del Comité de Subastas Públicas, las disposiciones establecidas para los Consejos o Comisiones, contenidos en la Ley Orgánica, el presente Estatuto y demás disposiciones universitarias aplicables.

Apartado C De la Convocatoria

Artículo 203 Bis 15. El Comité de Subastas Públicas deberá emitir las convocatorias a las subastas públicas, con por lo menos 15 días hábiles de anticipación a la fecha de celebración de la subasta.

Artículo 203 Bis 16. Las convocatorias deberán publicarse en la página de internet de la Universidad de Guadalajara, en la Gaceta de la Universidad de Guadalajara y en un periódico de la entidad federativa en donde se encuentre ubicado el o los bienes inmuebles materia de la subasta.

Artículo 203 Bis 17. Las convocatorias a subasta pública deberán contener, por lo menos:

- I. Mención de que la Universidad de Guadalajara convoca a subasta pública para la venta del o los bienes inmuebles de su propiedad;
- II. Descripción general, ubicación y superficie del o los bienes inmuebles de la Universidad materia de subasta pública y, en su caso, del área construida en ellos o instalaciones incorporadas;
- III. Fecha del o los dictámenes del Consejo General Universitario por los que se desincorporó del régimen del dominio público y autorizó la venta del o los bienes inmuebles en cuestión;
- IV. Precio base de venta del o de los bienes inmuebles de la Universidad materia de subasta pública, con base en el avalúo realizado conforme a la Ley Orgánica;
- V. Lugar y horarios donde los interesados deberán presentar sus posturas, pudiendo ser a través de medios electrónicos;
- VI. Lugar y horarios donde los interesados podrán presentar dudas en relación con la subasta pública;

- VII. Fecha y hora en que se permitirá a los interesados visitar el inmueble y, en su caso, revisar los planos correspondientes;
- VIII. Proyecto de contrato de compraventa que en su caso se celebrará con el postor adjudicado, y
- IX. Lugar, fecha y hora de celebración de la subasta pública.

Artículo 203 Bis 18. La convocatoria podrá ser modificada, con por lo menos 05 días hábiles de anticipación a la celebración de la subasta pública, siempre y cuando:

- I. No se pretenda limitar el número de personas interesadas en participar;
- II. No se favorezca a determinadas personas interesadas en participar;
- III. No se sustituyan o varíen sustancialmente los bienes inmuebles propiedad de la Universidad, materia de la subasta pública.

La modificación de la convocatoria deberá notificarse a través de los mismos medios utilizados para su publicación.

Artículo 203 Bis 19. Cualquier duda respecto de la convocatoria o de los bienes inmuebles materia de la subasta pública, será resuelta por el Comité de Subastas Públicas, para lo cual los interesados deberán presentar un escrito en el lugar y dentro de los horarios señalados para tal efecto en la convocatoria correspondiente.

Apartado D Posturas

Artículo 203 Bis 20. Para tener derecho a participar en las subastas públicas, los postores deberán:

- I. Presentar por escrito su postura, cumpliendo los requisitos señalados en la convocatoria así como en la normatividad aplicable, y
- II. Presentar billete de depósito expedido por la autoridad estatal competente o cheque de caja, por una cantidad igual por lo menos al diez por ciento del importe del total del precio fijado en el avalúo.

Una vez concluida la subasta pública, se devolverán los billetes de depósito o cheques de caja a los postores que no resultaren adjudicados. El billete o cheque que en su caso se hubiese presentado por el postor adjudicado se conservará en depósito como garantía del cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, como parte del precio de la venta.

203 Bis 21. Para considerar válidas las posturas que se presenten, éstas deberán contener:

- I. Los datos generales del postor y, en su caso, de su representante legal, acompañando copia simple de los documentos con que se acredite su capacidad legal, su personalidad y/o su personería; tratándose de extranjeros, además, deberán presentar la constancia con acuse de recibo del escrito en que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores, lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- II. Precio que se ofrezca por el o los bienes inmuebles y forma de cubrirlo;
- III. En caso de que el pago no se vaya a realizar de contado, el interés que se pagará por el saldo insoluto, el cual en ningún caso podrá ser menor al interés legal de la entidad federativa en donde se encuentre ubicado el o los bienes inmuebles;
- IV. Carta de aceptación al proyecto de contrato a celebrarse con el postor adjudicado, publicado en la convocatoria respectiva, y
- V. Constancia de haber presentado el billete de depósito o cheque de caja, señalados en el artículo que precede.

