

**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA  
SUBDIRECCIÓN FINANCIERA**

**Manual de Procedimientos de Cobranza que  
consigna el Contrato Traslato de Dominio  
y de Garantía 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE**

**Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento  
Ejidal**

**VIGENCIA**

**DIA  
13**

**MES  
12**

**AÑO  
2023**

# **FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL**

**Dirección Administrativa y Financiera**

**Subdirección Financiera**

Departamento de Contabilidad General

Oficina de Caja General

**Manual de Procedimientos de Cobranza que  
consigna el Contrato Traslato de Dominio  
y de Garantía 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE**

**Diciembre 2023**

## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| Introducción.....   | 3  |
| Marco Jurídico Administrativo.....  | 4  |
| Objetivo General del Manual.....  | 5  |
| Glosario.....   | 7  |
| Procedimiento: Cobranza por el 5% de los ingresos por la renta del campo de golf<br>Green Fess..... | 10 |
| Transitorios.....   | 12 |
| Publicación.....  | 13 |

|  |
|--|
| <b>DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA<br/>SUBDIRECCIÓN FINANCIERA</b>   |
| <b>Manual de Procedimientos de Cobranza que<br/>consigna el Contrato Traslato de Dominio<br/>y de Garantía 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE</b> |

|   |                   |                     |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento<br/>Ejidal</b> |                   |                     |
| <b>VIGENCIA</b>   |                   |                     |
| <b>DIA<br/>13</b>                                       | <b>MES<br/>12</b> | <b>AÑO<br/>2023</b> |

**I. INTRODUCCIÓN**

El presente documento tiene por objeto analizar los procesos y procedimientos en vigor, a fin de simplificarlos, mejorarlos y actualizarlos para que el personal incremente su eficiencia en el desempeño de sus actividades.

A excepción de las Políticas de Ventas y Disposiciones de Puerto los Cabos, quedan sin efecto los manuales y disposiciones emitidos con anterioridad.

El Manual de Procedimientos, es un instrumento de apoyo a las tareas específicas que contribuyen a dar transparencia y eficiencia a los procesos, así como al logro de los objetivos del Organismo.

Las políticas incluidas en este documento son de aplicación y observancia general para todas las áreas que integran la Dirección Administrativa y Financiera y la Dirección de Asuntos Jurídicos.

La interpretación y actualización de este manual corresponderá a la Dirección General, a través de la Dirección Administrativa y Financiera.

|  |
|--|
| <b>DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA<br/>SUBDIRECCIÓN FINANCIERA</b>   |
| <b>Manual de Procedimientos de Cobranza que<br/>consigna el Contrato TraslATIVO de Dominio<br/>y de Garantía 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE</b> |

|   |                   |                     |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento<br/>Ejidal</b> |                   |                     |
| <b>VIGENCIA</b>   |                   |                     |
| <b>DIA<br/>13</b>                                       | <b>MES<br/>12</b> | <b>AÑO<br/>2023</b> |

## II. MARCO JURÍDICO ADMINISTRATIVO

### Reglamento

- Manual General de Organización del FIFONAFE.
- Reglas de Operación del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

### Acuerdos

- Convenio Modificadorio al Contrato Constitutivo del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, de fecha 07 de agosto de 1995.
- Contrato de Fideicomiso TraslATIVO de Dominio, celebrado el 09 de junio de 1994, por Nacional Financiera, S. N. C., como Fiduciaria en el Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FIFONAFE) y Puerto los Cabos Sociedad Anónima de Capital Variable.
- Convenio Modificadorio Total del Contrato de Fideicomiso TraslATIVO de Dominio y Garantía, de fecha 27 de noviembre del año 2000.
- Convenio Modificadorio del Contrato de Fideicomiso TraslATIVO de Dominio y de Garantía INVEX 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE de fecha 23 de mayo del 2003.
- Convenio Modificadorio del Contrato de Fideicomiso TraslATIVO de Dominio y de Garantía INVEX 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE de fecha 07 de enero del 2015.
- Convenio Modificadorio del Contrato de Fideicomiso TraslATIVO de Dominio y de Garantía INVEX 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE de fecha 29 de diciembre del 2017.
- Convenio Modificadorio del Contrato de Fideicomiso TraslATIVO de Dominio y de Garantía INVEX 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE de fecha 02 de julio del 2018.
- Convenio Modificadorio del Contrato de Fideicomiso TraslATIVO de Dominio y de Garantía INVEX 193 Puerto Los Cabos-FIFONAFE de fecha 09 de agosto del 2022.

