

# **NORMAS Y BASES DE OPERACIÓN INMOBILIARIA DEL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL**

## ÍNDICE

	<b>PAG.</b>
TÍTULO PRIMERO.	<b>5</b>
CAPITULO ÚNICO. "Disposiciones Generales".	<b>5</b>
TÍTULO SEGUNDO. "De la Enajenación de Bienes Inmuebles".	<b>7</b>
CAPÍTULO PRIMERO. "De la Enajenación y Valuación en General".	<b>7</b>
CAPÍTULO SEGUNDO. "De la Licitación Pública".	<b>8</b>
CAPÍTULO TERCERO. "De la Venta Directa".	<b>12</b>
CAPÍTULO CUARTO. "De la Subasta".	<b>14</b>
CAPÍTULO QUINTO. "De la Venta de Inmuebles con Asentamientos Irregulares".	<b>15</b>
CAPÍTULO SEXTO. "De la Venta de Inmuebles con Derechos Litigiosos".	<b>17</b>
CAPÍTULO SÉPTIMO. "De los Contratos y la Escrituración".	<b>17</b>
CAPÍTULO OCTAVO. "De la Donación".	<b>18</b>
TÍTULO TERCERO.	<b>19</b>
CAPÍTULO ÚNICO. "De la Promoción Inmobiliaria".	<b>19</b>
TÍTULO CUARTO.	<b>20</b>
CAPÍTULO ÚNICO. "Del Comité de Políticas Comerciales".	<b>20</b>
TÍTULO QUINTO.	<b>21</b>
CAPÍTULO ÚNICO. "De la Recuperación de Adeudos por Enajenación de Inmuebles"	<b>21</b>
TÍTULO SEXTO.	<b>22</b>
CAPÍTULO ÚNICO. "Disposiciones Complementarias".	<b>22</b>
TRANSITORIOS	<b>26</b>

## **INTRODUCCION.**

El presente documento contiene el cuerpo normativo de observancia obligatoria en las operaciones inmobiliarias de bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso que provienen de acciones de reversión de tierras de acuerdo a lo mandatado por la Ley Agraria; de actos traslativos de dominio, permutas, donaciones o cualesquiera otra permitida por la ley; y las aportaciones, que tengan por objeto la prestación de los servicios del organismo.

La composición de este instrumento obedece a la necesidad de contar con una regulación que permita atender a los principios de seguridad y certeza jurídica, transparencia, competitividad, rendición de cuentas y compromiso social.

El proceso seguido para este resultado implicó la definición de una metodología basada en el análisis de las normas anteriores, atendiendo a diversos factores que permitieron determinar en primera instancia la existencia de seguridad de todas y cada una de las acciones, para enseguida detectar las que entorpecían y hacían lento el proceso de enajenación; aquellas acciones que estaban sobre reguladas o repetidas; los preceptos que implicaban otro tipo de acciones o que debían ser reguladas en otros cuerpos normativos, tales como, manuales, reglas de operación, entre otros y la definición de atención a los principios señalados en el Plan Nacional de Gobierno 2013-2018, en el Programa Sectorial de SEDATU y en los ejes de desarrollo que enmarcan el Programa para un Gobierno Cercano y Moderno.

Así, la Dirección General del organismo instruyó en 2015, el inicio de los trabajos correspondientes para que en un proceso participativo, deliberativo de las diversas áreas del organismo y aplicando diversos métodos de prueba, pudiera concluir con un documento integral que atendiera las necesidades actuales, así como la revisión y, en su caso, actualización inmediata de otros ordenamientos que tuvieran relación con las mismas.

Los análisis permitieron atender la gama de acciones y situaciones que enfrenta el FIFONAFE, tales como definiciones, políticas de precios, condiciones para contratación y venta, nuevas formas o modelos de contratación, garantías de cumplimiento como pagarés o reserva de dominio, políticas comerciales, escrituración, facilidades administrativas, plazos, intereses, es decir, una completa reestructuración y adecuación de la normatividad que permite desarrollar de manera ágil, sencilla, transparente y rentable, sin perder calidad y calidez del servicio con oportunidad y competencia en el mercado inmobiliario.

El resultado final de estos trabajos constituyen las presentes Normas y Bases de Operación Inmobiliaria, cuerpo normativo que consta de 66 artículos, divididos en 5 Títulos y 12 capítulos, así como 8 artículos transitorios.

Con fecha 10 de julio de 2017, la Dirección General del FIFONAFE a través del oficio número DG-29/2017 sometió a la consideración del Comité de Mejora Regulatoria en el FIFONAFE, en Sesión Extraordinaria COMERI-EXT-02/2017, celebrada el 11 de julio de 2017, bajo el procedimiento de urgencia a que refiere el artículo 16 de los Lineamientos Generales para la Operación y Funcionamiento del Comité de Mejora Regulatoria, la propuesta de modificación a las Normas y Bases de Operación Inmobiliaria del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal siendo aprobada por dicho Comité mediante Acuerdo COMERI-EXT-07/2017 y autorizadas por el Comité Técnico y de Inversión de Fondos en S.C. 539 de fecha 21 de julio de 2017.

Párrafo que se adiciona con motivo de las modificaciones a las Normas y Bases de Operación Inmobiliaria del FIFONAFE autorizadas por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Se modifican las normas 2, fracción XXI; 8; 12, párrafo tercero; 13, párrafo segundo; 34, fracción III; 35, párrafos primero y cuarto, y se adiciona un párrafo segundo a la norma 22 de las Normas y Bases de Operación Inmobiliaria.

Párrafo que se adiciona con motivo de las modificaciones a las Normas y Bases de Operación Inmobiliaria del FIFONAFE autorizadas por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se modifica la denominación del Título Quinto, Capítulo Único de las Normas y Bases de Operación Inmobiliaria, para pasar a ser 'De la recuperación de adeudos por enajenación de inmuebles'; y se adiciona un Título Sexto, Capítulo Único 'Disposiciones complementarias', modificándose las normas 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 66, las cuales se recorrerán en su orden.