El precio que se ofrezca por el o los bienes inmuebles materia de la subasta, en ningún caso podrá ser menor al avalúo que sea realizado conforme a la Ley Orgánica.

Artículo 203 Bis 22. No podrán adquirir bienes inmuebles de la Universidad, las personas físicas y jurídicas que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- I. Los directivos y mandos medios de la Red Universitaria; los integrantes del Comité de Subastas Públicas y en general el personal de la Universidad que intervenga en cualquier forma en los actos relativos al procedimiento de subasta pública;
- II. Aquél o aquéllos con los que las personas señaladas en la fracción anterior tengan interés personal, familiar o de negocios, incluyendo las que pueda resultar algún beneficio, sus cónyuges, concubinas o concubinarios; sus parientes hasta el cuarto grado, tanto por consanguinidad en línea recta o transversal, como por afinidad o civil; o para terceros con los que tengan relaciones profesionales, laborales o de negocios, como socios o sociedades de las que formen o hayan formado parte; y las empresas en que ellos participen, ya sea como accionista, administrador, gerente, apoderado o comisario;

- III. Los peritos que hayan valuado los bienes inmuebles objeto de la subasta;
- IV. Las personas físicas o jurídicas que se encuentren en situaciones de mora o incumplimiento de un contrato o pedido celebrado con la Universidad de Guadalajara;
- V. Las personas a las que la Universidad hubiese encomendado la promoción de la venta de sus inmuebles, y
- VI. Las personas físicas o jurídicas que por disposición de las leyes y la normatividad universitaria se encuentren impedidas.

Apartado E **Desarrollo de la Subasta Pública**

Artículo 203 Bis 23. El día de la subasta, en el lugar y a la hora señalada en la convocatoria correspondiente, el Presidente del Comité de Subastas Públicas ordenará al Secretario Ejecutivo del Comité de Subastas Públicas que pase lista de los postores que asistieron; hecho lo anterior, se dará inicio a la subasta sin que puedan admitirse postores que se presenten con posterioridad.

Acto seguido el Presidente del Comité de Subastas Públicas deberá revisar todas las propuestas presentadas, desechando las que no cumplan con todos los requisitos señalados por la normatividad universitaria para considerarse válidas.

Artículo 203 Bis 24. En caso de ausencia del Presidente del Comité de Subastas Públicas, en el acto de celebración de la subasta pública, el Secretario Ejecutivo del Comité de Subastas Públicas realizará las funciones del Presidente y el titular de la empresa Inmobiliaria Universitaria, llevará a cabo las funciones del Secretario en la celebración de la subasta.

En caso de ausencia del Secretario Ejecutivo del Comité de Subastas Públicas, en el acto de celebración de la subasta pública, el titular de la empresa Inmobiliaria Universitaria realizará las funciones del Secretario.

En caso de ausencia del Presidente y del Secretario Ejecutivo, ambos del Comité de Subastas Públicas, en el acto de celebración de la subasta pública, el titular de la empresa Inmobiliaria Universitaria realizará las funciones del Presidente del Comité de Subastas Públicas y designará de entre los miembros que se encuentren presentes a la persona que fungirá como Secretario.

Artículo 203 Bis 25. Una vez calificadas como válidas las posturas, el Presidente del Comité de Subastas Públicas, por sí o a través del Secretario Ejecutivo del Comité de Subastas Públicas, dará lectura en voz alta a cada una de ellas. De las posturas válidas, el Presidente del Comité de Subastas Públicas decidirá cuál es la preferente. Siendo iguales, se tendrá como tal la primera en tiempo.

Artículo 203 Bis 26. Para determinar cuál postura será considerada como preferente, se estará a lo siguiente:

- I. La que se ofrezca la mayor cantidad de pago de contado;
- II. Cuando el pago de contado no lo sea en su totalidad, aquélla en la que se ofrezca el pago en el plazo más breve; y
- III. Cuando ambos plazos sean iguales, aquélla en la que se ofrezca mayor tasa de interés por el saldo insoluto.

Durante la realización de la subasta pública, el Presidente del Comité de Subastas Públicas debe asesorarse por los miembros del Comité de Subastas Públicas que asistan a la celebración.