### Códigos

- Código Civil Federal
- Código Federal de Procedimientos Civiles

### **III. OBJETIVO GENERAL DEL MANUAL**

Establecer el procedimiento a través del cual se realice el registro y control de los ingresos por concepto de ventas de terrenos del Fideicomiso Puerto Los Cabos, derivadas del 11% de los ingresos cobrados del precio de venta de terrenos vendidos, así como los intereses moratorios que se cobren en virtud de la venta de dichos bienes.

Registro y control de los ingresos consignados en el Convenio Modificadorio al Contrato Constitutivo Fideicomiso Traslato de Dominio y Garantía INVEX Puerto Los Cabos-FIFONAFE, consistente en el equivalente al 5% de los ingresos brutos que se generen por "Green Fees" del campo de golf que corresponda a la superficie que se encuentre ubicada dentro del predio aportado por el FIFONAFE, equivalente a 9 hoyos.

**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA  
SUBDIRECCIÓN FINANCIERA**

**Manual de Procedimientos de Cobranza que  
consigna el Contrato TraslATIVO de Dominio  
y de Garantía 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE**

**Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento  
Ejidal**

**VIGENCIA**

**DIA  
13**

**MES  
12**

**AÑO  
2023**

**IV. POLÍTICAS DE OPERACIÓN**

Para efectos del registro y descargo contable de los pagos realizados por el Fideicomiso No. 193 PUERTO LOS CABOS-FIFONAFE, solo serán reconocidos los depósitos que aparezcan reflejados en la Cuenta Bancaria del FIFONAFE, asignada para tal efecto.

Para la venta de lotes, la Subdirección Inmobiliaria deberá de enviar a la Subdirección Financiera copia del contrato, convenio o acuerdo que identifique la compra-venta realizada, desglosando el 11% resultante de la operación; así mismo deberá indicar los plazos y fechas de pago correspondientes.

Para los ingresos correspondientes del 5% generados por la renta de los Green Fees, la Subdirección Financiera deberá de solicitar mensualmente al Fideicomiso Puerto los Cabos y/o a la administradora del campo de Golf el reporte por la Determinación de la Contraprestación que se debe pagar a FIFONAFE derivado de la percepción de ingresos por la venta de Green Fees del Campo de Golf de Puerto Los Cabos.

El Departamento de Contabilidad verificará la información proporcionada para sus registros y seguimiento de cobro de los lotes vendidos y productos inmobiliarios que forman parte del predio aportado por el FIFONAFE, asimismo en aquellos casos en que se incurra un retraso de pago, realizará el cálculo de intereses moratorios que competa al Fideicomiso No. 193 Puerto los Cabos y turnará para su envío a la Subdirección Inmobiliaria.

El control de los pagos realizados por Fideicomiso No. 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE, deberá ser llevado en moneda nacional.

## V. GLOSARIO

**Green Fees.-** Campo de Golf ubicado en Puerto Los Cabos del cual FIFONAFE obtiene 5% de ingresos por la renta de 9 hoyos.

|  |
|--|
| <b>DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA<br/>SUBDIRECCIÓN FINANCIERA</b>   |
| <b>Manual de Procedimientos de Cobranza que<br/>consigna el Contrato Traslativo de Dominio<br/>y de Garantía 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE</b> |

|   |                   |                     |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento<br/>Ejidal</b> |                   |                     |
| <b>VIGENCIA</b>   |                   |                     |
| <b>DIA<br/>13</b>                                       | <b>MES<br/>12</b> | <b>AÑO<br/>2023</b> |

**Procedimiento:** Cobranza por el 11% de ingresos por venta de terrenos correspondiente al predio aportado por el FIFONAFE para el Desarrollo Turístico Puerto los Cabos.

