



SECRETARÍA DE LA
REFORMA AGRARIA



**NORMAS Y BASES PARA
LA ENAJENACIÓN DE BIENES
INMUEBLES DEL
FIDEICOMISO FONDO NACIONAL
DE FOMENTO EJIDAL**

**APROBADAS POR EL COMITÉ TÉCNICO Y DE
INVERSIÓN DE FONDOS EN SESIÓN SC-499
DEL 10 DE MARZO DE 2009**

CONTENIDO

	CONSIDERANDOS	4
I	FUNDAMENTO LEGAL	5
II	DISPOSICIONES GENERALES	7
III	OBJETO	9
IV	EN MATERIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD	9
V	EN MATERIA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO	9
VI	EN MATERIA DE ENAJENACIÓN	10
VII	EN MATERIA DE LICITACIÓN PÚBLICA	11
VIII	EN MATERIA DE ENAJENACIÓN DIRECTA	15
IX	EN MATERIA DE LA SOLICITUD DE COMPRAVENTA	16
X	EN MATERIA DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	18
XI	EN MATERIA DE COMPRAVENTA AL CONTADO	19
XII	EN MATERIA DE COMPRAVENTA A PLAZOS	20
XIII	EN MATERIA DE AUTORIZACIONES	23

XIV	<i>EN MATERIA DE ENAJENACIÓN DE PREDIOS CON DERECHOS LITIGIOSOS.</i>	24
XV	<i>EN MATERIA DE REESTRUCTURACIÓN DE ADEUDOS</i>	27
XVI	<i>REGULARIZACIÓN DE INMUEBLES EN COORDINACIÓN CON LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES.</i>	27
XVII	<i>EN MATERIA DE ENAJENACIÓN DE PREDIOS CON ASENTAMIENTOS HUMANOS.</i>	28
XVIII	<i>EN MATERIA DE CONVENIOS DE COLABORACIÓN Y MANDATOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.</i>	30
XIX	<i>EN MATERIA DE DONACIÓN</i>	31
XX	<i>TRANSITORIOS</i>	32

CONSIDERANDOS

El Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal es un Fideicomiso Público auxiliar del Poder Ejecutivo Federal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3º fracción III, 47 y 49 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que se encuentra agrupado en el sector que coordina la Secretaría de la Reforma Agraria, y que fue constituido mediante contrato de Fideicomiso de fecha 25 de octubre de 1960 y Convenios Modificatorios al Contrato Constitutivo de Fideicomiso de fechas 4 de enero de 1977, 1 de noviembre de 1985 y 7 de agosto de 1995. Que tiene como funciones, entre otras, las de administrar los fondos comunes de los ejidos y comunidades que las asambleas de éstos determinen y apoyar financieramente las actividades agropecuarias, industriales y de servicios de los núcleos agrarios, para lo cual procura incrementar su patrimonio financiero por todos los medios lícitos y de conformidad con las disposiciones normativas aplicables.

El numeral 42 de las Reglas de Operación, establece que el COMITÉ TÉCNICO Y DE INVERSIÓN DE FONDOS, aprobará las Normas y Bases para la enajenación de bienes inmuebles propiedad de la Entidad.

A la fecha las "NORMAS Y BASES PARA LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DEL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL" han sido modificadas con aprobación del COMITÉ TÉCNICO Y DE INVERSIÓN DE FONDOS en cinco oportunidades: Sesión SC-470 de fecha 25 de febrero del 2004, Sesión SC-478 del 17 de agosto del 2005, Sesión SC-482 de fecha 15 de diciembre del 2005, Sesión SC-488 de fecha 26 de octubre de 2006 y Sesión SC-499 de fecha 10 de marzo de 2009. Lo anterior debido a las necesidades detectadas durante la enajenación de los predios propiedad de la Entidad.

En las sesiones mencionadas, los miembros del COMITÉ TÉCNICO Y DE INVERSIÓN DE FONDOS, han recomendado la renovación de las citadas Normas, por lo que se consideró necesario efectuar una revisión a la normatividad aplicable, a efecto de agilizar y facilitar la enajenación de los bienes inmuebles que integran el patrimonio del FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL, e integrar de forma adecuada las modificaciones que resulten aplicables en términos de la legislación vigente.

En la sesión ordinaria SC-499 de fecha 10 de marzo de 2009, el COMITÉ TÉCNICO Y DE INVERSIÓN DE FONDOS, aprobó las presentes Normas y Bases.

I FUNDAMENTO LEGAL

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.** Artículo 8 y 90.
- **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.** Artículos 3 fracción III y 47.
- **Ley Federal de las Entidades Paraestatales.** Artículos 40, 56, 58 fracciones V y XIV y 59 fracción IV.
- **Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.** Artículos 8, fracciones XI, XII y 9 incisos a) y b).
- **Ley Agraria.** Artículos 9, 12, 43, 44 fracciones I, II y III y 97.
- **Ley General de Bienes Nacionales.** Artículo 116, 144 fracción II y 147.
- **Ley General de Asentamientos Humanos.** Artículos 2º fracciones I, II y XVI, 5º fracciones III y IV, 7º fracciones II y IV, 8º fracciones I, II y VIII, 9º fracciones I, III VII, X, XI y XII, 12, 15, 18, 19, 32, 33 fracciones I, V y VII, 38, 39, 40 fracciones II y III, 41 fracciones II y III, 45 fracciones II y III y 47.
- **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.** Título Segundo, Capítulo V, Sección Primera.
- **Código Civil Federal.** Artículos 1796, 1798, 1800, 1801, 1839, 2243 al 2246, 2248 al 2322, 2327 al 2356, 2551 y 2554.
- **Reglamento de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.** Artículo 1º y 15
- **Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.** Artículo 7, fracciones XV, XVIII, XIX y XX.
- **Convenio Modificatorio al Contrato Constitutivo del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal,** de fecha 7 de agosto de 1995.
- **Reglas de Operación del FIFONAFE.**
- **Reglamento del Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles.**
- **Metodología y Criterios de carácter técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de los bienes inmuebles, bienes muebles y unidades económicas que pretendan enajenar las Dependencias, la Procuraduría General de la República, las Unidades Administrativas de la Presidencia de la República, las Entidades y en su caso las demás instituciones públicas.**

- Procedimiento Técnico PT-PIV para la aplicación de la ponderación de indicadores de valor que permitan dictaminar el valor conclusivo en los trabajos valuatorios.
- Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.
- Criterios para la determinación de los porcentajes y montos de incremento o reducción a los valores comerciales determinados en los dictámenes valuatorios emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

II DISPOSICIONES GENERALES

Para la interpretación de estas Normas y Bases para la Enajenación de Bienes Inmuebles se entenderá:

AVALÚO A VALOR COMERCIAL.- Es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

AVALÚO A VALOR DE REALIZACIÓN ORDENADA.- Es el precio estimado de un bien que podría ser obtenido a partir de su venta en el mercado libre, en un periodo de tiempo apenas suficiente para encontrar un comprador o compradores, en donde el vendedor tiene necesidad de vender, donde el comprador y el vendedor actúan con conocimiento y bajo la premisa de que los bienes se venden en el lugar y en el estado en que se encuentran.

