



## **8. INCLUSIÓN DE LA AUTORIDAD FEDERAL PARA EL DESARROLLO DE LAS ZONAS ECONÓMICAS ESPECIALES COMO INVITADO PERMANENTE AL COMITÉ DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL Y PARAESTATAL.**

**(4ª/16) Cuarta Reunión Ordinaria del  
Subcomité del Sistema de Administración Inmobiliaria Federal y Paraestatal (SSAIFP)**

**13 de octubre de 2016**

# ANTECEDENTES. Artículo 1 de la Ley Federal de Zonas Económicas Exclusivas

Con motivo de la expedición de la **Ley Federal de Zonas Económicas Especiales (LFZEE)** en el Diario Oficial de la Federación el 01 de junio de 2016, se establece **como objetivo** “en el marco de la planeación nacional del desarrollo, **regular la planeación, el establecimiento y la operación de Zonas Económicas Especiales (ZEE)** para impulsar el crecimiento económico sostenible, para:

- Reducir la pobreza,
- Permitir la provisión de servicios básicos y
- Expandir las oportunidades para que la población tenga vida saludable y productiva, en las regiones del país que tengan mayores rezagos en desarrollo social, lo anterior a través de:
  - a) El fomento de la inversión, la productividad, la competitividad,
  - b) La generación de empleo y
  - c) Lograr una mejor distribución del ingreso entre la población.

## Antecedentes. Artículo 1 de la LFZEE´s

Las ZEE serán consideradas áreas prioritarias del desarrollo nacional, por lo que el Estado promoverá junto con la iniciativa privada y social las condiciones e incentivos para el desarrollo económico y social de las regiones donde se ubiquen a través de una política industrial sustentable.

Las personas físicas o morales que operen en las ZEE como Administradores Integrales o Inversionistas podrán recibir beneficios fiscales, aduanales y financieros, así como facilidades administrativas e infraestructura competitiva, entre otras condiciones especiales.

Los tres ordenes de gobierno, en el ámbito de su competencia y en el marco del mecanismo de coordinación previsto por la Ley, con la participación del sector privado y social, deberán implementar un Programa de Desarrollo, para establecer políticas públicas y las acciones para la operación de las ZEE.

## Artículo 2 de la LFZEE´s

**“La construcción, desarrollo, administración y mantenimiento de Zonas Económicas Especiales se realizará por el sector privado o, en su caso, por el sector público, en bienes inmuebles de propiedad privada o en inmuebles del dominio público de la Federación.”**

En virtud de su objeto público como área prioritaria del desarrollo nacional, **los inmuebles de la Federación en los que se establezcan ZEE**, se consideran comprendidos en el supuesto a que se refiere el **artículo 6, fracción VI** de la Ley General de Bienes Nacionales (LGBN) y, conforme a lo previsto en el **artículo 9 de dicha Ley**, **se sujetarán exclusivamente a las leyes federales y a la jurisdicción de los poderes federales.”**

# Artículo 6, fracción VI de la Ley General de Bienes Nacionales

“ARTÍCULO 6.- Están sujetos al régimen de dominio público de la Federación:

[...]

**VI.- Los inmuebles federales que estén destinados de hecho o mediante un ordenamiento jurídico a un servicio público y los inmuebles equiparados a éstos conforme a esta Ley;**



## Artículo 9 de la Ley General de Bienes Nacionales

**ARTÍCULO 9.- Los bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales**, en los términos prescritos por esta Ley, excepto aquellos inmuebles que la Federación haya adquirido con posterioridad al 1o. de mayo de 1917 y que se ubiquen en el territorio de algún Estado, en cuyo caso se requerirá el consentimiento de la legislatura local respectiva.

El decreto o acuerdo mediante el cual la Federación adquiera, afecte o destine un inmueble para un servicio público o para el uso común, deberá comunicarse a la legislatura local correspondiente. Surtirá efectos de notificación a la propia legislatura del Estado, la publicación en el **Diario Oficial de la Federación** del decreto o acuerdo correspondiente, a partir de la fecha de la misma publicación.