Párrafo que se adiciona con motivo de las modificaciones a las Normas y Bases de Operación Inmobiliaria del FIFONAFE autorizadas por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

## TÍTULO PRIMERO

### CAPÍTULO ÚNICO Disposiciones Generales

1.- Las presentes disposiciones tienen por objeto establecer las normas y bases de operación inmobiliaria de los bienes inmuebles propiedad del FIFONAFE que provengan de:

I. La reversión de tierras a que se refieren los artículos 97 de la Ley Agraria y 91 del Reglamento en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

II. Actos traslativos de dominio, como permutas, donaciones o cualquier otro acto jurídico permitido por la Ley, cuya adquisición no tenga por objeto la prestación de los servicios del fideicomiso; y

III. Aportaciones que no tengan por objeto la prestación de los servicios del fideicomiso.

2.- Para los efectos de las presentes normas y bases, se entiende por:

**I. Avalúo:** el dictamen técnico emitido por una instancia o persona física autorizada, en el que se establece el valor mínimo de un inmueble para su enajenación

**II. Bases de licitación:** el documento mediante el cual se establecen las condiciones, términos y formalidades a cumplir en una licitación pública.

**III. Bases para la Subasta:** el documento mediante el cual se establecen las condiciones, términos y formalidades a cumplir en la subasta pública.

**IV. Beneficiario:** la persona física o moral que se constituye como poseionario de un lote de terreno en un inmueble con asentamientos humanos; y que conviene con el FIFONAFE regularizar su posesión mediante la compra del mismo.

**V. Carta de Liberación de Reserva de Dominio:** el documento por el cual se instruye a la institución registral de la propiedad, la cancelación del gravamen.

**VI. Constancia de Cesión de Derechos:** el documento a través del cual el comprador original de un bien inmueble contratado con FIFONAFE, hace constar que lo ha cedido de manera libre y voluntaria a un tercero.

**VII. Comité:** el Comité de Políticas Comerciales.

**VIII. Comité Técnico:** el Comité Técnico y de Inversión de Fondos del FIFONAFE.

**IX. Comprador:** la persona física o moral adquirente de un inmueble.

**X. Contrato de Compraventa:** el documento mediante el cual el FIFONAFE se obliga a transferir el dominio de un bien inmueble de su propiedad a un comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

**XI.FIFONAFE:** el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal

**XII.INDAABIN:** el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

**XIII.INPC:** el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

**XIV.Instancia Regularizadora:** las instituciones de los tres órdenes de gobierno, facultadas para regularizar predios con asentamientos irregulares.

**XV.Garantía de Seriedad:** la cantidad monetaria o documento que garantiza la oferta para adquirir un bien inmueble propiedad del FIFONAFE en licitaciones o subastas.

**XVI.Pagaré:** el documento mediante el cual se expresa la obligación de pagar una cantidad de dinero a favor de FIFONAFE.

**XVII.Precio:** la cantidad de dinero que se pide por la venta de un inmueble, determinado a partir de un avalúo y de acuerdo a una estrategia comercial.

**XVIII.Precio Base:** el asignado a un inmueble a partir del avalúo, aplicable como referencia o postura inicial en las modalidades de licitación y subasta.

**XIX.Precio de Lista:** el monto fijo asignado a un inmueble para su venta directa.

**XX.Precio Ponderado:** el asignado a un inmueble determinado a partir de del precio de lista, para una venta concreta y específica considerando las condiciones del mercado.

**XXI.Precio Especial:** el monto que se asigna a un inmueble a partir de un avalúo a valor de realización ordenada. Se aplica como base en el procedimiento de subasta; y se constituye como el precio de venta directa del mismo en caso de no haberse enajenado en el periodo posterior.

Modificación autorizada por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

**XXII.Precio Social:** el aplicado a un inmueble con asentamientos humanos, determinado a partir de un avalúo basado en la capacidad de pago de los poseedores, de conformidad con el artículo 94 de la Ley Agraria; o, en su caso, en concordancia con el 147 de la Ley General de Bienes Nacionales.

**XXIII.Promotor Inmobiliario:** el prestador de servicios contratado por FIFONAFE, específicamente para la comercialización de un bien inmueble o un conjunto de ellos.

**XXIV.RECOPI:** el Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario del FIFONAFE.

**XXV.Reserva de dominio:** el gravamen que se aplica en una venta a plazos como garantía para el cumplimiento de las obligaciones de pago.

**XXVI.TIIE:** la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio, fijada por el Banco de México.

**XXVII.Valor:** la cantidad monetaria fijada como el monto mínimo legal de venta de un inmueble.

**XXVIII. Valuador:** la institución o profesional autorizado para tasar o valorar inmuebles.

3.- Estas normas y bases son de observancia obligatoria para los servidores públicos del FIFONAFE que intervienen en los procesos de operación inmobiliaria; quienes deberán cumplirlas y vigilar su cumplimiento, con base en los principios de legalidad, certeza jurídica, eficiencia, eficacia, economía, responsabilidad social, transparencia, control y rendición de cuentas.

4.- La interpretación de estas normas y bases, para efectos administrativos, corresponde a la Dirección de Asuntos Jurídicos del FIFONAFE; quien, en su caso, considerará la opinión del titular del área administrativa que corresponda en el ámbito de su competencia.

5.- Estarán impedidas para participar en los procedimientos de licitación y subasta regulados por estas normas, los servidores públicos de FIFONAFE, respecto de los bienes inmuebles cuya enajenación se les encomiende directamente; así como de aquellos de los que, por sus funciones, hayan tenido información privilegiada que les conceda ventaja y/o beneficio indebido con relación a otros interesados.

## **TÍTULO SEGUNDO DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES**

### **CAPÍTULO PRIMERO De la Enajenación y Valuación en General**

6.- Sólo podrán enajenarse los bienes inmuebles que se encuentren documentados en el libro 1 del RECOPI e inscritos en el registro público de la propiedad de la entidad que corresponda, así como en el catastro municipal respectivo.