AVALÚO A VALOR DE REGULARIZACIÓN.- Es el precio estimado de un inmueble cuya ocupación pretenda regularizar la dependencia o entidad competente, a favor de personas o grupos en condiciones de pobreza, atendiendo a cualquiera de los siguientes criterios:

- I. La existencia de un demérito en el valor comercial dictaminado del inmueble, derivado de la ocupación irregular;
- II. El valor actual del inmueble en las condiciones en que estaba en el momento de la ocupación;
- III. Las mejoras de las condiciones intrínsecas y extrínsecas del inmueble, generadas después de la ocupación y hasta el momento en que se realice el avalúo, distinguiendo aquéllas realizadas por los ocupantes;
- IV. La generación de costas y gastos por el desahogo de los procesos administrativo y judicial, para la desocupación del inmueble, tomando en cuenta el tiempo que implicaría desahogar estos procesos, y
- V. La generación de costos financieros por el tiempo adicional que se requeriría para la venta del inmueble, por la ocupación irregular.

El valor de regularización que resulte de la aplicación de estos criterios en lo individual o en su conjunto, en ningún caso deberá ser menor a la capacidad de pago de los ocupantes, determinada por la dependencia o entidad de que se trate.

NORMAS Y BASES.- Normas y Bases para la Enajenación de Bienes Inmuebles.

COMITÉ.- Comité Técnico y de Inversión de Fondos del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

COMITÉ DE ENAJENACIÓN.- Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

DIRECCIÓN GENERAL.- Director General y Delegado Fiduciario Especial del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

FIFONAFE.- Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

RCEBI.- Reglamento del Comité de Enajenación de Bienes Inmuebles del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

REGLAS.- Reglas de Operación del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

III OBJETO

- Art. 1. Las presentes NORMAS Y BASES, serán aplicables para la enajenación de todos los bienes inmuebles propiedad del FIFONAFE, a excepción de los utilizados para su operación y los derivados de reversiones en los términos del artículo 98 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

IV EN MATERIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD

- Art. 2. Sólo procederá la enajenación de inmuebles propiedad del FIFONAFE que cuenten con los instrumentos jurídicos que acrediten la propiedad a nombre del FIFONAFE, que se encuentren debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en el Catastro de la localidad donde correspondan, así como ante las instancias registrales que determinen los Tribunales Unitarios Agrarios, en las sentencias de reversión de tierras.
- Art. 3. En caso de que los títulos de propiedad no cuenten con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y en el Catastro correspondiente, o con la inscripción ordenada en la sentencia emitida por el Tribunal Unitario Agrario, la Dirección de Asuntos Jurídicos, procederá a realizar los trámites necesarios para su inscripción.

V EN MATERIA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO

- Art. 4. Los avalúos que servirán de base para efectuar las operaciones de compraventa de inmuebles propiedad de FIFONAFE, se podrán solicitar al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, una Sociedad Nacional de Crédito, Instituciones de crédito o especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente.

Quando el solicitante sea una Entidad del Ejecutivo Federal o un Gobierno Estatal o Municipal se podrá, a elección de éstos, solicitar el dictamen valuatorio correspondiente ante cualquiera de los prestadores de este servicio mencionados en el párrafo que antecede.

- Art. 5. El pago del costo de la emisión del avalúo que incluye los gastos, honorarios, impuestos y derechos, será cubierto por el FIFONAFE, debiéndose cargar al precio de venta del inmueble.
- Art. 6. El Titular del Área Inmobiliaria podrá solicitar la elaboración del dictamen valuatorio o actualización sobre inmuebles disponibles para venta, sin problemática legal para el titular del área.

Asimismo, deberá vigilar que dichos dictámenes se encuentren vigentes en

todo momento, con el objetivo de que esto no obstaculice su enajenación.

- Art. 7.** El precio mínimo de venta de los inmuebles, será el que se establezca como valor comercial en el avalúo correspondiente más el costo que genere el avalúo, el monto que resulte de la suma de los gastos generados por la realización de la licitación, los impuestos y la seguridad del inmueble, hasta por el lapso de 2 años previo al procedimiento de licitación.
- Art. 8.** El FIFONAFE, a través de la Subdirección Inmobiliaria, en aquellos casos en que considere que el valor determinado en el avalúo impida la comercialización del inmueble, podrá solicitar a la Institución valuadora lo siguiente:
- a) La reconsideración del valor señalado en el dictamen valuatorio, en cuyo supuesto, el precio de venta del predio se modificará considerando como precio mínimo de referencia, el valor que arroje el dictamen de reconsideración correspondiente.
 - b) La emisión de un nuevo avalúo a valor de realización ordenada.

En ambos casos, al precio mínimo de venta se le sumará el costo que hubiese generado su realización.

- Art. 9.** Si durante el proceso de enajenación del inmueble concluye la vigencia del avalúo, se solicitará a la institución valuadora se emita la actualización del dictamen valuatorio. El pago del costo de la actualización del avalúo deberá ser incluido en el precio de venta del inmueble.

VI EN MATERIA DE ENAJENACIÓN

- Art. 10.** La enajenación de todos los bienes inmuebles propiedad del FIFONAFE, excepto los considerados en el Art. 1 de estas Normas, se enajenarán bajo las siguientes modalidades:
1. Licitación pública.
 2. Enajenación directa de aquellos predios que ya pasaron por lo menos una vez por el procedimiento de licitación pública.
 3. Enajenación directa previa autorización del COMITÉ, respecto de aquellos predios cuyo valor rebase la cantidad de \$500,000.00 (Quinientos Mil Pesos 00/100 M.N.).
 4. La Dirección General tendrá facultad para efectuar las operaciones de compraventa de bienes inmuebles, sin autorización del COMITÉ, hasta por el importe establecido en el numeral 43 de las REGLAS.

VII EN MATERIA DE LICITACIÓN PÚBLICA

- Art. 11.** El FIFONAFE, previa aprobación del COMITÉ, llevará a cabo licitaciones públicas para la venta de los inmuebles que forman parte de su patrimonio, tantas veces como sea necesario durante el año, en las cuales se incluirán los inmuebles que recomiende el COMITÉ DE ENAJENACIÓN.
- Art. 12.** El procedimiento de licitación pública iniciará con la publicación de la convocatoria y concluirá con la emisión del fallo correspondiente. Las diversas etapas del procedimiento de licitación pública se harán del conocimiento del COMITÉ DE ENAJENACIÓN.
- Art. 13.** Las bases para la celebración de la licitación pública, deberán ser aprobadas previamente por el COMITÉ DE ENAJENACIÓN y contendrán como mínimo lo siguiente:
- a) La indicación de que el inmueble es propiedad del FIFONAFE.
 - b) Localización y descripción general del bien inmueble, indicando superficie, medidas, colindancias y, en su caso, superficie y características de las áreas construidas e instalaciones especiales.
 - c) Fechas y horas en que se permitirá a los interesados visitar el inmueble.
 - d) Obligación de los participantes de acreditar mediante la documentación establecida en las Bases, su personalidad jurídica y/o capacidad legal; tratándose de extranjeros, además, deberán presentar la copia 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, para adquirir el inmueble.
 - e) Lugar, fecha y hora en que se llevarán a cabo los actos de presentación, apertura de ofertas y de fallo.
 - f) Instrucciones para elaborar y entregar las ofertas de compra.
 - g) Forma de pago y monto de la garantía requerida para asegurar la seriedad de la oferta de compra y el cumplimiento de las obligaciones que asumirá el participante que gane la licitación.
 - h) Indicación de que no se aceptarán condiciones adicionales a las estipuladas en las bases.
 - i) Obligación de que el participante presente declaración por escrito de que conoce el estado físico, el uso de suelo autorizado y las afectaciones o restricciones que pudiera tener el inmueble, así como de que no podrá retirar ni disminuir su oferta de compra y que para este caso acepta que se le haga efectiva la garantía de seriedad de su

oferta, en beneficio del FIFONAFE.

