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

Índice

I. Introducción

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 con 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.

II. Marco Legal

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

LEYES:

- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- Ley Federal de las Entidades Paraestatales.
- Ley Agraria
- Ley General de Asentamientos Humanos
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
- Código Civil Federal
- Código Federal de Procedimientos Civiles

REGLAMENTOS:

- Reglamento de Ley Federal de las Entidades Paraestatales.
- Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.
- Programa Institucional 2020-2024 del FIFONAFE.
- Manual de Procedimientos de Operación Inmobiliaria.
-

OTRAS DISPOSICIONES JURÍDICAS.

- Convenio Modificatorio al Contrato Constitutivo modificado de fecha 7 de agosto de 1995.
- Manual General de Organización del FIFONAFE.
- Reglas de Operación vigentes del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.
- Normas y Bases para la Cancelación de Adeudo a cargo de Terceros a favor del FIFONAFE.
- Lineamientos de Recursos Financieros

III. Objetivo:

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.

IV. Ámbito De Aplicación

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.

V. Interpretación

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

VI. Glosario

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

I. Avalúo: 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 Beneficiario: Persona física o moral que se constituye como posesionario de un lote de terreno en un inmueble con asentamientos humanos; y que conviene con el FIFONAFE regularizar su posesión mediante la compra de este.

III. Carta de Liberación de Adeudo: Documento por el cual la Dirección Administrativa y Financiera hace constar que se ha cubierto la totalidad del pago pactado. cancelación del gravamen.

IV. Constancia de Cesión de Derechos: 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.

V. Comité: Comité de Políticas Comerciales.

VI. Comité Técnico: Comité Técnico y de Inversión de Fondos del FIFONAFE.

VII. Comprador: Persona física o moral adquirente de un inmueble.

VIII. Contrato de Compraventa: 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.

IX.FIFONAFE: Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal

X.INDAABIN: Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

XI.INPC: Índice Nacional de Precios al Consumidor.

XII. Instancia Regularizadora: Las instituciones de los tres órdenes de gobierno, facultadas para regularizar predios con asentamientos irregulares.

XIII. Pagaré: Documento mediante el cual se expresa la obligación de pagar una cantidad de dinero a favor de FIFONAFE.

XIV. Precio: Cantidad de dinero que se pide por la venta de un inmueble, determinado a partir de un avalúo y de acuerdo con una estrategia comercial.

XV. Precio Social: El aplicado a un inmueble con asentamientos humanos, determinado a partir de un avalúo basado en la capacidad de pago de los posesionarios, 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.

XVI. Promotor Inmobiliario: Personas o persona, que apoya a la promoción y comercialización de un bien inmueble o un conjunto de ellos.

XVII. RECOPI: Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario del FIFONAFE.

XVIII. Reserva de dominio: acuerdo entre comprador y vendedor por medio del cual el vendedor mantiene la propiedad del bien, pese a entregar la posesión, mientras el comprador no pague el precio total.

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

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

XXI. Valuador: la institución o profesional autorizado para tasar o valuar inmuebles.

TÍTULO PRIMERO
DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES

CAPÍTULO PRIMERO

De la Enajenación y Valuación en General

Artículo 1-. 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.

Artículo 2.- La S.C. informará a la SI sobre la existencia de alguna orden judicial que impida la enajenación de inmuebles. La SI se abstendrá de promoverlo y de ejercitar cualquier acto jurídico de enajenación sobre dicho inmueble.

Artículo 3.- La enajenación de los bienes inmuebles propiedad del FIFONAFE se realizará conforme a las siguientes modalidades:

I. Venta directa

II. Venta de inmuebles con asentamientos humanos; y

III. Donación.

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

Artículo 4.- Todo bien inmueble disponible para venta deberá contar con un avalúo vigente a la fecha de celebración del acto traslativo de dominio.

Artículo 5.- 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

Artículo 6.- El valor consignado en el avalúo será la base para determinar el precio que se asigne a un inmueble, de acuerdo con la modalidad de enajenación que se trate.