7.- La enajenación de los bienes inmuebles propiedad del FIFONAFE se realizará conforme a las siguientes modalidades:

- I. Licitación pública;
- II. Venta directa;

- III. Subasta pública;
- IV. Venta de inmuebles con asentamientos humanos; y
- V. Donación.

En todos los casos las enajenaciones se realizarán *ad corpus*.

**8.-** Todo bien inmueble disponible para venta deberá contar con un avalúo vigente a la fecha de celebración del acto traslativo de dominio.

**9.-** Los avalúos serán practicados, preferentemente, por el INDAABIN; o por una institución o persona certificada en materia de valuación. Los avalúos tendrán la vigencia que se establezca en los mismos.

**10.-** El valor consignado en el avalúo será la base para determinar el precio que se asigne a un inmueble, de acuerdo a la modalidad de enajenación de que se trate.

Bajo ninguna circunstancia, los precios serán menores al valor consignado en el avalúo.

**11.-** El FIFONAFE pondrá a disposición del público la información de los bienes inmuebles disponibles para su enajenación y sus respectivos precios vigentes, a través de herramientas de fácil y permanente consulta.

Los avalúos se clasificarán como información reservada siguiendo el procedimiento establecido en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

## **CAPÍTULO SEGUNDO De la Licitación Pública**

**12.-** La licitación pública incluirá obligatoriamente todos los inmuebles dados de alta en el Libro 1.1 del RECOPI, incluyendo aquellos que hayan sido valuados de nueva cuenta y cuyo valor resulte menor al señalado en el avalúo anterior.

Modificación autorizada por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

La licitación, es una venta mediante el concurso de propuestas de compra entregada al FIFONAFE previamente, por escrito y en sobre cerrado; en el lugar, horario y forma señalados en la convocatoria pública, a partir de un precio base asignado como mínimo a cubrir; y comparadas entre sí, en sesión pública en la cual se acepta la venta al mejor postor.

La licitación pública incluirá; obligatoriamente todos los inmuebles dados de alta en el libro 1 del RECOPI.

Se deberá convocar por lo menos una licitación semestral y, atendiendo a las necesidades y disponibilidad de predios, se podrán convocar las que fueren necesarias.

En una misma licitación se podrán incluir uno a varios bienes inmuebles, los cuales podrán ser ofertados de manera individual o en paquete.

**13.-** Para que un inmueble pueda ser vendido en una modalidad distinta a la licitación, deberá haber sido puesto a la venta por ésta por lo menos en una ocasión.

Podrán exceptuarse del proceso obligatorio de licitación, aquellos inmuebles respecto de los cuales exista interés manifiesto de adquisición por parte de persona física o moral, dependencia y/o entidad, de alguno de los órdenes de gobierno.

Modificación autorizada por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

**14.-** En todos los casos en los que se adjudique por medio de licitación pública la venta tendrá que ser al contado.

**15.-** La convocatoria de la licitación pública se difundirá cuando menos en el portal de internet del FIFONAFE, debiendo contener como mínimo los siguientes elementos:

- I. La mención expresa de que el FIFONAFE convoca a la licitación pública;
- II. La descripción general, ubicación, superficie, medidas, colindancias y clave catastral del bien inmueble o inmuebles materia de la licitación, así como, en su caso, de las construcciones que tenga incorporadas;
- III. El precio base; que será determinado con base en el avalúo;
- IV. Los requisitos que habrán de cumplir los interesados para su participación;
- V. Monto de la garantía de seriedad, así como los términos y condiciones para su pago, devolución o, en su caso, penalización;
- VI. Términos y condiciones para el pago, entrega del inmueble, celebración del contrato y la escrituración;
- VII. Lugar, fecha, horarios y condiciones para la muestra de catálogos, planos y fichas técnicas del bien inmueble o inmuebles materia de la licitación, así como para su inspección física, cuando lo soliciten los interesados;

**VIII.** Lugar, fecha y horarios en que los interesados podrán obtener las bases de licitación, así como el costo y forma de pago de las mismas;

**IX.** Lugar, fecha y hora para la celebración del acto de presentación, apertura de ofertas y fallo.

**16.-** Para la determinación del precio de las bases de licitación, se considerará los costos de publicación de la convocatoria y los correspondientes a la emisión de la documentación.

**17.-** Las bases de licitación se pondrán a disposición de los interesados en la fecha y periodo que señale la convocatoria, por lo menos durante los cinco días naturales anteriores al del acto de presentación, apertura de ofertas y fallo. Las bases contendrán cuando menos:

- I.** La referencia de la convocatoria a la cual corresponden;
- II.** Los elementos de la convocatoria establecidos en las presentes normas;
- III.** Los documentos por los cuales los interesados acreditan su personalidad jurídica;
- IV.** Instrucciones para la elaboración y presentación de las ofertas de compra;
- V.** Lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo la junta de aclaraciones;
- VI.** Los criterios claros y precisos para la adjudicación del bien inmueble o paquete de inmuebles;
- VII.** Causas de descalificación de la licitación y de aquellas por las que se declare desierta;
- VIII.** Forma en que se hará del conocimiento el resultado del fallo; y
- IX.** Cualquier otra que se estime conveniente.

**18.-** Se considerará totalmente desierta la licitación pública de que se trate, cuando:

- I.** Ningún interesado adquiera las bases de licitación;
- II.** No exista registro de propuestas para participar en el acto de presentación, apertura de ofertas y fallo, de ninguno de los inmuebles o paquetes de inmuebles ofertados en la convocatoria.

Se considerará parcialmente desierta la licitación pública cuando:

- III. No existan posturas para un inmueble o paquetes de inmuebles determinado;
- IV. Las ofertas de compra de un inmueble o paquetes de inmuebles no alcancen el precio base de venta; o no se cumplan los requisitos establecidos en la convocatoria y en las bases de licitación para un inmueble o paquete de inmuebles.