- j) Idioma en que deberán presentarse las proposiciones.
- k) Moneda en que se cotizará y efectuará el pago de la operación, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
- l) Criterios detallados para emitir el fallo o para declarar desierta la licitación.
- m) Criterios que se aplicarán en caso de empate de ofertas de compra.
- n) El plazo máximo para que el participante ganador de la licitación pague el total de la cantidad ofrecida por el inmueble.
- o) Señalamiento de que todos los gastos, impuestos, honorarios, derechos y demás erogaciones relativas a la escrituración a favor del adjudicatario, correrán por cuenta del mismo.
- p) Penas convencionales que se aplicarán al adjudicatario en caso de incumplimiento de su obligación de pago.
- q) Mención de que será causa de descalificación el incumplimiento de alguno de los requisitos de las bases.
- r) Carta donde se indique bajo protesta de decir verdad, que no se ubica dentro de los supuestos previstos en el Art. 14, inciso h.

Art. 14. Las convocatorias a licitación pública deberán ser aprobadas previamente por el COMITÉ DE ENAJENACIÓN y contendrán como mínimo lo siguiente:

- a) Especificarán que el convocante es el FIFONAFE.
- b) Descripción general del inmueble, incluyendo ubicación, dimensiones, uso de suelo y, en su caso, superficie construida e instalaciones especiales.
- c) Valor base del inmueble que los participantes deberán considerar para presentar sus ofertas de compra.
- d) Condiciones de pago, señalando el momento en que se haga exigible el mismo.
- e) Lugares, fechas y horarios en que los interesados podrán obtener las bases de la licitación, el costo y la forma de pago de las mismas.
- f) Lugar, fecha y hora de celebración de los actos de presentación y apertura de ofertas y fallo de licitación.
- g) La indicación de que ninguna de las condiciones contenidas en las bases de la licitación podrán ser negociadas.
- h) La indicación de, que no podrán participar las personas que se encuentren en los siguientes supuestos:

- i. Los servidores públicos que intervengan en cualquier etapa del procedimiento y que tengan en él interés personal, familiar o de negocios, incluyendo el caso de que pueda resultar algún beneficio para él, su cónyuge o sus parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, por afinidad o civiles, para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen parte.
- ii. Las personas que, por causas imputables a ellas, el FIFONAFE les hubiere rescindido administrativamente un contrato de compraventa, dentro de un lapso de dos años calendario, contados a partir de la notificación de la rescisión.
- iii. Las personas que se encuentren en situación de atraso en el pago del precio de bienes por causas imputables a ellas, respecto de otro u otros contratos de compraventas celebrados con el FIFONAFE.
- iv. Aquellas personas que hayan sido declaradas en suspensión de pagos, estado de quiebra o sujetas a concurso de acreedores.

Art. 15. El procedimiento de licitación pública para la enajenación de bienes inmuebles constará de las siguientes etapas:

- a) Se autorizarán las Bases por el COMITÉ DE ENAJENACIÓN, las cuales contendrán los requisitos establecidos en el artículo 13 de las presentes NORMAS Y BASES.
- b) Se autorizará la Convocatoria por el COMITE DE ENAJENACIÓN, de conformidad con lo estipulado en el artículo 14 de este ordenamiento.
- c) Se publicará la Convocatoria en los principales periódicos de mayor circulación en los Estados en que se ubiquen los predios objeto de la licitación.
- d) Se realizará el registro de los participantes a la licitación; sin que ello implique que los participantes que no estuvieren registrados y hayan cubierto el costo de las bases, decidan presentar su documentación y proposiciones durante el acto de apertura correspondiente.
- e) Se llevará a cabo la junta de aclaraciones.
- f) Se celebrará el acto de presentación de documentos y apertura de proposiciones, el cual se sujetará a lo siguiente:
 - i. Se procederá a la apertura de la documentación exclusivamente y se desecharán las que hubieren omitido alguno de los requisitos

exigidos;

- II. Por lo menos un licitante, si asistiere alguno, y dos servidores públicos de la entidad presentes, rubricarán los documentos presentados que previamente haya determinado la convocante en las bases de licitación, incluidos los de aquéllos cuyos documentos o propuestas económicas hubieren sido desechadas, quedando en custodia de la propia convocante;
- III. La convocante procederá a realizar el análisis de los documentos aceptados, debiendo dar a conocer el resultado a los licitantes;
- IV. Se levantará acta en la que se harán constar las propuestas técnicas y económicas aceptadas para su análisis, sus importes, así como las que hubieren sido desechadas y las causas que lo motivaron; el acta será firmada por los asistentes y se pondrá a su disposición o se les entregará copia de la misma, la falta de firma de algún licitante no invalidará su contenido y efectos, poniéndose a partir de esa fecha a disposición de los que no hayan asistido, para efecto de su notificación.

Previo a la emisión del fallo la convocante, a través de la Subdirección Inmobiliaria, emitirá un dictamen que servirá como base para el fallo, en el que se hará constar una reseña cronológica de los actos del procedimiento, el análisis de las proposiciones y las razones para admitirlas o desecharlas.

- g) Se dará a conocer el fallo de la licitación que emita la Dirección Administrativa y Financiera, levantándose el acta respectiva que firmarán los asistentes, a quienes se entregará copia de la misma, la falta de firma de algún licitante no invalidará su contenido y efectos, poniéndose a partir de esa fecha a disposición de los que no hayan asistido, para efectos de su notificación.

En el mismo acto de fallo o adjunta a la comunicación referida, FIFONAFE proporcionará por escrito a los licitantes la información acerca de las razones por las cuales su propuesta no resultó ganadora.

Contra la resolución que contenga el fallo no procederá recurso alguno; sin embargo, los licitantes podrán inconformarse en los términos del artículo 16 de este ordenamiento.

- h) La oferta ganadora será aquella que resulte más alta, independientemente de la forma de pago. En caso de empate, se utilizarán los siguientes criterios para determinar a la oferta ganadora:
 - I. En caso de igualdad de ofertas se adjudicará a quien ofrezca como forma de pago el contado.

II. A propuestas y formas de pago iguales, se determinará al ganador por insaculación.

Art. 16. Podrán interponerse inconformidades ante el Órgano Interno de Control en el FIFONAFE por conductas irregulares que cometan los servidores públicos, o por el procedimiento de licitación que marcan las presentes Normas, de conformidad con los ordenamientos legales aplicables.

VIII EN MATERIA DE ENAJENACIÓN DIRECTA

Art. 17. En caso de que el bien inmueble propiedad del FIFONAFE no hubiera resultado vendido en el procedimiento de licitación pública, se procederá al procedimiento de enajenación directa.

Se podrá realizar un descuento de hasta 5% del valor del precio base del bien inmueble que se haya determinado de acuerdo con lo estipulado en el Art. 7 de las presentes Normas.

Art. 18. En el caso de que un inmueble recientemente incorporado al inventario de bienes inmuebles del FIFONAFE presente una solicitud de compra, o que derivado de un procedimiento judicial se determine la existencia de un derecho de tanto, se podrá proceder a la compraventa directa, sin necesidad de que se someta a licitación.

El precio se fijará con base en el valor comercial que determine el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, una Sociedad Nacional de Crédito, Instituciones de crédito o especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, más el costo que haya generado su emisión.