**Área:** Dirección Administrativa y Financiera

| RESPONSABLE                             | N°       | ACTIVIDAD  |
|---|----------|--|
| <b>Oficina de Caja<br/>General</b>      | <b>1</b> | 1.1 Identifica depósito en cuenta bancaria<br>1.2 ¿El depósito es confirmado?<br><b>Si.</b> Continúa en la actividad 1.3.<br><b>No.</b> Notifica a la Subdirección Inmobiliaria del depósito para que confirme el concepto correspondiente al pago por el 11% a favor del FIFONAFE.<br>1.3 Envía movimiento de ingresos con los soportes correspondientes del depósito, debidamente validado por la Subdirección Financiera al Departamento de Contabilidad para su registro contable, asimismo se envía por correo factura elaborada. |
| <b>Departamento de<br/>Contabilidad</b> | <b>2</b> | 2.1 Revisa documentos soporte del depósito y verifica forma de venta.<br>2.2 ¿La operación es al contado o crédito?<br>Contado. Continúa en el punto 2.3<br>Crédito. Pasa a la actividad 3.1<br>2.3 Elabora póliza contable y remite copia de soporte al expediente contable.<br><b>Fin del procedimiento.</b>   |
|   | <b>3</b> | 3.1 Genera registro para control de pagos, elabora póliza contable de ingresos para un seguimiento de cobro de los compromisos a plazos.<br>3.2 ¿Realiza los pagos a tiempo?<br><b>Si.</b> Continúa en la actividad 3.3.<br><b>No.</b> Pasa a la actividad 4.1<br>3.3 Elabora las pólizas contables del descargo correspondiente.<br><b>Fin del procedimiento.</b>   |
|   | <b>4</b> | 4.1 Elabora cálculo de intereses moratorios conforme al convenio y porcentaje aplicable y turna a la Subdirección Financiera.  |
| <b>Subdirección<br/>Financiera</b>      | <b>5</b> | 5.1 Envía comunicado del requerimiento de pago a la Subdirección Inmobiliaria para que notifique al Fideicomiso Puerto Los Cabos.<br>5.2 ¿El Fideicomiso Puerto los Cabos cumple con el pago requerido?<br><b>Si.</b> Continúa en la actividad 3<br><b>No.</b> Continúa a la actividad 5.3<br>5.3 La Subdirección Inmobiliaria informa a la Dirección de Asuntos Jurídicos para el cobro judicial.   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Elaboró<br/>Jefa de la Oficina de Caja<br/>General</b> | <b>Revisó<br/>Subdirectora Financiera</b>       | <b>Autorizó<br/>Directora Administrativa y<br/>Financiera</b> |
| <b>C. Yanin Herrera Molina</b>                            | <b>Mtra. Gilda Alejandra Patiño<br/>Serrano</b> | <b>Lcda. María Eugenia Pérez<br/>Peña</b>                     |

**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA  
SUBDIRECCIÓN FINANCIERA**

**Manual de Procedimientos de Cobranza que  
consigna el Contrato Traslativo de Dominio  
y de Garantía 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE**

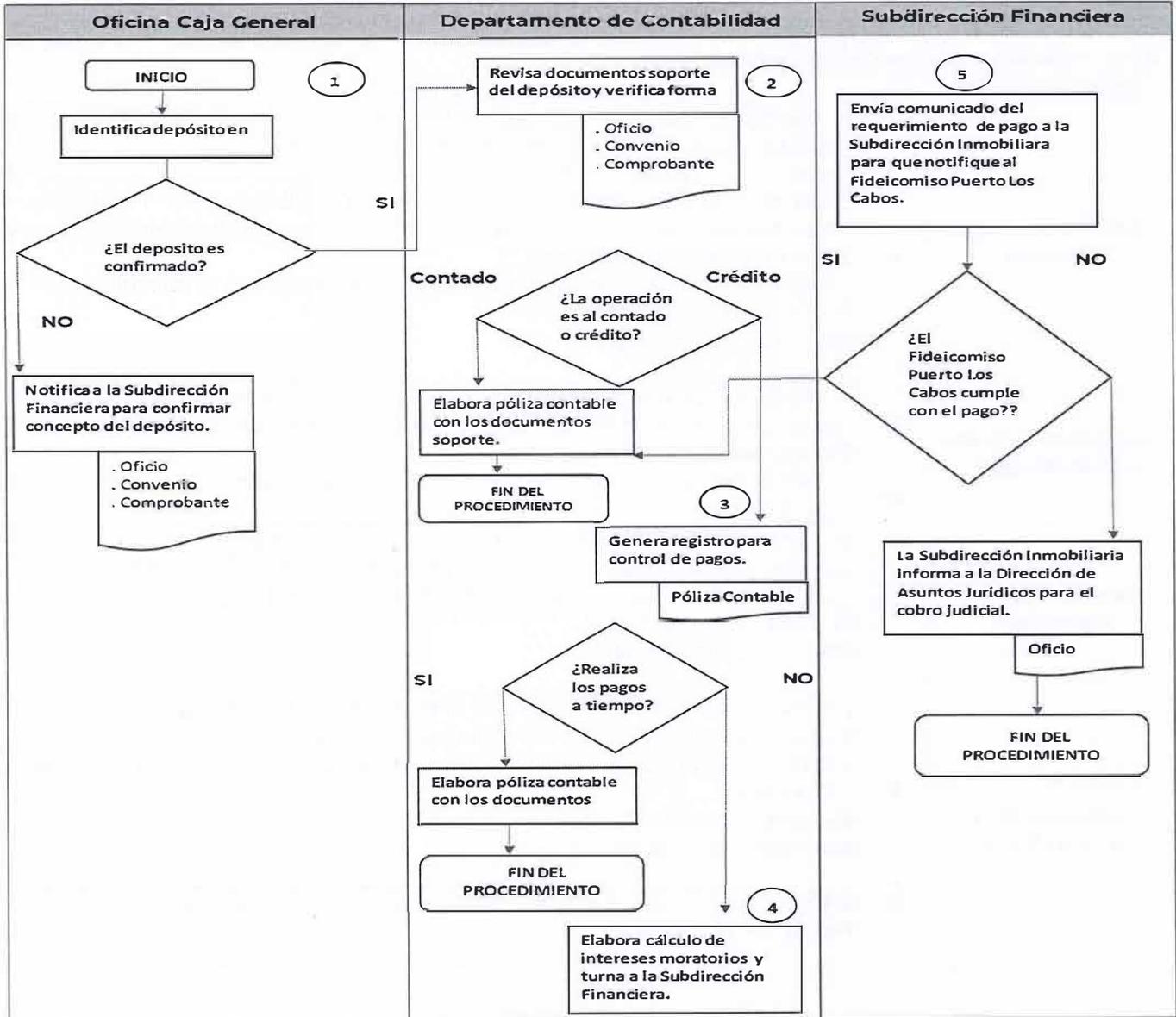
**Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento  
Ejidal**