La calificación de una licitación declarada desierta o parcialmente desierta, no obstará para ser considerada como cumplida para efectos del artículo 12 de las presentes normas.

**19.-** La aplicación de la garantía de seriedad podrá ser tomada a cuenta del precio de venta o, en su caso, para cubrir la penalización a favor del FIFONAFE. En su caso la devolución se realizará conforme a lo dispuesto por la convocatoria.

**20.-** El bien inmueble o inmuebles objeto de la licitación pública serán adjudicados a quien presente la oferta de compra más alta en cuanto a precio, el cual deberá igualar o superar el precio base de venta.

En caso de empate de dos o más ofertas, el bien inmueble se adjudicará a quien haya presentado primero su oferta. Si la operación no se formaliza en el plazo a que se refieren las presentes normas, se podrá adjudicar el bien inmueble a quien haya presentado la segunda oferta de compra más alta, y así sucesivamente.

Para la formalización de la operación de compraventa en la licitación, se observará lo dispuesto en estas normas.

**21.-** Los derechos y obligaciones que se deriven de la adjudicación no podrán cederse, a menos que se cuente con la autorización de FIFONAFE y se reúnan los requisitos previstos en el presente cuerpo normativo.

**22.-** El FIFONAFE podrá cancelar el procedimiento de licitación antes del acto de fallo; en el supuesto de caso fortuito, fuerza mayor, cuando así lo ordene una autoridad judicial o administrativa, o exista causa justificada, debiendo notificar por escrito a los participantes tal situación. En este caso procederá a la devolución de las garantías de seriedad.

Asimismo, se podrá retirar de la licitación un inmueble o paquetes de inmuebles que presenten variaciones técnicas o problema legal que puedan afectar las operaciones de enajenación.

Modificación autorizada por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **De la Venta Directa**

**23.-** La venta directa es aquella que se realiza por acuerdo inmediato de las partes sin procedimiento o protocolo alguno, al expresar el comprador su voluntad de adquirir un inmueble disponible; y FIFONAFE de aceptar su enajenación, mismas que podrán realizarse:

- I. Al contado; y
- II. A plazos.

En la venta al contado, el interesado deberá cubrir el monto total del precio fijado a la firma del contrato de compraventa.

En el caso de venta a plazos, el comprador cubrirá un anticipo o enganche y el resto en los plazos que se convengan aplicando un pago adicional como interés ordinario sobre los saldos insolutos.

La venta a plazos se realizará invariablemente con reserva de dominio, debiéndose observar lo siguiente:

- a) Al momento de la firma del contrato correspondiente, el comprador deberá cubrir al menos el 30% del precio total del inmueble.
- b) El plazo del pago del saldo podrá ser hasta por dos años, aplicando las amortizaciones que establezca la estrategia comercial.

La tasa de interés ordinaria se cobrará la tasa TIIE a 28 días vigente a la fecha de la firma del contrato, más los puntos adicionales que establezcan las políticas comerciales del periodo.

**24.-** Al momento de formalizar la venta se informará al interesado de los siguientes aspectos:

- I. Precio de venta;
- II. Forma y condiciones de pago;
- III. Manifestación de que el inmueble se enajena *ad corpus*;
- IV. En su caso, la tasa de interés ordinario, y el número de pagos a plazos;
- V. En su caso, la disposición de reservar el dominio del inmueble hasta el pago total;
- VI. En su caso, las penas convencionales para el caso de incumplimiento por parte del comprador y la tasa de intereses moratorios;

**VII.**Causales de terminación y rescisión del contrato;

**VIII.**En su caso, la obligación de suscribir pagaré a favor del FIFONAFE para documentar la operación en venta a plazos;

**IX.**Procedimiento para la protocolización del contrato de compraventa en escritura pública.

**25.-** Los pagos podrán realizarse mediante depósito en efectivo, cheque o transferencia electrónica FIFONAFE, mismo que observará las obligaciones legales y las disposiciones administrativas aplicables de las autoridades competentes en materia de prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita.

**26.-** A la firma del contrato que así lo especifique, el inmueble se tendrá por entregado, ejerciendo el comprador desde ese momento la calidad de dueño.

**27.-** En operaciones de venta a plazos, el pago de las amortizaciones se realizará en el día de cada mes a aquel en que se celebró el contrato, mediante efectivo o cheque certificado depositado en la caja del FIFONAFE, o a través de depósito o transferencia electrónica bancaria.

En el supuesto de que la fecha en que deba realizarse el pago de la amortización fuera día inhábil, la fecha de vencimiento de dicho pago será el día hábil inmediato posterior.

**28.-** En operaciones de venta a plazos, los interesados podrán realizar pagos anticipados de manera total o parcial, lo que se aplicará a capital, modificándose la tabla de amortización en su caso.

Los pagos anticipados se aplicarán a las últimas amortizaciones, pero de existir adeudos pendientes de pago diferentes al precio de venta, el pago se aplicará en el siguiente orden: intereses moratorios, intereses ordinarios y posteriormente al capital.

**29.-** Pagada la totalidad del precio y sus accesorios aplicables, en operaciones de venta a plazos, se expedirá carta de liberación de reserva de dominio.

**30.-** En ningún caso se podrá realizar una compraventa a plazos a un comprador que presente adeudos mayores a un mes o se encuentra en cartera vencida en alguna otra operación con FIFONAFE.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **De la Subasta**

**31.-** De no lograrse la venta de un bien inmueble a través del procedimiento de licitación pública y/o venta directa; pasados 24 meses del ingreso al RECOPI, se podrá optar por el procedimiento de subasta pública.

**32.-** La Subasta Pública es la modalidad de venta al mejor postor en concurso de puja tipo almoneda, presentada en tiempo real de la que pueda ser objeto un inmueble que haya estado disponible a la venta por 24 meses o más desde la celebración de la primera licitación pública en la que haya sido ofertado, y no haya sido vendido.