Las operaciones que se realicen bajo este supuesto se notificarán al COMITÉ DE ENAJENACIÓN.

Art. 19. La Dirección General tendrá facultad para efectuar las operaciones de compraventa de bienes inmuebles, sin autorización del COMITÉ, hasta por el importe establecido en el numeral 43 de las REGLAS.

Se deberá presentar al COMITÉ DE ENAJENACIÓN y al COMITÉ informe de las enajenaciones realizadas bajo este criterio.

Art. 20. En caso de que un interesado en la compra de un inmueble propiedad de FIFONAFE presente un avalúo que cumpla con los requisitos señalados en el Art. 4 de las presentes Normas, y este señale una variación de al menos 10% con relación al avalúo elaborado a petición de FIFONAFE, se podrá solicitar la elaboración de un nuevo avalúo que tendrá que ser realizado por quien las partes designen por común acuerdo, mismo que servirá para fijar

el precio en el que se enajenará la propiedad.

IX EN MATERIA DE LA SOLICITUD DE COMPRAVENTA

Art. 21. Se recibirán todas las solicitudes de compraventa de uno o varios inmuebles, presentadas por personas físicas o morales, ya sea de manera personal o a través de Representante Legal, incluyendo las remitidas a través de autoridades Federales, Estatales o Municipales.

Art. 22. Las solicitudes deberán presentarse por escrito firmado por el interesado y/o su representante legal y contener como mínimo los siguientes requisitos:

- a) Nombre del solicitante;
- b) Domicilio legal;
- c) Teléfono;
- d) Ubicación del inmueble que se desea adquirir, en su caso;
- e) La manifestación de que desea adquirir el inmueble en el precio que fije FIFONAFE.

En el caso de que la solicitud no contenga los requisitos señalados, se solicitará por escrito al peticionario que proporcione la información faltante en un plazo no mayor de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de la fecha de la recepción de la notificación.

Art. 23. Una vez recibida la solicitud, se requerirá al interesado que remita la siguiente documentación:

Tratándose de personas físicas:

- a) Copia de una identificación oficial vigente del solicitante, misma que puede ser la credencial de elector, el pasaporte o la cartilla del servicio militar.
- b) Poder Notarial del Apoderado y copia de su credencial de elector, pasaporte o cartilla del servicio militar, en su caso.
- c) Comprobante de domicilio (recibo de predial, agua, energía eléctrica, teléfono –no celular-)
- d) Estados de cuenta bancarios, preferentemente.
- e) Curriculum Vitae, en su caso.

Tratándose de personas morales:

- a) Copia del Acta Constitutiva y sus modificaciones, en su caso.

- b) Curriculum Vitae de la empresa.
- c) Copia de una identificación oficial vigente del representante o apoderado legal, como lo puede ser la credencial de elector, el pasaporte o la cartilla del servicio militar.
- d) Poder Notarial del representante legal.

La documentación señalada deberá ser entregada a más tardar en la fecha en que el solicitante acepte el precio de venta del inmueble, por lo que en el escrito de notificación del precio de venta, se otorgará un plazo no mayor de 15 (quince) días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la notificación. En caso contrario, se podrá cancelar la solicitud.

Art. 24. En el caso de solicitantes que hayan sido trabajadores del FIFONAFE, se requiere independientemente de la solicitud, la siguiente información:

- a) Nivel jerárquico que en su momento tenía el solicitante.
- b) Fecha en que dejó de prestar sus servicios en el FIFONAFE.
- c) Área de adscripción.
- d) Manifestación por escrito y bajo protesta de decir verdad, de que no ha sido destituido o inhabilitado por la Secretaría de la Función Pública.
- e) Manifestación por escrito y bajo protesta de decir verdad, que no existe juicio laboral instaurado en contra del FIFONAFE.

Art. 25. Serán rechazadas las solicitudes de aquellas personas que se encuentren bajo los siguientes supuestos:

- a) Que se encuentren en el supuesto señalado en el Artículo 8 fracciones XI, XII de Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.
- b) Servidores públicos del FIFONAFE, siendo extensivo a su cónyuge, parientes consanguíneos hasta el cuarto grado, parientes por afinidad o civiles, terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, sus socios o sociedades de las que forme o haya formado parte.
- c) Quién de conformidad con el artículo 9 de Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos, haya dejado de prestarlos en un término menor de un año.
- d) Las que desempeñen un empleo, cargo o comisión en el servicio público, o bien, las sociedades de las que dichas personas formen parte, sin la autorización previa y específica de la Secretaría de la Función Pública.

- Art. 26. Las solicitudes se procesarán a partir de que se reciban en el Área Inmobiliaria del FIFONAFE.
- Art. 27. Las solicitudes sobre un mismo inmueble, se atenderán en el orden cronológico en que se reciban. El proceso de venta se seguirá respecto de la solicitud que se haya ratificado en primer lugar.

X EN MATERIA DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- Art. 28. Para dar trámite a la solicitud de compraventa, se requerirá el levantamiento topográfico del inmueble solicitado.
- Art. 29. Para todos los actos, instrumentos y acciones relacionados con la compraventa, se tomarán en cuenta la superficie, medidas y colindancias consignadas en el título de propiedad, consistente en la sentencia ejecutoriada de reversión de tierras a favor del FIFONAFE, o en su defecto, en el levantamiento topográfico que se efectúe, el que deberá estar elaborado por el Titular del Departamento de Servicios Topográficos del FIFONAFE.

XI EN MATERIA DE COMPRAVENTA AL CONTADO

- Art. 30. En todos los casos se hará por escrito del conocimiento del solicitante el valor del inmueble, a efecto de que manifieste, en un término que no excederá de 15 (quince) días hábiles, su conformidad con el precio a través de una Carta de Intención, misma que deberá acompañarse de cheque certificado o de caja, o en su caso, mediante depósito en la cuenta bancaria a nombre del FIFONAFE, equivalente al 5% del precio total del inmueble, para garantizar la seriedad de la oferta, cantidad que se tomará como anticipo, a la firma del contrato de compraventa.
- Art. 31. La Carta de Intención tendrá una vigencia de 30 (treinta) días naturales. En el caso de que el solicitante del inmueble se desista de su oferta, o no se concrete la operación por causas imputables a éste, se cancelará el trámite de compraventa y el importe depositado por concepto del 5% del valor del inmueble, quedará a favor del FIFONAFE, de conformidad con lo estipulado en la Carta de Intención.
- Para el caso en que no se concrete la operación por causas imputables al FIFONAFE, éste reintegrará al solicitante la cantidad entregada a esta Entidad en concepto del 5% del valor del inmueble más el 6% por concepto del interés legal que se hubiese generado.
- Art. 32. Las operaciones de compraventa se formalizarán mediante el instrumento jurídico denominado Contrato de Compraventa. El pago del 95% restante del precio del inmueble deberá entregarse en una sola exhibición, mediante

cheque certificado o de caja, o en su caso, mediante depósito en la cuenta bancaria a nombre del FIFONAFE, en la fecha de firma del contrato de compraventa, o en la que las partes acuerden, siempre y cuando esta no exceda en 15 días a la firma del contrato de compraventa.

Art. 33. En el contrato se pactará que el comprador cubrirá a partir de la fecha de firma, todo impuesto, derecho o cualquier otra contribución fiscal que se cause respecto del inmueble materia de la compraventa. Asimismo, podrá pactarse con el comprador que éste cubra el monto del impuesto predial que se adeude a la fecha de firma del Contrato de Compraventa.