Artículo 203 Bis 27. Hecha la declaración de la postura preferente, el Presidente del Comité de Subastas Públicas preguntará si se mejora por alguno de los postores asistentes. En caso de que dentro de los cinco minutos que sigan a la pregunta, alguno de ellos proponga la mejora, el Presidente interrogará de nueva cuenta si algún otro postor asistente desea mejorar la postura; se continuará con este procedimiento respecto de las pujas que se realicen.

En cualquier momento en que pasados cinco minutos de realizada la pregunta correspondiente, no se mejore la última postura, el Presidente del Comité de Subastas Públicas declarará adjudicado el o los bienes inmuebles a favor del postor que hubiese realizado la mejor postura.

Artículo 203 Bis 28. Los postores podrán inconformarse ante la Contraloría General de la Universidad de Guadalajara, por cualquier acto del procedimiento de subasta pública que contravenga las disposiciones de este Estatuto General y demás disposiciones aplicables.

Artículo 203 Bis 29. La Contraloría General resolverá las inconformidades que se presenten derivadas de la subasta pública, de conformidad con las disposiciones del Capítulo XI del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios de la Universidad de Guadalajara, en lo que resulte aplicable.

Apartado F
Disposiciones Complementarias

Artículo 203 Bis 30. Si realizada una subasta pública, el o los bienes inmuebles de la Universidad no se venden, el Comité de Subastas Públicas podrá optar, en función de asegurar a la Universidad las mejores condiciones en cuanto a precio, oportunidad y demás circunstancias pertinentes, por alguna de las siguientes alternativas para venderlo:

- I. Celebrar una segunda subasta pública, cumpliendo con todos los requisitos y procedimientos señalados en el presente capítulo, o
- II. Dentro de los cuatros meses siguientes al avalúo, se puede adjudicar el o los bienes inmuebles a la persona que llegare a cubrir el precio base de venta. En este caso podrá dispensarse el procedimiento señalado en el presente capítulo, sin embargo para la adjudicación deberán cumplirse con todos los requisitos establecidos para tal efecto.

En caso de que no sea posible realizar la venta en los dos supuestos referidos en las fracciones anteriores, el bien inmueble será reincorporado al dominio público de la Universidad de Guadalajara, mediante aviso realizado al Consejo General Universitario.

Artículo 203 Bis 31. En el caso de que no se realice el pago de contado, el postor adjudicado deberá pagar el interés por el saldo, el cual se computará, por lo menos, al tipo legal en la entidad federativa en donde se encuentre ubicado el o los bienes inmuebles correspondientes, salvo que en la postura presentada se hubiese ofrecido un interés superior al legal.

En todos los casos deberá constituirse reserva de dominio sobre el o los bienes inmuebles correspondientes para garantizar el pago del saldo, y deberá señalarse expresamente en el contrato correspondiente que la falta de pago de intereses o de abono al adeudo, que se prolongue por más de un mes, será causa suficiente para que la Universidad determine rescindir la operación o exigir su cumplimiento.

Artículo 203 Bis 32. Los gastos de escrituración que se generen, correrán a cargo del postor al que se haya adjudicado el o los bienes inmuebles.

Artículo 203 Bis 33. Los ingresos que se obtengan por la venta de bienes inmuebles de la Universidad deberán depositarse en la cuenta institucional que para el efecto señale la Dirección de Finanzas. Los gastos realizados por el Comité de Subastas Públicas para efectuar la venta de los bienes inmuebles de la Universidad, serán con cargo al producto de la venta.

Artículo 203 Bis 34. Todo lo no previsto en el presente capítulo para el acto de la subasta pública, se resolverá conforme lo señalado en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.