**33.-** El FIFONAFE publicará en su página de internet los predios disponibles para enajenación por medio de subasta. Transcurrido el término de 5 días hábiles después de la publicación se convocará a subasta.

**34.-** La convocatoria respectiva deberá contener los siguientes requisitos mínimos:

I.Descripción general, superficie, medidas, colindancias, y en su caso, las características físicas del inmueble;

II.Advertencia de pagar al contado;

III.Informar que se trata de un precio especial;

Modificación autorizada por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

IV.Lugar, fechas, horarios y condiciones para mostrar la documentación del inmueble y en su caso conocer el predio físicamente;

V.La obligación de los participantes de acreditar personalidad, capacidad económica y legal;

VI.Garantía de seriedad;

VII.Procedimiento de subasta;

VIII.Costo de las bases.

**35.-** Para efectos de la subasta se considerará postura legal la que cubra cuando menos el precio especial fijado calculado a partir de un avalúo a valor de realización ordenada.

Modificación autorizada por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

Será ganador de la subasta pública aquel que en puja, oferte el mejor precio.

Si en la primera almoneda no hubiere postura legal, se realizarán las que se consideren necesarias.

Si no se lograra la venta mediante la subasta pública, el inmueble podrá ser ofrecido en venta directa con el precio especial ó, en su caso, con una ponderación sobre el mismo ó adicionado de nuevas estrategias especiales de venta.

Modificación autorizada por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **De la venta de inmuebles con asentamientos irregulares**

**36.-** El FIFONAFE enajenará, mediante la venta a sus poseionarios, a precio social y las variantes del mismo que establezca la estrategia comercial aquellas superficies ocupadas con asentamientos humanos, que procedan de reversiones de decretos cuya utilidad pública haya sido la regularización de la tenencia de la tierra ó de reversiones de decretos cuya utilidad pública sea distinta; pero que estén ocupados de manera irreversible; y se cuente con la aportación y autorizaciones necesarias de las autoridades competentes.

Dicha enajenación podrá ser en forma directa a los ocupantes o mediante la suscripción de convenios con instancias regularizadoras, según mejor convenga al cumplimiento de los objetivos institucionales.

**37.-** Las disposiciones del artículo anterior también serán aplicables cuando la enajenación se realice o se convenga con una instancia regularizadora.

**38.-** En toda operación de venta de inmuebles con asentamientos humanos se deberá informar a los beneficiarios los siguientes aspectos:

- I. Precio del suelo y desglose, en su caso, de otros pagos, según el tipo de lote;
- II. Forma y condiciones de pago;
- III. Facilidades y apoyos institucionales;
- IV. En su caso, tasa de interés ordinario, y número de pagos a plazos;
- V. Disposición de reservar el dominio del inmueble en operaciones a plazos hasta el pago total;
- VI. Penas convencionales para el caso de incumplimiento;
- VII. Tasa de intereses moratorios;

**VIII.** Obligación de suscribir pagaré a favor del FIFONAFE para documentar la operación en venta a plazos;

**IX.** Causales de terminación y rescisión del contrato;

**X.** Procedimiento para la protocolización del contrato en escritura pública;

**39.-** En el convenio de regularización que, en su caso, el FIFONAFE celebre con instancias regularizadoras, se deberá pactar que:

**I.** La instancia regularizadora cuente con las autorizaciones a que se refiere el artículo 36 de estas normas;

**II.** Se establezca su plazo de entrega al FIFONAFE de los planos, de los censos, estudios y documentación relativa;

**III.** Las instancias regularizadoras coadyuven con el FIFONAFE en la vigilancia y protección de lotes vacantes;

**IV.** El precio y las políticas comerciales que se apliquen serán las que determine el FIFONAFE, incluyendo la participación económica de ambas partes;

**V.** La instancia regularizadora informará por escrito al FIFONAFE el estado y avance del programa establecido;

**VI.** Se establezcan los términos y condiciones en que el FIFONAFE, en su caso, otorgará poder especial para la protocolización de contratos en escritura pública;

**VII.** Se señale el plazo para concluir con el proceso de regularización;

**VIII.** Se establezcan las condiciones para, en su caso ampliar la vigencia del convenio;

**IX.** El FIFONAFE pueda, en cualquier momento, realizar revisiones o auditorías físicas, procedimentales y de operación;

**X.** Se incluyan las penas o sanciones derivadas de incumplimientos o daños generados, en su caso;

**XI.** Se precisen las condiciones para finiquitar el convenio.

**40.-** El FIFONAFE llevará un registro y control de los convenios e integrará los expedientes respectivos, y dará seguimiento al proceso de regularización, para lo cual se llevarán a cabo conciliaciones periódicas sobre los avances reportados.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **De la venta de inmuebles con proceso legal**

**41.-** El FIFONAFE podrá enajenar bienes inmuebles inmersos en un proceso legal cuando el bien inmueble se encuentre en posesión de un tercero, se haya ejercitado acción legal para la reivindicación de la propiedad o restitución de la posesión y el análisis jurídico financiero así lo recomiende.