## Artículo 9 de la Ley General de Bienes Nacionales

Se presumirá que la legislatura local de que se trate ha dado su consentimiento, cuando no dicte resolución alguna dentro de los cuarenta y cinco días naturales posteriores al de la publicación en el **Diario Oficial de la Federación**, excepto cuando esté en receso, caso en el cual el término se computará a partir del día en que inaugure su periodo inmediato de sesiones. La negativa expresa de la legislatura correspondiente, dejará al inmueble sujeto a la jurisdicción local.

Una vez obtenido el consentimiento, en cualquiera de los supuestos señalados en los párrafos primero y tercero de este artículo, será irrevocable.

**Por lo anterior, los inmuebles federales en los que se establezcan Zonas Económicas Especiales en los términos de la ley en la materia, se considerarán comprendidos en el supuesto a que se refiere el artículo 6, fracción VI, de esta Ley y se sujetarán a lo previsto en el presente artículo. (Reforma publicada en el DOF 01/06/2016).**

# LA AUTORIDAD FEDERAL PARA EL DESARROLLO DE LAS ZEE Reglamento de la LFZEE (DOF 30/06/2016).

**Artículo 4.-** Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

[...][...] [...] [...] [...]

**VI. Autoridad Federal:** la Autoridad Federal para el Desarrollo de las Zonas Económicas Especiales, **órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría;**

**XXX. Secretaría:** la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

**Artículo 6.- La Autoridad Federal tiene a su cargo las atribuciones en materia de planeación, promoción, regulación, supervisión y verificación de las Zonas que la Ley confiere a la Secretaría.**



# LA AUTORIDAD FEDERAL PARA EL DESARROLLO DE LAS ZEE

## Reglamento de la LFZEE (DOF 30/06/2016).

El Artículo 7 del reglamento, nos señala las **atribuciones** de la Autoridad Federal, entre otras:

- **Implementar la política** para el establecimiento y desarrollo de Zonas (fracc. I);
- Dictaminar las propuestas para el establecimiento, ampliación o modificación de las Zonas (fracc. III).
- **Elaborar el proyecto de Decreto de Declaratoria de la Zona**, con la participación de las unidades administrativas competentes de la Secretaría y de las Dependencias y Entidades, enviarlo al Titular de la Secretaría para someterlo a la consideración del Presidente de la República (fracc. IV);
- **Elaborar**, en coordinación con las Dependencias y Entidades, así como con la participación de los otros órdenes de gobierno proyecto de **Programa de Desarrollo** (fracc. V).
- Otorgar **Permisos y Asignaciones** (fracc. VI)
- **Aprobar**, a propuesta del Administrador Integral, **el Plan Maestro de la Zona** y las **Reglas de Operación** (fraccs. IX y XI).
- **Coadyuvar en las acciones de coordinación** entre los tres ordenes de gobierno en donde se ubique la Zona y el Área de Influencia, y el Administrador Integral y los Inversionistas.

## Artículo 8 de la LFZEE´s

**Artículo 8. El Titular del Ejecutivo Federal, a través del decreto correspondiente, emitirá la declaratoria de la Zona. Dicho decreto será publicado en el Diario Oficial de la Federación y contendrá:**

I. La delimitación geográfica precisa de la Zona en su modalidad unitaria, o bien, el polígono territorial donde podrán establecerse secciones, señalando las entidades federativas y los municipios en los que se ubicará la Zona. **En su caso, deberá señalar los inmuebles del dominio público de la Federación que serán destinados para establecer la Zona, para los efectos previstos en el artículo 9 de la Ley General de Bienes Nacionales.**

## Artículo 31 de la LFZEE's

En términos de las leyes federales específicas, el Administrador Integral podrá obtener las concesiones y otros derechos sobre los bienes del dominio público de la Federación, así como de servicios públicos, que sean necesarios para la construcción, desarrollo, administración y mantenimiento de la Zona.