SEGUNDO. Se aprueban "**Las Políticas Generales Aplicables a los Bienes Inmuebles de la Universidad de Guadalajara que Pretendan ser Vendidos o Sujetos a la Realización de un Proyecto Inmobiliario**", para quedar como sigue:

POLÍTICAS GENERALES APLICABLES A LOS BIENES INMUEBLES DE LA UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA QUE PRETENDAN SER VENDIDOS O SUJETOS A LA REALIZACIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO

Primera. Las presentes Políticas Generales tienen por objeto:

- I. *Establecer la información que deberá presentarse para la aprobación de la desincorporación de los bienes inmuebles de la Universidad de Guadalajara que serán objeto de venta;*
- II. *Establecer la información que deberá presentarse para la aprobación de la desincorporación de los bienes inmuebles de la Universidad de Guadalajara que se pretende formen parte de un proyecto inmobiliario desarrollado por la Universidad de Guadalajara, o de manera conjunta con un tercero, y*
- III. *Establecer los procedimientos a que se sujetará la selección de personas físicas o jurídicas con las que la Universidad de Guadalajara desarrollará conjuntamente algún proyecto inmobiliario en inmuebles propiedad de la Institución.*

Segunda. Para efectos de las presentes, se establecen las siguientes definiciones:

- I. **Avalúo comercial.** *Es el avalúo realizado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) respecto de los bienes inmuebles.*
- II. **Bienes inmuebles ociosos:** *Aquellos inmuebles no vocacionados para el equipamiento educativo que ya no resulten funcionales o costeados, sean deficientes o que no se requieran para el servicio al cual fueron destinados, así como los que por su estado físico ya no resulten adecuados para su funcionamiento o que su reparación no resulte rentable.*

- III. **Desincorporación:** Es la separación de un inmueble, en posesión de la Universidad de Guadalajara, del régimen de dominio público para pasar a formar parte del dominio privado pudiendo ser objeto de enajenación, previa aprobación del Consejo General Universitario.
- IV. **INPC:** Índice Nacional de Precios del Consumidor.
- V. **Proyecto Inmobiliario:** Es el proyecto de intervención a ejecutarse en bienes inmuebles ociosos, o bien en bienes inmuebles que por su ubicación o condiciones cuentan con un alto potencial comercial, el cual tiene como objetivo incrementar el valor patrimonial presente de los inmuebles de la Universidad de Guadalajara mediante la reutilización sustentable de dichos bienes inmuebles.

Tercera. Para la aprobación de la desincorporación de los bienes inmuebles de la Universidad que sean considerados susceptibles de venderse, deberá presentarse la siguiente información:

- I. Los antecedentes del bien inmueble (origen);
- II. El certificado de libertad de gravamen;
- III. El avalúo correspondiente realizado conforme lo establecido en la Ley Orgánica;
- IV. La descripción del estado físico y condiciones técnicas del bien inmueble;
- V. La viabilidad jurídica del proyecto, que permita determinar que el bien inmueble es susceptible de ser enajenado, y
- VI. La justificación de la necesidad de la enajenación por tratarse de bienes ociosos y el beneficio que podría obtenerse como consecuencia de la enajenación.

Cuarta. La venta de los bienes inmuebles de la Universidad estará sujeta a los términos establecidos para tal efecto en la Ley Orgánica y el Estatuto General, ambos de la Universidad de Guadalajara.

Quinta. Para la aprobación de la desincorporación de los bienes inmuebles de la Universidad, para formar parte de un proyecto inmobiliario desarrollado por la Universidad de Guadalajara, o de manera conjunta con un tercero, deberá presentarse la información siguiente:

- I. Los antecedentes del bien inmueble;
- II. El certificado de libertad de gravamen;
- III. El avalúo correspondiente realizado conforme lo establecido en la Ley Orgánica;
- IV. La descripción del estado físico y condiciones técnicas del bien inmueble;
- V. La viabilidad jurídica del proyecto, que permita determinar que el bien inmueble es susceptible de ser aportado al proyecto, considerando, entre otras cuestiones, la verificación del cumplimiento de las disposiciones legales a las que se deberá sujetar en materia de uso de suelo, de construcción, de calidad de los materiales, de vialidad, de seguridad, de protección de la construcción y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables;
- VI. La descripción del proyecto y la viabilidad técnica del mismo, considerando los estudios de factibilidad del uso del bien inmueble, en las que se determine que dicho bien cuenta con las condiciones de desarrollo que permitirán generar recursos adicionales para la Universidad, así como el análisis de riesgos;
- VII. El análisis de que no existirá impacto ambiental de que se preservará y conservará el equilibrio ecológico, y de que no habrá afectación de áreas naturales o zonas protegidas.
- VIII. Las estimaciones de inversión y aportaciones, en número y en especie, que llevará a cabo, en su caso, la Universidad de Guadalajara y la contraparte, que deberán contemplarse en el plan de negocios y financiamiento del proyecto inmobiliario en el cual se establezcan los alcances, los costos y las fuentes de financiamiento para su desarrollo, y
- IX. La viabilidad económica y financiera del proyecto.