**42.-** En la venta que el FIFONAFE haga de bienes inmuebles inmersos en un proceso jurisdiccional se observará lo siguiente:

- I. La operación se realizará de contado y en una sola exhibición;
- II. La operación podrá realizarse en cualquier etapa del juicio o procedimiento legal;
- III. La operación, que en todos los casos será *ad corpus*, se hará constar en contrato de compraventa, en la que se señale disposición que libere al FIFONAFE de toda responsabilidad presente o futura;
- IV. El precio del bien inmueble será el que derive del avalúo que para el efecto se mande practicar, dentro del cual se incluirá el costo del mismo y los gastos de operación que originen al Fideicomiso;
- V. La protocolización del contrato de compraventa en escritura pública se llevará en los términos del Capítulo Octavo de las presentes normas; y
- VI. Los gastos que se originen por el trámite de cesión de los derechos litigiosos ante instancias jurisdiccionales o administrativas serán a cuenta del comprador.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO**

### **De los Contratos y la Escrituración**

**43.-** En toda venta se deberá requerir a los interesados como mínimo la información siguiente:

- I.Nombre o razón social del interesado;
- II.Domicilio legal;
- III.Teléfono y, en su caso, dirección de correo electrónico;
- IV.Datos de ubicación e identificación del bien inmueble de interés;

V. Copia de la identificación oficial con fotografía y comprobante de domicilio. Tratándose de personas morales, además copia del acta constitutiva y del poder notarial;

VI. Firma autógrafa del interesado o de su representante legal.

**44.-** Todas las operaciones de venta se harán constar mediante contrato privado de compraventa, mismo que deberá contar cuando menos con los siguientes elementos:

- I. Datos generales y personalidad de las partes. En su caso, del promotor inmobiliario;
- II. Antecedentes y descripción del inmueble;
- III. Objeto del contrato y modalidad de la operación;
- IV. Precio de venta;
- V. Obligaciones de los contratantes;
- VI. Entrega del inmueble;
- VII. Causales de terminación y rescisión;
- VIII. Competencia para controversias.

**45.-** Los derechos y obligaciones que se deriven del contrato de compraventa a los ocupantes del lote, sólo podrán cederse, previa autorización de FIFONAFE y habiéndose cubierto los gastos de operación.

**46.-** Una vez celebrado el contrato se procederá a su escrituración, de conformidad con la legislación local aplicable.

A efecto de la pronta escrituración, el FIFONAFE, decidirá en qué caso designará al fedatario público, cuyo costo en todas las operaciones deberá ser a cargo del comprador.

## **CAPÍTULO OCTAVO**

### **De la Donación**

**47.-** El FIFONAFE donará las superficies para vialidades, áreas verdes, prestación de servicios y de otra índole que establezcan la legislación y los ordenamientos aplicables.

**48.-** En casos excepcionales, el FIFONAFE, previa autorización del Comité Técnico, podrá donar bienes inmuebles a favor de las entidades federativas, de los municipios, de dependencias y entidades de la administración pública federal; de organismos autónomos, así como de instituciones públicas y privadas autorizadas

para recibir donativos sin fines de lucro autorizadas para recibir donativos, a fin de que sean destinados a la prestación de servicios públicos o de asistencia social.

**49.-** El FIFONAFE podrá donar, previa autorización del Comité Técnico, aquellas superficies ocupadas por personas de origen o afinidad indígena o en situación de vulnerabilidad, que por sus condiciones socio-económicas hagan extremadamente difícil la recuperación o comercialización del inmueble; o que, independiente de la condición socio-económica, implique un alto riesgo o altere sensiblemente la paz social.

Esta donación procederá siempre y cuando no implique un quebranto relevante para el FIFONAFE.

También podrán donarse, previa autorización del Comité Técnico aquellas superficies que por su condición topográfica, su naturaleza ecológica o su carácter histórico-social; no generan productos, rentas ni son susceptibles de usufructo, están fuera del comercio inmobiliario, tienen alto costo fiscal o de mantenimiento o se encuentran ocupadas irreversiblemente al servicio de la comunidad.

**50.-** Los contratos de donación se harán constar en escritura pública y corresponderá a la donataria el pago de los gastos, aranceles y derechos que se generen, además de los impuestos que como adquirentes les corresponda cubrir.

**51.-** En los contratos de donación se establecerá que el FIFONAFE actúa de buena fe y que por lo tanto la donataria lo exime de responder del saneamiento para el caso de evicción.

### **TÍTULO TERCERO CAPÍTULO ÚNICO De la Promoción Inmobiliaria**

**52.-** Anualmente el FIFONAFE elaborará el programa de promoción de los bienes inmuebles susceptibles de enajenación, el cual considerará:

I. Elaboración de catálogos inmobiliarios, impresos y digitales;

II. Estrategias de marketing;

III. Asociación con bolsas o agencias inmobiliarias para hacer sinergia y compartir operaciones inmobiliarias;

IV. Celebración de convenios de colaboración con dependencias y entidades del gobierno federal, así con gobiernos de las entidades federativas y municipales para la promoción conjunta de inmuebles susceptibles de enajenación;

V. Las demás que a su juicio estime pertinentes.

**53.-** El FIFONAFE podrá encargar la venta de los bienes inmuebles susceptibles de enajenación a promotores inmobiliarios mediante el pago de una comisión de hasta el 6% del monto de la venta, de acuerdo a la normatividad aplicable a la materia.

Dicha comisión nunca podrá ser menor al valor del inmueble.

**54.-** El FIFONAFE definirá los términos y las condiciones que deberán satisfacer los promotores inmobiliarios.

## **TÍTULO CUARTO**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **Del Comité de Políticas Comerciales**

**55.-** El FIFONAFE contará con un Comité de Políticas Comerciales como instancia auxiliar de la Dirección General para:

- I. Fijar las políticas generales de ventas, promoción y regularización, en las que se establecerán las estrategias operativas en materia de:
  - a. Precios.
  - b. Plazos.
  - c. Tasas de Intereses ordinarios y moratorios.
  - d. Mecanismos institucionales de colaboración y coordinación.
  - e. Licitaciones y subastas.
  - f. Estrategias de Marketing.
  - g. Otras materias que se consideren.
- II. Dar seguimiento al programa anual de capitalización en materia de ventas y regularización y emitir recomendaciones de estrategia comercial.

**56.-** El Comité estará integrado de la siguiente forma:

- I. **PRESIDENTE.-** Director General.
- II. **SECRETARIO.-** Subdirección Inmobiliaria.
- III. **INTEGRANTES:**

- a. Director de Asuntos Jurídicos.
- b. Director Administrativo y Financiero.
- c. Director de Desarrollo Agrario.

#### **IV. INVITADO PERMANENTE:**

- a. Titular del Órgano Interno de Control.