**VIGENCIA**

**DIA  
13**

**MES  
12**

**AÑO  
2023**



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>Elaboró</b><br/>Jefa de la Oficina de Caja General</p> | <p><b>Revisó</b><br/>Subdirectora Financiera</p> | <p><b>Autorizó</b><br/>Directora Administrativa y Financiera</p> |
| <p>C. Yanin Herrera Molina</p>                               | <p>Mtra. Gilda Alejandra Patiño Serrano</p>      | <p>Lcda. María Eugenia Pérez Peña</p>                            |

|  |
|--|
| <b>DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA<br/>SUBDIRECCIÓN FINANCIERA</b>   |
| <b>Manual de Procedimientos de Cobranza que<br/>consigna el Contrato Traslativo de Dominio<br/>y de Garantía 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE</b> |

|   |                   |                     |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento<br/>Ejidal</b> |                   |                     |
| <b>VIGENCIA</b>   |                   |                     |
| <b>DIA<br/>13</b>                                       | <b>MES<br/>12</b> | <b>AÑO<br/>2023</b> |

| <b>Procedimiento:</b> Cobranza por el 5% de ingresos por la renta del campo de Golf Green Fees. |          |  |
|---|----------|--|
| <b>Área:</b> Dirección Administrativa y Financiera  |          |  |
| RESPONSABLE   | N°       | ACTIVIDAD  |
| <b>Oficina de Caja General</b>  | <b>1</b> | 1.1 Identifica depósito en cuenta bancaria, verifica que el pago se haya realizado durante los primeros 15 días del mes vencido.<br>Envía movimiento de ingresos con los soportes correspondientes del depósito, debidamente validado por la Subdirección Financiera al Departamento de Contabilidad para su registro contable, asimismo se envía por correo factura elaborada.<br>1.2 ¿El Fideicomiso Puerto los Cabos deposita antes del 15 de cada mes?<br><b>Si.</b> Pasa a la actividad 2<br><b>No.</b> Pasa a la actividad 3 |
| <b>Departamento de Contabilidad</b>   | <b>2</b> | 2.1 Recibe movimiento con los soportes correspondientes del depósito para registro de póliza contable, , lleva expediente de facturas elaboradas.<br><b>Fin del procedimiento.</b>   |
|   | <b>3</b> | 3.1 Elabora cálculo de intereses moratorios y turna a la Subdirección Financiera.  |
| <b>Subdirección Financiera</b>  | <b>4</b> | 4.1 Envía comunicado del requerimiento de pago a la Subdirección Inmobiliaria para que notifique al Fideicomiso Puerto Los Cabos.<br>4.2 ¿El Fideicomiso Puerto los Cabos cumple con el pago requerido?<br><b>Si.</b> Pasa a la actividad 2<br><b>No.</b> Pasa a la actividad 5  |
| <b>Subdirección Inmobiliaria</b>  | <b>5</b> | 5.1 Envía aviso electrónico u oficio al Fideicomiso Puerto los Cabos 193 por el pago mensual y los intereses moratorios correspondientes.<br>5.2 ¿El Fideicomiso Puerto los Cabos deposita pago mensual más interés moratorio?<br><b>Si.</b> Pasa a la actividad 2<br><b>No.</b> Pasa a la actividad 6   |
|   | <b>6</b> | 6.1 Elabora aviso a la Dirección de Asuntos Jurídicos para el cobro judicial.<br><b>Fin del procedimiento.</b>   |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Elaboró<br/>Jefa de la Oficina de Caja General</b> | <b>Revisó<br/>Subdirectora Financiera</b>   | <b>Autorizó<br/>Directora Administrativa y Financiera</b> |
| <b>C. Yanin Herrera Molina</b>                        | <b>Mtra. Gilda Alejandra Patiño Serrano</b> | <b>Lcda. María Eugenia Pérez Peña</b>                     |