Al término de la vigencia del Permiso, las obras e instalaciones que hubieren sido permanentemente adheridas a un terreno sujeto al régimen de dominio público de la Federación, revertirán a favor de la Nación sin costo alguno y libres de todo gravamen.

## Artículo 32 de la LFZEE's

Cuando el establecimiento de una Zona requiera la adquisición de los bienes inmuebles o la titularidad de derechos sobre los mismos por parte de la Secretaría o de una entidad paraestatal, sea por la vía convencional o por la vía de derecho público, se solicitará avalúo de los mismos al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, a las instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, corredores públicos o especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, según corresponda.

## Artículo 32 de la LFZEE´s

**Los avalúos se realizarán conforme a los lineamientos que emita el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales**, y podrán considerar, entre otros factores:

**I:** La previsión de que el proyecto a desarrollar generará, dentro del Área de Influencia, una plusvalía futura de los inmuebles y derechos de que se trate;

**II.** La existencia de características en los inmuebles y derechos por adquirir que, sin reflejarse en su valor comercial, los hace técnicamente idóneos para el desarrollo del proyecto de que se trate;

**III.** La afectación en la porción remanente de los inmuebles o derechos del cual forme parte la fracción por adquirir, y

**IV.** Los gastos complementarios no previstos en el valor comercial, para que los afectados sustituyan los inmuebles o derechos por adquirir, cuando sea necesaria la emigración de los afectados.

## Artículo 33 de la LFZEE's

Además de los derechos y obligaciones establecidos en las secciones I y II anteriores, **corresponde al Administrador Integral:**

[...]

**IV. Adquirir los bienes inmuebles necesarios para operar la Zona, o bien, la titularidad de los derechos respecto a los mismos, así como obtener los permisos y autorizaciones que, en su caso, conforme a las leyes se requieran para construir las obras de infraestructura de la Zona o prestar los Servicios Asociados.**

## Artículo 32 de la LFZEE's

## Incorporación de la Autoridad Federal a los trabajos del CPIFP

Por lo anterior, se considera fundamental que la Autoridad Federal para el Desarrollo de las Zonas Económicas Especiales, se incorpore en calidad de invitado permanente, con voz pero sin voto a los trabajos del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal y sus órganos colegiados en virtud de que, de conformidad al *“DECRETO por el que se crea la Autoridad Federal para el Desarrollo de las Zonas Económicas Especiales y se reforman y adicionan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público”* publicado en el DOF el 30/06/2016, establece en su artículo 4 fracción XVII:

Otorgar, de conformidad con la Ley General de Bienes Nacionales y las disposiciones aplicables, concesiones y otros derechos respecto de los bienes del dominio público de la Federación que le hubieren sido destinados. Para tal efecto, la Autoridad Federal tendrá el carácter de administradora de inmuebles en términos de lo dispuesto en dicha ley, únicamente respecto de aquéllos que se requieran para el establecimiento y operación de Zonas;

## Atribuciones de la Autoridad Federal

La **Autoridad Federal** tiene a su cargo las **atribuciones en materia de planeación, promoción, regulación, supervisión y verificación de las Zonas** que la Ley confiere a la Secretaría. (Artículo 6 RLZEE)

Corresponde a la **Autoridad Federal**, **implementar la política** para el establecimiento y desarrollo de Zonas; analizar proyectos y dictaminar propuestas para ampliar o modificarlas; **elaborar proyectos de Decreto de Declaratoria** de estas, así como enviarlo al Titular de la Secretaría para someterlo a la consideración del Presidente de la República; **elaborar**, en coordinación con las Dependencias y Entidades, **el proyecto de Programa de Desarrollo y sus modificaciones**, así como someterlos a aprobación de la Comisión Intersecretarial; **otorgar Permisos y Asignaciones**, así como resolver su modificación, cesión, terminación o prórroga; autorizar y resolver su modificación o terminación.