Serán invitadas las personas que se consideren convenientes de acuerdo a los asuntos a tratar.

**57.-** El Comité se deberá reunir cuando menos dos veces al año para proponer y acordar las políticas comerciales que se aplicarán anualmente, mismas que podrán ser revisadas en todo tiempo.

**58.-** Cada año dentro de los 60 primeros días hábiles el Comité expedirá las políticas de venta en las que se establecerán los precios de los inmuebles que integran el Libro 1 del RECOPI.

### **TÍTULO QUINTO CAPÍTULO ÚNICO**

#### **De la recuperación de adeudos por enajenación de inmuebles**

59.- El FIFONAFE dará seguimiento a cada una de las amortizaciones pactadas en los contratos de compraventa a plazos, y una vez cubierto el total del precio pactado por el comprador, se expedirá carta de no adeudo y se remitirá al notario público para la cancelación de la reserva de dominio correspondiente.

Asimismo, se cancelará el pagaré suscrito el que se hará entrega al comprador del inmueble.

60.- Si a la fecha de vencimiento de una amortización, el comprador no efectuó el pago convenido, se requerirá al comprador el pago inmediato de la amortización vencida más el interés moratorio que corresponda.

61.- Para el caso que el comprador omita realizar el pago de manera consecutiva sin causa justificada de tres amortizaciones o más, y habiéndose realizado acciones extrajudiciales previas se remitirá el expediente a la DAJ para que inicie las acciones legales conforme a derecho proceda.

62.- A petición expresa del comprador, se podrá ampliar el plazo de pagos por única ocasión, siempre y cuando se encuentre al corriente en sus pagos y no se

haya convenido el plazo máximo de 24 meses, debiendo elaborarse una nueva tabla de amortización y un nuevo pagaré con el adeudo actualizado.

63.- Por única ocasión y a petición de parte, se podrán reestructurar adeudos en aquellos casos en que el comprador no adeude más de tres amortizaciones consecutivas, por caso fortuito o fuerza mayor, en el que se considerará el pago del saldo adeudado, así como los intereses ordinarios y moratorios.

La reestructuración se llevará a cabo mediante convenio modificatorio del contrato. El plazo del adeudo actualizado será el que determine el Comité de Políticas Comerciales.

64.- El FIFONAFE podrá hacer programas y campañas de promoción de pago y quita de intereses ordinarios y/o moratorios, previa autorización del Comité de Políticas Comerciales, de lo que se informará al Comité Técnico en su siguiente sesión ordinaria.

65.- Los programas y campaña de promoción de pago y/o quita de intereses deberán contener como mínimo:

I. Población objetivo;

II. Tiempo de duración de la campaña;

III. Montos máximos de condonación de pagos y/o quita de intereses; y,

IV. Las demás que considere pertinente el Comité de Políticas Comerciales.

66.- Se podrán cancelar adeudos por venta de inmuebles cuando se acredite la imposibilidad práctica de cobro, se hayan agotado las acciones de judiciales y extrajudiciales de cobranza y se cuente con el dictamen jurídico de procedencia, atendiendo al costo/beneficio en cada caso.

Modificación autorizada por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

## **TÍTULO SEXTO**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **Disposiciones complementarias**

67.- Los actos de apertura de licitación pública y la almoneda de subasta, por economía administrativa o estrategia comercial, podrán coincidir en los mismos lugar y día, según lo establezcan las convocatorias respectivas; pero en todo caso se tratará de dos actos distintos.

68.- En caso de emergencia económica o de la eventualidad de una oportunidad comercial extraordinaria para el FIFONAFE, la Dirección General podrá autorizar, por excepción, la venta de un inmueble o paquete de inmuebles sin haber sido incluido o incluidos en una licitación pública, informando de ello al Comité Técnico en su siguiente sesión ordinaria.

69.- El FIFONAFE podrá gestionar ante las autoridades municipales correspondientes el cambio de uso de suelo, subdivisión o fusión de los bienes inmuebles susceptibles de enajenación, de conformidad a la normatividad local vigente.

La solicitud de dichas gestiones considerará las condiciones técnicas, físicas de acceso y mejor aprovechamiento del inmueble.

70.- El FIFONAFE podrá conceder a terceros el uso o aprovechamiento de los bienes inmuebles de su propiedad, mediante arrendamiento, depósito o comodato. Podrá, asimismo, celebrar contratos de permuta de inmuebles siempre que sea en beneficio del Fideicomiso informando debidamente al Comité Técnico.

71.- El valor de los inmuebles que sean materia de permuta y el monto monetario que un tercero deba pagar por el arrendamiento de un bien, se fijarán conforme al avalúo que emita el INDAABIN, una institución o persona certificada en materia de valuación. El procedimiento de valuación se llevará a cabo, en lo que corresponda, conforme a lo previsto en las normas del Capítulo Primero, Título Segundo de las presentes normas y bases.

72.- Los contratos a que se refieren las operaciones señaladas en las presentes normas y bases contendrán cuando menos:

- I. Datos de ubicación e identificación del bien inmueble;
- II. Valor del inmueble a permutar o, en su caso monto monetario a pagar por el arrendamiento de un bien inmueble;
- III. Términos y condiciones sobre la transacción y escrituración para el caso de permuta de inmuebles;
- IV. Términos y condiciones para el pago de rentas en arrendamiento de inmuebles;
- V. Establecimiento de las garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones correspondientes;

VI. Vigencia del contrato en el caso de arrendamiento de inmuebles, la cual no podrá ser menor a un año;

VII. Términos y condiciones para la entrega física del inmueble, según sea el caso;

VIII. Penas convencionales para el caso de incumplimiento por alguna de las partes;

IX. Causales de rescisión o cumplimiento de los contratos; y,

X. Las demás que resulten aplicables.

**73.-** El FIFONAFE integrará los expedientes de las operaciones contractuales previstos en este capítulo, de conformidad a lo dispuesto en las presentes normas y bases.