**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA  
SUBDIRECCIÓN FINANCIERA**

**Manual de Procedimientos de Cobranza que  
consigna el Contrato Traslativo de Dominio  
y de Garantía 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE**

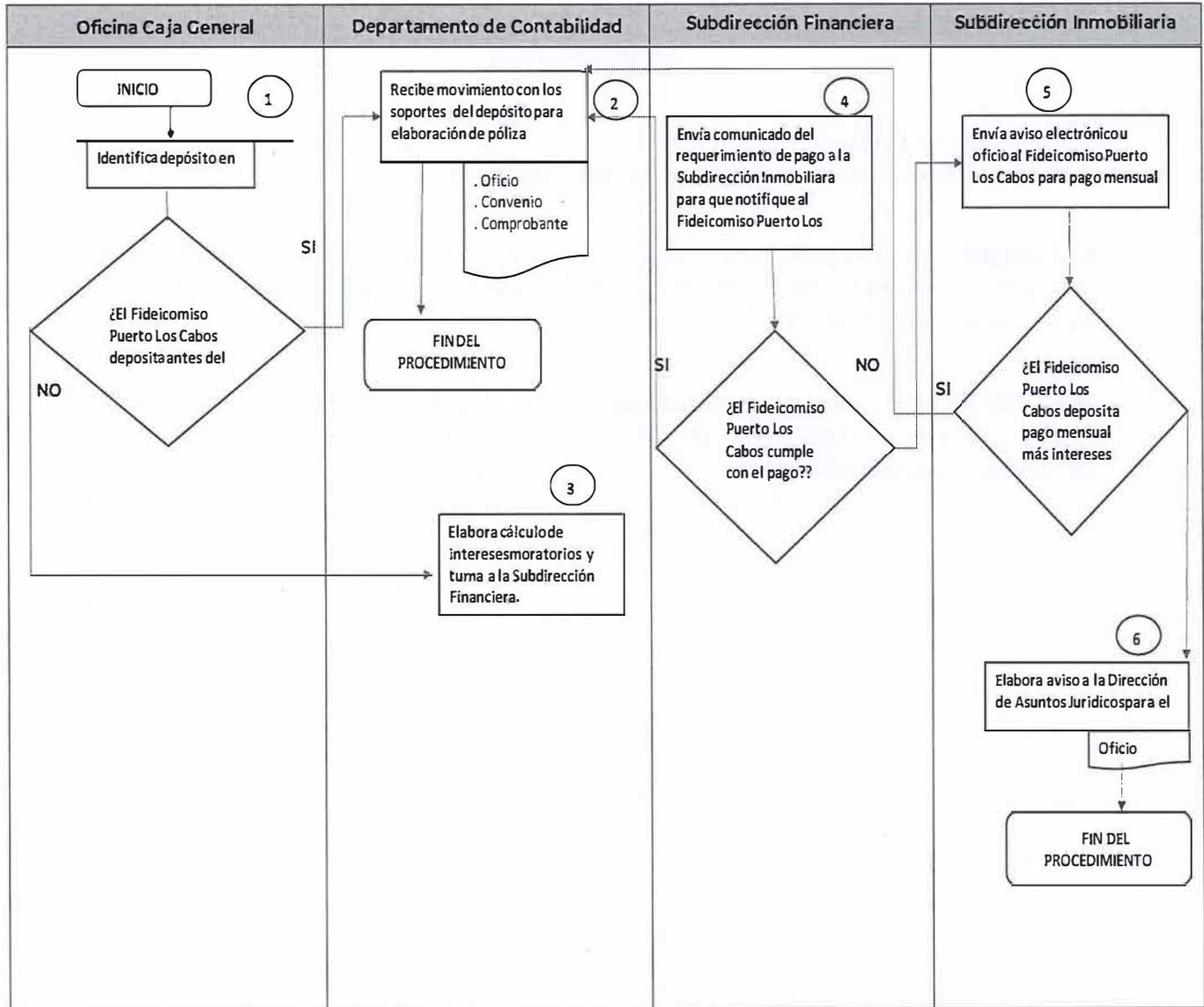
**Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento  
Ejidal**