Art. 34. En el contrato se establecerá que el mismo deberá elevarse a Escritura Pública, ante el Notario Público que designe la parte compradora.

Para tal efecto, en el contrato se establecerá que la parte compradora deberá remitir a este Fideicomiso la designación del Notario Público que se encargará de protocolizar la compraventa.

Art. 35. Los contratos de compraventa y los proyectos de escritura deberán ser aprobados por la Dirección de Asuntos Jurídicos del FIFONAFE, antes de proceder a su firma.

Art. 36. El solicitante del inmueble podrá requerir por escrito que el inmueble se escriture a nombre de un tercero.

Art. 37. El comprador podrá a su elección entregar en una sola exhibición, mediante cheque certificado o de caja, o en su caso, mediante depósito en la cuenta bancaria a nombre del FIFONAFE, el monto total del precio de venta del inmueble al momento de remitir la Carta de Intención o antes de la fecha de firma del Contrato de Compraventa.

Para el caso de que el comprador solicite que la compraventa se formalice directamente en Escritura Pública, se deberá contar con la autorización expresa de la Dirección General y dicho acto deberá tener verificativo a más tardar dentro de los 30 días naturales posteriores al depósito del 5% a que se refiere el artículo 30 de las presentes NORMAS Y BASES.

Art. 38. Los gastos, impuestos, honorarios y derechos que se originen de la escrituración de la compraventa correrán con cargo exclusivo al comprador del inmueble.

XII EN MATERIA DE COMPRAVENTA A PLAZOS

Art. 39. En todos los casos se hará de conocimiento por escrito al solicitante, del precio total del inmueble y el valor del enganche que no deberá ser menor al 30% del precio total distribuidos de la siguiente manera: el equivalente al 5% del valor del inmueble que acompañará a la Carta Intención y el equivalente al 25% a más tardar dentro de los treinta días naturales

siguientes a la fecha de firma de la Carta de Intención, al momento de la firma del contrato privado de compraventa con reserva de dominio.

Asimismo, deberá informarse el monto, la tasa de interés y número de amortizaciones, considerándose que el plazo no podrá exceder de 12 meses; a efecto de que por escrito manifieste, en un término que no excederá de 15 (quince) días hábiles contados a partir de la recepción del escrito que le envíe el FIFONAFE, su conformidad con las condiciones establecidas y el plazo acordado.

Art. 40. La Carta de Intención tendrá una vigencia de 30 (treinta) días naturales. En el caso de que el solicitante del inmueble se desista de su oferta, o no se concrete la operación por causas imputables a éste, se cancelará el trámite de compraventa y el importe depositado por concepto del 5% del valor del inmueble quedará a favor del FIFONAFE, de conformidad con lo estipulado en la Carta de Intención.

Para el caso en que no se concrete la operación por causas imputables al FIFONAFE, éste reintegrará al solicitante la cantidad entregada a esta Entidad en concepto del 5% del valor del inmueble más el 6% por concepto del interés legal que se hubiese generado.

Art. 41. Todas las operaciones de compraventa a plazos, se formalizarán mediante el instrumento jurídico denominado: Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, donde se deberá estipular la obligación del comprador de remitir al FIFONAFE copia de los comprobantes de pago realizados, donde se señale el predio al que corresponde el pago.

Art. 42. Una vez firmado un Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, si el comprador decide ceder sus derechos y obligaciones a terceros, deberá notificarlo por escrito al FIFONAFE, acompañando el contrato de cesión formalizado ante Notario Público, cesión que se someterá a la opinión de la Dirección de Asuntos Jurídicos, a efecto de que determine la procedencia legal de la misma. Se informará por escrito al solicitante, el resultado de la gestión.

Art. 43. Tratándose de cesiones de derechos que se efectúen respecto de la escrituración, y una vez cubierto el precio total del inmueble, el cesionario podrá solicitar por escrito que el inmueble se escriture a nombre de un tercero.

Art. 44. El enganche deberá ser entregado por el comprador al FIFONAFE, en la fecha de firma del Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, mediante cheque certificado o de caja, o en su caso la ficha de depósito en la cuenta bancaria designada por el FIFONAFE.

Art. 45. Los pagos de las amortizaciones deberán efectuarse en las fechas establecidas en el propio contrato y comprenderán el pago de capital y los

intereses generados, pagos que podrán efectuarse a través de cheque certificado o de caja a nombre del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal o por medio de depósito bancario.

En caso de que la fecha de pago corresponda a sábados, domingos o días festivos, el pago deberá ser realizado el día hábil previo a la fecha de vencimiento.

Art. 46. La tasa de interés que se cobrará sobre saldos insolutos, será una tasa anual fija equivalente al resultado de adicionar 8 (ocho) puntos a la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 (veintiocho) días, vigente a la fecha de la firma del Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio.

Art. 47. El FIFONAFE podrá modificar el indicador con el cual determina la tasa de interés y el porcentaje de la propia tasa, como resultado del análisis que se efectúe al comportamiento económico financiero del País, previa autorización del COMITÉ, la cual deberá notificarse al comprador previa suscripción del contrato de compraventa con reserva de dominio, a fin de contar con la anuencia correspondiente.

Art. 48. El FIFONAFE aceptará los pagos que efectúe el comprador, respecto de las amortizaciones vencidas, siempre y cuando no se hayan acumulado más de dos amortizaciones.

Los pagos se aplicarán en el siguiente orden: 1º a intereses moratorios, 2º a intereses normales y 3º a capital.

Art. 49. Los intereses moratorios tendrán una tasa fija del 4% mensual, sobre el capital vencido de cada amortización, se cobrarán por mes vencido y se aplicarán a partir del primer día natural siguiente a la fecha de vencimiento.

Art. 50. El comprador podrá realizar pagos anticipados, que deberán efectuarse por lo menos con 30 (treinta) días naturales previos a su fecha de vencimiento. Los pagos anticipados se aplicarán a saldo insoluto de capital, para lo cual se modificará la tabla de amortizaciones correspondiente, cancelando el interés normal de la amortización pagada, el cual se descontará de la última amortización.

Los pagos anticipados no eximen al comprador del pago de la siguiente amortización.

Art. 51. En el contrato se pactará que el comprador cubrirá a partir de la fecha de firma todo impuesto, derecho o cualquier otra contribución fiscal que se cause respecto del inmueble materia de la compraventa. Asimismo, en casos excepcionales y plenamente justificados determinados por la Dirección General, podrá pactarse con el comprador, que éste cubra el monto del impuesto predial que se adeude a la fecha de firma del Contrato

de Compraventa con Reserva de Dominio, en cuyo caso dicha cantidad se descontará del precio pactado.

- Art. 52.** En el contrato se deberá pactar que el comprador en tanto no cubra la totalidad del precio del inmueble, no lo podrá hipotecar, constituir sobre él derechos reales a favor de terceros, realizar adiciones u obras de infraestructura definitivas en el inmueble objeto del mismo.

En caso de rescisión, las obras realizadas pasarán a formar parte del patrimonio de FIFONAFE.

- Art. 53.** Una vez cubierta la totalidad del precio del inmueble y, si no existen adeudos por intereses normales o moratorios, se procederá a elevar a Escritura Pública el Contrato de Compraventa, siguiendo las formalidades señaladas en el Apartado XI de las presentes Normas y Bases en su parte conducente.