Sexta. Cuando el proyecto inmobiliario pretenda desarrollarse en un bien inmueble de la Universidad que se encuentre en uso, deberá adjuntarse la propuesta de reubicación de las dependencias que se ocupan en dicho bien inmueble o la forma en que pretende solucionarse la ubicación de la dependencia.

Séptima. El procedimiento para la selección de la o las personas físicas o jurídicas con las que la Universidad de Guadalajara desarrollará conjuntamente algún proyecto inmobiliario en inmuebles propiedad de la Institución, se llevará a cabo a través del procedimiento establecido en las presentes Políticas.

Octava. El desahogo del procedimiento de selección de la o las personas físicas o jurídicas con las que la Universidad de Guadalajara desarrollará conjuntamente algún proyecto inmobiliario en inmuebles propiedad de la Institución, será realizado por el Comité de Proyectos Inmobiliarios.

Novena. El Comité de Proyectos Inmobiliarios estará integrado conforme a lo siguiente:

- I. El Rector General, o el representante que éste designe, quien lo presidirá;
- II. El titular de la Empresa "Inmobiliaria Universitaria", quien fungirá como Secretario Ejecutivo;
- III. El titular de la Coordinación General Administrativa;
- IV. El titular de la Coordinación General de Patrimonio;
- V. El titular de la Dirección de Finanzas;
- VI. El titular de la Oficina del Abogado General, y
- VII. El especialista que el Rector General determine, pudiendo ser externo.

Los titulares de las dependencias que se señalan en la fracción de la II a la VI, podrá designar un representante que supla sus ausencias ante el Comité de Proyectos Inmobiliarios.

Los cargos de los miembros del Comité de Proyectos Inmobiliarios serán honoríficos.

Décima. En caso de ausencia del Presidente del Comité de Proyectos Inmobiliarios, el Secretario Ejecutivo del Comité de Proyectos Inmobiliarios realizará las funciones del Presidente y se designará de entre los miembros que se encuentren presentes a la persona que fungirá como Secretario.

En caso de ausencia del Secretario Ejecutivo del Comité de Proyectos Inmobiliarios, se designará de entre los miembros que se encuentren presentes a la persona que fungirá como Secretario en la celebración de la subasta.

Décima Primera. El Comité de Proyectos Inmobiliarios tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir de la Comisión de Hacienda, el expediente del bien inmueble donde se pretende desarrollar el proyecto inmobiliario, que incluya la documentación que sirvió de base al Consejo General Universitario, para la desincorporación y autorización para el desarrollo de un proyecto inmobiliario;
- II. Con base en el expediente y con la instrucción de la Comisión de Hacienda, emitir la convocatoria del concurso para la selección de la o las personas físicas o jurídicas con las que la Universidad de Guadalajara desarrollará conjuntamente algún proyecto inmobiliario en inmuebles propiedad de la Institución;
- III. Realizar el concurso para la selección de la o las personas físicas o jurídicas con las que la Universidad de Guadalajara desarrollará conjuntamente algún proyecto inmobiliario en inmuebles propiedad de la Institución;
- IV. Recibir las propuestas que se presenten derivadas de los procedimientos de concurso;
- V. Emitir el dictamen en el que se determine la ponderación de las propuestas recibidas y remitirlo a la Comisión de Hacienda, para la selección de la o las personas físicas o jurídicas con las que se desarrollará el proyecto, y
- VI. Promover todo lo necesario para el buen funcionamiento del Comité.

Décima Segunda. Serán funciones del Presidente del Comité de Proyectos Inmobiliarios, las siguientes:

- I. Convocar a sesiones, señalando la agenda a desahogar y el día y hora de su celebración;
- II. Presidir las sesiones del Comité;
- III. Invitar a las personas que por su conocimiento, puedan apoyar en los asuntos que se van a tratar;
- IV. Contar con voto de calidad en caso de empate;
- V. Ejecutar los acuerdos del Comité;
- VI. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos, y
- VII. Promover todo lo necesario para el buen funcionamiento del Comité.