**VIGENCIA**

**DIA  
13**

**MES  
12**

**AÑO  
2023**



|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Elaboró</b><br>Jefa de la Oficina de Caja General | <b>Revisó</b><br>Subdirectora Financiera | <b>Autorizó</b><br>Directora Administrativa y Financiera |
| C. Yanin Herrera Molina                              | Mtra. Gilda Alejandra Patiño Serrano     | Lcda. María Eugenia Pérez Peña                           |

|  |
|--|
| <b>DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA</b><br><b>SUBDIRECCIÓN FINANCIERA</b>   |
| <b>Manual de Procedimientos de Cobranza que<br/> consigna el Contrato TraslATIVO de Dominio<br/> y de Garantía 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE</b> |

|  |                    |                      |
|--|--------------------|----------------------|
| <b>Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento<br/> Ejidal</b> |                    |                      |
| <b>VIGENCIA</b>  |                    |                      |
| <b>DIA<br/> 13</b>                                       | <b>MES<br/> 12</b> | <b>AÑO<br/> 2023</b> |

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Manual entrará en vigor a partir del día siguiente a su publicación en la Normateca Interna del FIFONAFE.

**SEGUNDO.-** Se abroga el Manual de Procedimientos de Cobranza que Consigna el Contrato TraslATIVO de Dominio y de Garantía 193 Puerto los Cabos - FIFONAFE, de fecha 26 de julio de 2012.

**TERCERO.-** Los procesos iniciados antes de la entrada en vigor del presente Manual, seguirán rigiéndose por la normatividad vigente al momento de su inicio, hasta su total conclusión.

|  |
|--|
| <b>DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA<br/>SUBDIRECCIÓN FINANCIERA</b>   |
| <b>Manual de Procedimientos de Cobranza que<br/>consigna el Contrato Traslato de Dominio<br/>y de Garantía 193 Puerto los Cabos-FIFONAFE</b> |

|   |                   |                     |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento<br/>Ejidal</b> |                   |                     |
| <b>VIGENCIA</b>   |                   |                     |
| <b>DIA<br/>13</b>                                       | <b>MES<br/>12</b> | <b>AÑO<br/>2023</b> |

### PUBLICACIÓN

El Mtro. Samuel Peña Garza, Director General y Delegado Fiduciario Especial del FIFONAFE, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 59 fracción XII de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y en la Cláusula Décima Segunda numeral 1 y 12 del Convenio Modificatorio al Contrato Constitutivo del FIFONAFE de fecha 7 de agosto de 1995, en cumplimiento al acuerdo 032/2023 emitido por el Comité Técnico y de Inversión de Fondos del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, dentro de la Sesión Ordinaria 573 celebrada el 13 de diciembre de 2023, en donde de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula Décima Primera numeral 12 del Convenio Modificatorio anteriormente señalado; se aprobaron las modificaciones al **Manual de Procedimientos de Cobranza que Consigna el Contrato Traslato de Dominio y de Garantía 193 Puerto los Cabos - FIFONAFE**, propuestas por el Comité de Mejora Regulatoria Interna a través del acuerdo COMERI-ORD-11/2023 en la Tercera Sesión Ordinaria de fecha 11 de octubre de 2023; publica el **Manual de Procedimientos de Cobranza que Consigna el Contrato Traslato de Dominio y de Garantía 193 Puerto los Cabos - FIFONAFE**, el cual sustituye a los autorizados el 26 de julio de 2012.



**MTRO. SAMUEL PEÑA GARZA**  
**DIRECTOR GENERAL Y DELEGADO FIDUCIARIO ESPECIAL**

13 de diciembre de 2023.