- Art. 54.** En el contrato se deberá establecer como causal de rescisión la falta de pago de más de dos amortizaciones o el incumplimiento de cualquier otra obligación derivada del mismo.

En caso de rescisión del contrato, el monto del enganche quedará a favor de FIFONAFE, como pena convencional.

- Art. 55.** En el contrato se deberá también establecer que en caso de rescisión, las cantidades pagadas como amortizaciones, quedarán a favor del FIFONAFE por concepto de rentas.

- Art. 56.** Si como resultado de los trabajos de seguimiento y supervisión de las operaciones de compraventa a plazos, el Área Inmobiliaria detecta algún incumplimiento que motive la rescisión, se notificará a la Dirección de Asuntos Jurídicos para el ejercicio de las acciones legales correspondientes, remitiendo el expediente que se integre para tal efecto.

Lo anterior, sin perjuicio de las acciones de cobranza extrajudicial que corresponden a la Subdirección Financiera.

- Art. 57.** Una vez iniciado el procedimiento de rescisión, el FIFONAFE se abstendrá de recibir pagos con referencia a dicha operación, por lo que la Dirección de Asuntos Jurídicos deberá informar el inicio del procedimiento de rescisión al Área Inmobiliaria y a la Subdirección Financiera.

- Art. 58.** A los ejidatarios que en su momento hayan sido afectados por la expropiación de alguna superficie que en la actualidad sea propiedad del FIFONAFE, que no hayan desocupado el predio a pesar de haber recibido el pago por concepto de indemnización, ya sea de manera individual o colectiva y que manifiesten su voluntad en adquirir dicha área, se les otorgará el beneficio de cubrir el precio en un plazo máximo de dieciocho

meses, contados a partir de la suscripción del contrato correspondiente, mediante las amortizaciones que en el contrato se especifiquen.

Para tal efecto, el valor del enganche no deberá ser menor al 30% y el interés que se cobrará por financiamiento será el equivalente a la tasa TIE vigente a la fecha de la firma del Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio.

XIII EN MATERIA DE AUTORIZACIONES

Art. 59. La Dirección General someterá a consideración del COMITÉ en la primera sesión del año, el programa anual de enajenación, donde expondrá los predios susceptibles a licitación pública y aquellos donde proceda la enajenación directa porque ya formaron parte de un proceso de licitación.

La aprobación del COMITÉ será indispensable para que estas actividades puedan llevarse a cabo.

Art. 60. Las solicitudes de compraventa que procedan, serán sometidas a consideración del COMITÉ DE ENAJENACIÓN para que analice y evalúe.

Art. 61. En el caso de que el solicitante original ceda sus derechos sobre los trámites de compra del inmueble en favor de un tercero, el nuevo solicitante deberá cumplir con todos los requisitos señalados en las presentes Normas y Bases, y se solicitará a la Dirección de Asuntos Jurídicos su opinión respecto de la procedencia de la cesión, misma que deberá remitir a la Subdirección Inmobiliaria en un término no mayor a 10 días naturales.

XIV EN MATERIA DE ENAJENACIÓN DE PREDIOS CON DERECHOS LITIGIOSOS

Art. 62. El FIFONAFE podrá enajenar los derechos litigiosos correspondientes a los bienes inmuebles que formen parte de su patrimonio, que se encuentren en los siguientes supuestos:

- I. Predios en donde FIFONAFE tiene la propiedad pero la posesión se encuentra en un tercero y se ejerció acción legal para la restitución de la posesión a favor de FIFONAFE.
- II. Predios en donde FIFONAFE tiene la propiedad pero la posesión se encuentra en un tercero y se ejerció acción legal para la restitución de la posesión a favor de FIFONAFE y el poseedor activo reconvino alegando la prescripción positiva.

Art. 63. En la venta que FIFONAFE realice en los términos de este capítulo, se deberán observar las siguientes disposiciones generales:

- I. La operación se realizará de contado, no a plazos y en una sola exhibición.
 - II. Entre la compraventa del derecho litigioso y la posesión física del inmueble, transcurre un periodo que se llamará "tiempo para la conclusión del juicio".
 - III. El "tiempo para la conclusión del juicio" dependerá de la etapa procesal en que se encuentre el juicio.
 - IV. El ahorro que se aplicará al precio del derecho litigioso será proporcional al "tiempo para la conclusión del juicio" y al riesgo de ganar o perder el proceso legal.
 - V. Los derechos litigiosos podrán venderse en cualquier etapa del juicio.
 - VI. Los trámites para continuar con el procedimiento jurisdiccional a partir de la compra de los derechos litigiosos y hasta la conclusión en definitiva de la controversia judicial, serán por cuenta del comprador de dichos derechos.
 - VII. Cualquier interesado en adquirir los derechos litigiosos sobre predios propiedad de FIFONAFE deberá solicitar una lista de los mismos mediante escrito dirigido a la Subdirección Inmobiliaria de este Fideicomiso.
 - VIII. La Dirección de Asuntos Jurídicos proporcionará mensualmente a la Subdirección Inmobiliaria, el status del procedimiento judicial relacionado con los predios en litigio.
 - IX. Para la entrega de dicha relación el FIFONAFE deberá observar las reglas que para la protección de datos personales establece la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.
- Art. 64.** El procedimiento a través del cual se llevará a cabo la enajenación de predios con derechos litigiosos será el siguiente:
- I. Una vez que el comprador identifique el bien inmueble de su interés, lo deberá hacer del conocimiento de este Fideicomiso por escrito, asumiendo su responsabilidad en caso de obtener sentencia desfavorable en el procedimiento, para que FIFONAFE esté en posibilidad de exhibirlo en una visita de campo.
 - II. Si el comprador decide adquirirlo, se deberá seguir el procedimiento establecido en las presentes normas en el capítulo IX, "EN MATERIA DE COMPRAVENTA AL CONTADO".

- III. Una vez firmado el contrato de compraventa con derechos litigiosos, el FIFONAFE en compañía del comprador se presentará ante el órgano jurisdiccional que conozca del asunto para acreditar su personalidad como nuevo cesionario de los derechos litigiosos, a efecto de continuar con el procedimiento hasta el dictado de la sentencia.

Art. 65. Determinación del valor del bien inmueble con derechos litigiosos propiedad de FIFONAFE:

- I. El titular de la Subdirección Inmobiliaria podrá solicitar el dictamen valuatorio de los inmuebles.
- II. Los avalúos que servirán de base para efectuar las operaciones de compraventa de inmuebles propiedad de FIFONAFE, se podrán solicitar al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, una Sociedad Nacional de Crédito, Instituciones de Crédito o especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente.

Cuando el solicitante sea una Entidad del Ejecutivo Federal o un Gobierno Estatal o Municipal, se podrá poner a elección de éstos, solicitar el dictamen valuatorio correspondiente ante cualquiera de los prestadores de este servicio mencionado en el párrafo que antecede.

- III. El pago del costo de la emisión del avalúo que incluye los gastos de honorarios, impuestos y derechos, será incluido al precio final del inmueble.

Art. 66. En caso de que la operación de compraventa no se celebre por causas imputables al solicitante, no procederá devolución alguna de las cantidades depositadas por concepto de avalúo, situación que el solicitante manifestará en la Carta de Intención que suscriba.

Art. 67. Si durante el proceso de enajenación del inmueble concluye la vigencia del avalúo, se solicitará a la institución valuadora se emita la actualización del dictamen valuatorio. El pago del costo de la actualización del avalúo deberá ser cubierto por el solicitante del inmueble o incluido en el precio de venta del inmueble.