Vigilar y supervisar el cumplimiento de los términos y condiciones de los Permisos, Asignaciones y Autorizaciones, **aprobar, el Plan Maestro de la Zona** y sus modificaciones. Verificar el cumplimiento del Plan y, en su caso, otorgar el Certificado de Obra Terminada. (Artículo 7 del RLZEE)

## Atribuciones del Administrador Integral

**Corresponde al Administrador Integral, elaborar el Plan Maestro de la Zona** y someterlo a la aprobación de la Secretaría, dentro de los 180 días naturales siguientes a la entrega del Permiso o Asignación correspondiente. El Plan Maestro de la Zona deberá ser revisado por el Administrador Integral cuando menos con una periodicidad de 5 años y, en caso de ser necesario, podrá ser modificado, previa aprobación de la Secretaría.

**El Administrador debe construir, desarrollar, administrar y mantener las obras de infraestructura de la Zona**, así como prestar los Servicios Asociados. **Adquirir los bienes inmuebles necesarios para operar la Zona**. Formular para aprobación de la Secretaría, las reglas de operación de la Zona.

Operar los servicios de vigilancia y control de accesos y tránsito de personas y bienes en la Zona, de conformidad con lo previsto en las reglas de operación de la misma. (Artículo 33 de la LFZEE)

## Atribuciones de la Autoridad Federal

La **Autoridad Federal** deberá poner a disposición de la sociedad, a través de su página de Internet y en apartados específicos, el concurso público cuando se pretenda establecer la Zona en inmuebles de la Federación. (Artículo 37 RLZEE)

Cuando se requiera para la construcción, mantenimiento, ampliación o desarrollo de una Zona, así como para la provisión de Servicios Asociados, la **expropiación de inmuebles**, ésta se realizará conforme a lo previsto en la Ley. **A solicitud de la Autoridad Federal, se integrará y tramitará el expediente respectivo**, incluyendo la emisión de la declaratoria de utilidad pública. La **Autoridad Federal** proporcionará a la Secretaría la información que posea y resulte necesaria para la sustanciación del procedimiento de expropiación. (Artículo 50 RLZEE)

**La construcción, desarrollo, administración y mantenimiento de una Zona, se podrá llevar a cabo por el Administrador Integral** en bienes inmuebles de propiedad privada o en inmuebles del dominio público de la Federación, conforme al Permiso otorgado por la **Autoridad Federal** en los términos de la Ley y este Reglamento. (Artículo 66 RLZEE)

En los casos en que se pretenda establecer la Zona en bienes inmuebles de la Federación, la **Autoridad Federal** otorgará los Permisos mediante un concurso público. (Artículo 73 RLZEE)

## Atribuciones del Administrador Integral

**El Administrador Integral tendrá que adquirir los bienes inmuebles necesarios para operar la Zona**, o bien, la titularidad de los derechos sobre los mismos, **así como obtener los permisos y autorizaciones que se requieren para construir la Infraestructura de la Zona** o prestar los Servicios Asociados.

**Construir, desarrollar, administrar y mantener la Infraestructura de la Zona**, prestar los Servicios Asociados previsto en el Plan Maestro. Determinar los espacios o lotes industriales que corresponden a cada Inversionista, de conformidad con el Plan.

**Otorgar el arrendamiento o uso de los espacios o lotes industriales de la Zona** y la prestación de los Servicios Asociados en la misma, así como, bienes muebles que se encuentren en esta, conforme lo que convenga con el Inversionista. Recibir las contraprestaciones por los conceptos previstos en la fracción anterior, así como por los Servicios Asociados que preste.

**Recibir los beneficios fiscales y sujetarse al régimen aduanero de la Zona**; contratar con terceros los servicios necesarios para el desarrollo y operación, si así lo considera conveniente, siempre y cuando no se afecte la operación. (Artículo 101 del RLZEE)