Décima Tercera. Serán funciones del Secretario Ejecutivo del Comité de Desarrollo de Proyectos, las siguientes:

- I. Autorizar los acuerdos y certificar los documentos expedidos por el Comité;
- II. Realizar la propuesta de orden del día;
- III. Integrar los expedientes de los proyectos que serán desahogados en el orden del día;
- IV. Realizar la propuesta de la Convocatoria para la selección de la o las personas físicas o jurídicas con las que se desarrollará el proyecto;
- V. Cuando se considere conveniente y previo acuerdo del Comité solicitar la opinión de las instancia universitaria o del Comité General de Compras y Adjudicaciones;
- VI. Realizar las notificaciones a los miembros del Comité;
- VII. Dar cuenta de los asuntos turnados y llevar su registro;
- VIII. Llevar los registros de asistencias;
- IX. Llevar las actas de las sesiones;

- X. *Dar seguimiento a los acuerdos;*
- XI. *Realizar la propuesta de dictamen en el que se determine la ponderación de las propuestas recibidas;*
- XII. *Realizar los trabajos técnicos necesarios para el desahogo del procedimiento de selección de la o las personas físicas o jurídicas con las que la Universidad de Guadalajara desarrollará conjuntamente algún proyecto inmobiliario en inmuebles propiedad de la Institución;*
- XIII. *Realizar las acciones que le encomiende el Comité de Proyectos Inmobiliarios, y*
- XIV. *Promover todo lo necesario para el buen funcionamiento del Comité.*

Décima Cuarta. *Los miembros del Comité de Proyectos Inmobiliarios podrán ser citados por escrito o en forma oral, por teléfono, fax, correo electrónico, correo certificado o cualquier otro medio que el Secretario Ejecutivo considere necesario, asegurándose de informar lo siguiente:*

- I. *Sitio donde tendrá lugar la sesión;*
- II. *Día y hora en que deberá celebrarse la sesión, y*
- III. *El orden del día de la sesión.*

En todo caso, el Secretario Ejecutivo del Comité de Proyectos Inmobiliarios, pondrá a disposición de los miembros, los documentos relacionados con los temas a desahogar en la sesión.

Décima Quinta. *El quórum se declarará legalmente formado con la asistencia de más de la mitad de los miembros que integran el Comité de Proyectos Inmobiliarios. Cuando no se integre el quórum en virtud del primer citatorio, la sesión se llevará a cabo con el número de miembros que asistan.*

Décima Sexta. *Podrán participar con derecho a voz, pero no derecho a voto, cualquier persona que por el tema que se trate, sea invitada.*

En cualquier momento, de considerarlo conveniente podrá solicitarse la opinión de cualquier instancia universitaria o del Comité General de Compras y Adjudicaciones.

Décima Séptima. *Las sesiones del Comité de Proyectos Inmobiliarios, se sujetará al siguiente orden:*

- I. *Lectura, discusión y en su caso, aprobación del orden día;*
- II. *Lectura y en su caso aprobación del acta de la sesión anterior;*
- III. *Discusión y resolución de los asuntos para los que fue citada la comisión, y*
- IV. *Asuntos varios, en su caso.*

Décima Octava. *Todos los miembros del Comité de Proyectos Inmobiliarios, tienen derecho a voz y voto.*

Décima Novena. *Las resoluciones del Comité se tomarán por mayoría de votos, en votación económica o cuando así lo acuerden la mayoría de sus miembros, en votación nominal. Los acuerdos se consideran válidos sólo si se cuenta con la asistencia de la mitad más uno de los consejeros.*

Vigésima. *Serán aplicables de manera supletoria, para el desahogo de las actividades del Comité de Desarrollo de Proyectos, las disposiciones establecidas para los Consejos o Comisiones, contenidos en la Ley Orgánica, el presente Estatuto y demás disposiciones universitarias aplicables.*

Vigésima Primera. *El procedimiento que realice el Comité de Proyectos Inmobiliarios para la selección de la o las personas físicas o jurídicas con las que se ejecutará cada proyecto inmobiliario, se sujetará a las disposiciones aplicables relativas al procedimiento de concurso regulado en el Reglamento de Obras y Servicios relacionados con las Mismas de la Universidad de Guadalajara.*

Vigésima Segunda. *Todos los ingresos que se obtengan derivados de la operación de las presentes Políticas Generales deberán ingresarse a la cuenta bancaria de la empresa Inmobiliaria Universitaria y registrarse en su contabilidad.*