Art. 68. Al precio de venta de los inmuebles determinado en el avalúo emitido por cualquiera de las instituciones de crédito señaladas, se le descontará lo que se determine en el dictamen contable que emitirá un perito en la materia, seleccionado por ambas partes, quien determinará dicho descuento en relación a los siguientes criterios:

- Gastos administrativos que se generarían por la Dirección de Asuntos Jurídicos hasta la conclusión definitiva (recursos humanos, materiales y

financieros).

- Gastos de seguimiento de juicio hasta su conclusión para la representación estatal que corresponda.

Lo anterior, se hará en proporción el "tiempo para la conclusión del juicio" de la etapa procesal en que se encuentre el procedimiento y demás criterios que en su caso determine la Dirección de Asuntos Jurídicos, en cada caso en particular, así como los supuestos establecidos en el artículo 62.

Una vez emitido el dictamen contable y determinada la cantidad a descontar tomando en consideración los criterios establecidos y el supuesto del predio a enajenar, se someterá a consideración del COMITÉ el resultado obtenido, quien tendrá a bien autorizar el valor a pagar por el inmueble con derechos litigiosos.

El precio que resulte de la disminución por los gastos referidos, no podrán rebasar el 40% del valor del inmueble conforme al avalúo determinado.

XV EN MATERIA DE REESTRUCTURACIÓN DE ADEUDOS

Art. 69. Tratándose de compraventas a plazos, solamente procederá la reestructuración del adeudo por una sola ocasión, por caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificado a satisfacción del FIFONAFE, previa recomendación del COMITÉ DE ENAJENACIÓN y aprobación del COMITÉ, aplicando los siguientes criterios:

- a. Que medie solicitud expresa del comprador.
- b. El nuevo plazo para liquidar el total del adeudo no podrá exceder de 12 (doce) meses, contados a partir de la formalización de la reestructuración.
- c. El capital insoluto, más los intereses normales y moratorios generados hasta un día antes de la fecha de la formalización de la reestructuración, se considerarán como el adeudo sujeto a la reestructuración.
- d. Se aplicará la tasa estipulada en el contrato de compraventa original, cuando la vigente a la fecha de la reestructuración sea menor. Si ésta es mayor, se aplicará la tasa vigente equivalente a TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) 28 (veintiocho) días más 8 (ocho) puntos, vigente a la fecha del Convenio de Reestructuración.

Art. 70. En los casos en que durante un litigio se presente la posibilidad de reestructurar el adeudo existente por contrato de compraventa, se atenderá a lo que se convenga en juicio.

XVI REGULARIZACIÓN DE INMUEBLES EN COORDINACIÓN CON LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES.

- Art. 71. El FIFONAFE en coordinación con las Dependencias y Entidades Federales, Estatales o Municipales, que estén facultadas para ordenar y regularizar la tenencia de la tierra, podrá instrumentar programas de regularización de la propiedad a título oneroso, en los predios de su propiedad que se encuentren ocupados por asentamientos humanos.
- Art. 72. Las organizaciones debidamente constituidas o las Autoridades Federales, Estatales y Municipales, podrán solicitar al FIFONAFE se instrumente un programa de regularización de asentamientos humanos.
- Art. 73. El FIFONAFE determinará si el inmueble se encuentra considerado dentro de aquellos que forman parte de su patrimonio, por lo que deberá cumplir con los supuestos señalados en el Apartado IV EN MATERIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD de las presentes Normas y Bases.
- Art. 74. Todos los inmuebles susceptibles de formar parte de un programa de regularización de asentamientos humanos, serán puestos a consideración de la DIRECCIÓN GENERAL para que previa recomendación del COMITÉ DE ENAJENACIÓN, sean presentados para su autorización al COMITÉ.
- Art. 75. Los inmuebles susceptibles de integrarse a un programa de regularización de asentamientos humanos, deberán contar con la opinión positiva de las autoridades Estatales y Municipales, respecto de la factibilidad de dotar de servicios públicos, uso de suelo, autorización de lotificación, subdivisión y fusión de los polígonos. La verificación de dichas opiniones será a cargo de las Dependencias y Entidades Federales, Estatales o Municipales, encargadas de la regularización.
- Art. 76. Los programas de regularización de asentamientos humanos, podrán considerar inmuebles que por sus características, ubicación y/o dimensiones puedan formar parte de reservas territoriales.
- Art. 77. En los Convenios de Coordinación que se suscriban con las Dependencias y Entidades Federales, Estatales o Municipales, se pactará que coadyuvarán en el establecimiento de la vigilancia y protección de los inmuebles que se encuentran baldíos y que se abstendrán de propiciar o autorizar asentamientos humanos irregulares en áreas libres de ocupación, salvo que el FIFONAFE lo autorice expresamente, de lo contrario el FIFONAFE procederá a la enajenación de acuerdo a los procedimientos previstos en las NORMAS Y BASES.
- Art. 78. El FIFONAFE previa autorización de su COMITÉ, podrá donar a favor del

Gobierno Estatal o Municipal correspondiente, las superficies necesarias para vialidades, áreas verdes y prestación de servicios públicos locales, en los porcentajes que determine la legislación local aplicable.

- Art. 79.** No serán materia de los programas de regularización de asentamientos humanos, las zonas federales, los derechos de vía, las zonas de alto riesgo y las zonas de exclusión.
- Art. 80.** Los inmuebles susceptibles de formar parte de reservas territoriales deberán ser liquidados en un plazo no mayor de 24 meses. Los inmuebles que formen parte de programas de regularización de asentamientos humanos existentes, deberán ser liquidados en un plazo no mayor de 60 meses.

XVII EN MATERIA DE ENAJENACIÓN DE PREDIOS CON ASENTAMIENTOS HUMANOS.

- Art. 81.** El FIFONAFE podrá enajenar al contado o a plazos los inmuebles con asentamientos humanos, directamente a las Dependencias y Entidades Federales, Estatales o Municipales, quienes asumirán la obligación de llevar a cabo la regularización mediante los procedimientos que tengan establecidos al respecto.

Asimismo, se podrán enajenar aquellos predios con asentamientos humanos, a las personas físicas o morales que con pleno conocimiento de hecho y derecho de las condiciones que prevalezcan en aquellos predios, manifiesten su voluntad en adquirirlos, en cuyo caso renunciarán expresamente al saneamiento para el caso de evicción.

- Art. 82.** Los Contratos de Compraventa a plazos a que se refiere el punto anterior, podrán ser con Reserva de Dominio elevados a Escritura Pública la que se inscribirá junto con el plano de zonificación, manzanero o de lotificación, según sea el caso, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente.

La cancelación de la reserva de dominio podrá efectuarse por zona, manzana o lote, en términos de lo pactado en cada caso. El plano indicará el orden que podrá seguirse para tales efectos.

- Art. 83.** La compraventa con reserva de dominio también podrá celebrarse mediante contrato privado, que se elevará a Escritura Pública una vez cubierta la totalidad del precio del inmueble.

- Art. 84.** El pago de los gastos, honorarios, impuestos y derechos, que se originen por la escrituración del contrato de compraventa con reserva de dominio y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad local, correrá con cargo exclusivo al comprador.