**74.-** Los actos de apertura de licitación pública y la almoneda de subasta, por economía administrativa o estrategia comercial, podrán coincidir en los mismos lugar y día, según lo establezcan las convocatorias respectivas; pero en todo caso se tratará de dos actos distintos.

**75.-** En caso de emergencia económica o de la eventualidad de una oportunidad comercial extraordinaria, la Dirección General, podrá autorizar, por excepción, la venta de un inmueble o un paquete de inmuebles sin haber sido incluido o incluidos en una licitación pública, informando de ello al Comité Técnico en su siguiente sesión ordinaria.

**76.-** El FIFONAFE deberá gestionar ante las autoridades municipales correspondientes, el cambio de uso de suelo, regularización de construcciones, subdivisión o fusión de los bienes inmuebles susceptibles de enajenación, de conformidad a la normatividad local vigente.

La solicitud de dichas gestiones, considerará las condiciones técnicas, físicas de acceso y mejor aprovechamiento del inmueble.

**77.-** El FIFONAFE podrá conceder a terceros el uso o aprovechamiento de los bienes inmuebles de su propiedad, mediante arrendamiento, depósito o comodato.

Podrá, asimismo, celebrar contratos de permuta de inmuebles siempre que sea en beneficio del fideicomiso y previa aprobación del Comité Técnico.

**78.-** El valor de los inmuebles que sean materia de permuta y el monto monetario que un tercero deba pagar por el arrendamiento de un bien, se fijarán conforme al avalúo que emita el INDAABIN, una institución o persona certificada en materia de valuación.

El procedimiento de valuación se llevará a cabo, en lo que corresponda, conforme a lo previsto en las normas del Capítulo Primero, Título Segundo del presente Acuerdo.

**79.-** Los contratos a que se refieren las operaciones señaladas en las presentes normas contendrán cuando menos:

- I. Datos de ubicación e identificación del bien inmueble;
- II. Valor del inmueble a permutar o, en su caso monto monetario a pagar por el arrendamiento de un bien inmueble;
- III. Términos y condiciones sobre la transacción y escrituración para el caso de permuta de inmuebles;
- IV. Términos y condiciones para el pago de rentas en arrendamiento de inmuebles;
- V. Establecimiento de las garantías que aseguren el cumplimiento de las obligaciones correspondientes;
- VI. Vigencia del contrato en el caso de arrendamiento de inmuebles, la cual no podrá ser menor a un año;
- VII. Términos y condiciones para la entrega física del inmueble, según sea el caso;
- VIII. Penas convencionales para el caso de incumplimiento por alguna de las partes;
- IX. Causales de rescisión o cumplimiento de los contratos; y
- X. Las demás que resulten aplicables.

**80.-** El FIFONAFE integrará los expedientes de las operaciones contractuales previstos en este capítulo, de conformidad a lo dispuesto en las presentes normas.

**81.-** Lo referente a la reestructura y/o cancelación de adeudos, se regirá por las Normas y Bases para la cancelación de adeudos a cargo de terceros y a favor del FIFONAFE por imposibilidad práctica de cobro.

## TRANSITORIOS

**Primero.-** Las presentes normas entrarán en vigor al día siguiente de su aprobación por el Comité Técnico y de Inversión de Fondos del FIFONAFE.

**Segundo.-** Se modifican las Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles del FIFONAFE, aprobadas por el Comité Técnico y de Inversión de Fondos del FIFONAFE en Sesión Ordinaria SC-529 del 10 de diciembre de 2014, para quedar como Normas y Bases de Operación Inmobiliaria

**Tercero.-** En tanto se emiten los lineamientos para el registro y control del patrimonio inmobiliario del FIFONAFE, se seguirá aplicando lo dispuesto en el numeral 1. *De la Administración de Inmuebles del FIFONAFE*, de las Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles del FIFONAFE, aprobadas por el Comité Técnico y de Inversión de Fondos del FIFONAFE en Sesión Ordinaria 529 del 10 de diciembre de 2014.

**Cuarto.-** Las operaciones inmobiliarias contratadas con terceros antes de la entrada en vigor de este Acuerdo, seguirán rigiéndose por la normatividad vigente al momento de la operación, hasta su total conclusión.

**Quinto.-** El FIFONAFE, dentro de los noventa días siguientes a la entrada en vigor de este Acuerdo, expedirá el Manual de Procedimientos de Operación Inmobiliaria.

**Sexto.-** El Comité de Políticas Comerciales, iniciará su operación al día siguiente de la entrada en vigor de las presentes normas.

**Séptimo.-** El FIFONAFE dispondrá de seis meses contados a partir de la fecha de aprobación de las presentes normas para organizar la primera licitación derivada de las mismas, para lo cual deberán actualizarse todos los valores de inmuebles que no estén vigentes.

Hasta en tanto, los predios podrán ser enajenados por venta directa.

**Octavo.-** El FIFONAFE dispondrá de seis meses contados a partir de la fecha de aprobación de las presentes normas para organizar la primera subasta derivada de las presentes normas, misma que por única vez podrá integrarse con aquellos inmuebles que tengan una antigüedad de tres años de ingreso al RECOPI, independientemente de que no hayan sido licitados previamente. Para dicho efecto se deberá gestionar el avalúo a valor de realización ordenada de aquellos inmuebles que por su condición y características, se consideren susceptibles de revalorar.

## **TRANSITORIOS**

**“PRIMERO.-** Las presentes normas entrarán en vigor al día siguiente al de su aprobación por el Honorable Comité Técnico y de Inversión de Fondos del FIFONAFE.

Adición autorizada por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.

**SEGUNDO.-** Dentro del plazo de ciento veinte días contados a partir de la entrada en vigor de las presentes modificaciones, se expedirán los Lineamientos para la recuperación de adeudos por enajenación de inmuebles.”

Adición autorizada por el Comité Técnico en la SC- 539 de fecha 21 de julio de 2017.