Vigésima Tercera. *Una vez que la empresa Inmobiliaria Universitaria haya obtenido los ingresos derivados de la venta de algún bien inmueble propiedad de la Universidad de Guadalajara, o de la realización de algún proyecto inmobiliario, estos se aplicará de la siguiente manera:*

- I. *La Empresa Inmobiliaria Universitaria, de acuerdo con el artículo 86 fracción II de la Ley Orgánica, pondrá a disposición del Rector General, para que lo someta a consideración de la Comisión de Hacienda de la Universidad de Guadalajara, el valor comercial (VC) del inmueble, determinado al momento de la desincorporación del bien, más*

el cinco por ciento (5%) del valor comercial, más la inflación (INF) que resulte entre el periodo que se puso a disposición el bien y cuando se obtuvo la ganancia (VC + 5% + INF); o, según lo dictamine la Comisión de Hacienda y lo apruebe el Consejo General Universitario podrán ser reinvertidos por la empresa Inmobiliaria Universitaria en bienes inmuebles o proyectos inmobiliarios. En este último caso, la empresa Inmobiliaria Universitaria pondrá a consideración, en un primer momento, al Comité de Proyectos Inmobiliarios, y, en segunda instancia, a la Comisión de Hacienda por conducto del Rector General, el proyecto de reinversión correspondiente con los estudios, análisis y la factibilidad correspondiente para su aprobación, y

- II. Una vez descontada la cantidad que resulte conforme a la fórmula establecida en la fracción anterior, la cantidad restante será considerada como utilidad y se distribuirá conforme a lo siguiente:
- El 50% a las funciones sustantivas de la Universidad, y
 - El 50% se destinará a la reinversión en proyectos para el fortalecimiento de ingresos propios institucionales que desarrolle la Coordinación del Corporativo de Empresas Universitarias.

Vigésima Cuarta. La empresa Inmobiliaria Universitaria, administrará en cuentas bancarias específicas cada proyecto y rendirá un informe semestralmente a la Comisión de Hacienda, que pormenore, entre otras cuestiones, los ingresos y egresos generados, así como el porcentaje de avance de cada proyecto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente dictamen entrará en vigor a partir de su publicación en la Gaceta de la Universidad de Guadalajara, previa aprobación del Consejo General Universitario.

SEGUNDO. Las utilidades de la Empresa "Inmobiliaria Universitaria" así como las de las demás Empresas Universitarias, de conformidad con el Resolutivo Tercero del dictamen II/2006/484, aprobado por el H. Consejo General Universitario, serán utilizadas, para su amortización, hasta la liquidación del crédito autorizado para el Centro Cultural Universitario.

TERCERO. Los proyectos inmobiliarios que hayan sido aprobados con fecha anterior a la entrada en vigor del presente dictamen y que se encuentren en ejecución por la empresa Inmobiliaria Universitaria, sujetarán la distribución de los ingresos que generen a lo establecido en la fórmula contenida en las presentes Políticas Generales, a partir de la entrada en vigor del presente dictamen.

TERCERO. Publíquese el presente dictamen en La Gaceta de la Universidad de Guadalajara.

CUARTO. Facúltese al Rector General de la Universidad de Guadalajara para que ejecute el presente dictamen en los términos del artículo 35, fracción II, de la Ley Orgánica de la Universidad de Guadalajara.

Atentamente
"PIENSA Y TRABAJA"

"Año del Centenario de la Escuela Preparatoria de Jalisco"

Guadalajara, Jal., 30 de octubre de 2014

Comisiones Permanentes Conjuntas de Hacienda y Normatividad del Consejo General Universitario

Mtro. Itzcóatl Tonatiuh Bravo Padilla

Presidente

Mtro. José Alberto Castellanos Gutiérrez

Dr. Javier Espinoza de los Monteros Cárdenas

Dr. Martín Vargas Magaña

C. José Alberto Galarza Villaseñor

Dra. Ruth Padilla Muñoz

Dr. José de Jesús Covarrubias Dueñas

Mtro. Raúl Campos Sánchez

C. Jesús Emmanuel Hernández Aguilar

Mtro. José Alfredo Peña Ramos

Secretario de Actas y Acuerdos