Art. 85. El precio de venta de los inmuebles susceptibles de integrarse a los programas de regularización de asentamientos humanos, se determinará de la siguiente manera, agotándose las etapas en el orden consecutivo:

- I. El monto que arroje el avalúo a valor comercial.
- II. El monto que arroje el avalúo a valor de regularización.

Art. 86. La parte compradora, al momento de la firma de la escritura pública en la que se formalice el contrato de compraventa con reserva de dominio, cubrirá un enganche equivalente a cuando menos el 10% del valor de regularización establecido en el avalúo del inmueble, a través de cheque certificado o de caja, o en su caso, mediante depósito en la cuenta bancaria designada por el FIFONAFE.

Art. 87. El saldo se cubrirá en un plazo máximo de 60 meses, a través de pagos mensuales, bimestrales o trimestrales, de acuerdo a lo pactado, los que serán efectuados mediante cheque certificado o de caja o en su caso, mediante depósito en la cuenta bancaria designada por el FIFONAFE.

Art. 88. En caso de que no se cubran los pagos en los plazos pactados, se cobrarán intereses moratorios, los que tendrán una tasa fija del 2% mensual sobre cada amortización vencida no pagada, la que se aplicará a partir del primer día natural siguiente a la fecha de vencimiento.

El pago de amortizaciones vencidas no pagadas deberá comprender capital e intereses moratorios, el que se aplicará en el siguiente orden: 1° a intereses moratorios y 2° a capital.

La Subdirección Financiera, será quien lleve a cabo las acciones de cobranza extrajudicial tendientes a recuperar los saldos de las cuentas por cobrar a favor del FIFONAFE.

XVIII EN MATERIA DE CONVENIOS DE COLABORACIÓN Y MANDATOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

Art. 89. Los Convenios de Colaboración o Mandatos que se celebren con los Gobiernos Federal, Estatales o Municipales, podrán establecer que los lotes que conformen las poligonales materia de regularización de asentamientos humanos, sean enajenados directamente a sus ocupantes, por conducto de las Entidades Federales, Estatales o Municipales que estén facultadas para ordenar y regularizar la tenencia de la tierra.

Art. 90. La regularización se llevará a cabo con base en la normatividad que en su caso rija la operación y funcionamiento de la institución regularizadora, dentro del marco de la legislación aplicable sobre uso de suelo y de traslado de dominio, y en lo que se estipule en el Convenio de Colaboración o

Mandato.

- Art. 91.** La Entidad Federal, Estatal o Municipal elaborará en un plazo máximo de 6 meses contados a partir de la firma del convenio los planos manzaneros y de lotificación del polígono materia de la regularización, que indicará las medidas, colindancias y superficies de cada lote. Asimismo, levantará los censos y estudios socioeconómicos de los ocupantes del polígono objeto de la regularización. Dicha documentación deberá ser remitida al FIFONAFE para su autorización.
- Art. 92.** Una vez autorizados los planos por parte del FIFONAFE, éste o la Entidad Federal, Estatal o Municipal, de acuerdo con lo que en cada caso se pacte, solicitarán, en caso de no contar con él, la elaboración de un avalúo a valor de regularización, con base en el Art. 86 de las presentes Normas y Bases, y su costo se considerará dentro de los gastos de operación de la regularización. Obtenido el avalúo, el solicitante informará por escrito a la otra parte el resultado que arrojó el mismo, remitiéndole una copia.
- Asimismo, el FIFONAFE podrá optar por convenir con la Entidad Federal, Estatal o Municipal el valor de regularización de cada uno de los lotes, mismo que se determinará con base en un estudio socioeconómico que realice el FIFONAFE, la Entidad o Dependencia.
- Art. 93.** Los Convenios de Colaboración o Mandatos establecerán, que el FIFONAFE, podrá recibir por concepto de la regularización de los lotes que componen el polígono, la cantidad equivalente al 70% como mínimo, de la utilidad neta que se obtenga por la regularización.
- Art. 94.** La Entidad Federal, Estatal o Municipal realizará la regularización de los lotes de terreno que integran el polígono materia del Convenio o del Mandato, a favor de sus ocupantes, de acuerdo con los procedimientos que tengan establecidos para tal efecto.
- Art. 95.** La Entidad Federal, Estatal o Municipal entregará al FIFONAFE mensual, bimestral o trimestralmente, según se pacte, mediante depósito bancario y/o con cheque certificado o de caja a favor del mismo, los recursos que haya recibido de cada deudor, descontando en su caso, el porcentaje que le corresponda.
- Art. 96.** La Entidad Federal, Estatal o Municipal deberá entregar mensual, bimestral o trimestralmente, según se convenga, al FIFONAFE el informe que indique a que comprador, lote y superficie se refiere el pago efectuado en términos del numeral anterior.
- Art. 97.** La Entidad Federal, Estatal o Municipal informará por escrito al FIFONAFE, aquellos lotes que hayan sido pagados en su totalidad, para proceder a la formalización de las escrituras correspondientes, en los términos

establecidos en el Convenio de Colaboración o Mandato celebrado.

XIX EN MATERIA DE DONACIÓN

- Art. 98.** El FIFONAFE, previa autorización del COMITÉ, podrá celebrar contratos de donación pura, condicional, onerosa o remuneratoria, respecto de inmuebles de su propiedad que no sean susceptibles de enajenación onerosa o de integrarse a programas de regularización de asentamientos humanos, y que deban ser aportados a los Gobiernos Estatales y/o Municipales, los que deberán ser destinados exclusivamente a vialidades, áreas verdes, actividades educativas y prestación de servicios públicos locales. Dicha donación se realizará en los porcentajes previstos en las legislaciones locales y de conformidad con el Art. 70 de este ordenamiento.
- Art. 99.** Los contratos de donación se otorgarán en Escritura Pública. Los gastos impuestos, honorarios y derechos que se generen con motivo de la escrituración y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad local, correrán con cargo al donatario.
- Art. 100.** En los contratos de donación se establecerá el destino que el donatario deberá dar a los inmuebles materia de los mismos, otorgándose un término de dos años contados a partir de la fecha de suscripción, para iniciar la utilización del bien en el fin señalado en el contrato. En los casos en que en dicho término el inmueble no sea utilizado en el fin pactado o sea destinado a otro fin, el inmueble se reintegrará parcial o totalmente según sea el caso, a favor del FIFONAFE.
- Art. 101.** En los contratos de donación se establecerá que el FIFONAFE actúa de buena fe y que por lo tanto el donatario lo exime de responder del saneamiento para el caso de evicción.

XX TRANSITORIOS

- PRIMERO.-** El Órgano Interno de Control en el FIFONAFE, verificará la aplicación de las disposiciones normativas establecidas en las presentes Normas y Bases para la Enajenación de Bienes Inmuebles.
- SEGUNDO.-** Las presentes NORMAS Y BASES entrarán en vigor al siguiente día de que sean autorizadas por el COMITÉ del FIFONAFE.
- TERCERO.-** Las presentes NORMAS Y BASES podrán ser modificadas en cualquier momento, con la recomendación del COMITÉ DE ENAJENACIÓN lo que será puesto a consideración de la DIRECCIÓN GENERAL para que ésta en su caso, lo presente para su autorización al COMITÉ.
- CUARTO.-** Las operaciones que se hayan efectuado con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes NORMAS Y BASES, se registrarán por

la normatividad interna vigente al momento de la operación, hasta su total conclusión.

QUINTO.- Con las presentes NORMAS Y BASES, se deja sin efectos las diversas autorizadas con fecha 26 de octubre de 2006.