Artículo 7.- 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 confidencial siguiendo el procedimiento establecido en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Artículo 8.- El FIFONAFE, atenderá el pagó de los impuestos, derechos y contribuciones, que generen los inmuebles de su propiedad.

Debiendo pagar invariablemente el impuesto predial de los inmuebles comprendidos en el libro

1.1 Libres, y en su caso,

3.1 Libres en proceso de preparación.

Quedando exceptuado de pago de impuesto de los inmuebles clasificados en los libros como:

1.2 Ocupados;

3.2 En proceso de preparación con ocupación;

4.1 Con problemática

4.2 Otros y;

5 No aptos,

Salvo aquellos predios que por su circunstancia particular así lo requieran.

CAPÍTULO SEGUNDO

De la Venta Directa

Artículo 9.- 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

Artículo 10- 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.

Articulo 11.- Los contratos de compraventa, deberán ser opinados por la DAJ del FIFONAFE, antes de proceder a su firma,

Artículo 12.- 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

Artículo 13.- 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

Artículo 14.- 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.

Artículo 15.- 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.

Articulo 16.- Cuando se actualice la falta de pago de más de tres amortizaciones, la SF le notificará a la SI para que dentro de los 10 días hábiles siguiente inicie el proceso de cobranza extrajudicial, de continuar la omisión de pago se estará a lo dispuesto por el artículo 43 de las presentes normas.

Artículo 17.- Pagada la totalidad del precio y sus accesorios aplicables, en operaciones de venta a plazos, se expedirá carta de liberación de adeudo.

Artículo 18.- En ningún caso se podrá realizar una compraventa a plazos a un comprador que presente adeudos de dos o más amortizaciones, o se encuentra en cartera vencida en alguna otra operación con FIFONAFE.

CAPÍTULO TERCERO

De la venta de inmuebles con asentamientos irregulares

Artículo 19.- El FIFONAFE enajenará, mediante la venta a sus posesionarios, 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 o de reversiones de decretos cuya utilidad pública sea distinta; pero que estén ocupados de manera irreversible.

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.

Artículo 20.- Las disposiciones del artículo anterior también serán aplicables cuando la enajenación se realice o se convenga con una instancia regularizadora.

Artículo 21.- 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.

Artículo 22.- 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 para tal efecto.

II. Se establezca su plazo de entrega al FIFONAFE de lo 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.

Artículo 23.- 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.

Artículo 24. – Para el caso en que se rescinda el contrato de compraventa o regularización por causas imputables a FIFONAFE, éste reintegrará al solicitante la cantidad entregada como enganche y las amortizaciones que hubiera pagado y, de ser por causas imputables al comprador, el enganche se incorporará al patrimonio del FIFONAFE, así como las amortizaciones realizadas, las cuales se tomaran por concepto de rentas.

CAPÍTULO CUARTO

De la venta de inmuebles con proceso legal

Artículo 25.- 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.

Artículo 26.- 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 Quinto 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 QUINTO

De los Contratos y la Escrituración

Artículo 27.- 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.

Cuando las operaciones de compraventa de bienes inmuebles propiedad del FIFONAFE, se realicen con personas morales de nacionalidad extranjera, se deberá contar, aparte de lo ya señalado, con el convenio de renuncia correspondiente, tramitado y expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Artículo 28.- 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.

Artículo 29.-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.

Artículo 30.- 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, podrá recomendar al Fedatario Público, cuyo costo en todas las operaciones deberá ser a cargo del comprador.

CAPÍTULO SEXTO

De la Donación

Artículo 31.- El FIFONAFE podrá donar las superficies incorporadas en el Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario (RECOPI) para vialidades, áreas verdes, prestación de servicios y de otra índole que establezcan la legislación y los ordenamientos aplicables.

Artículo 32.- En casos excepcionales, el FIFONAFE, previa autorización del Comité Técnico, podrá donar bienes inmuebles de su propiedad incorporados en el Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario (RECOPI), 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.

Artículo 33.- 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 socioeconómicas que 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.

Artículo 34.- 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.

Artículo 35- 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 SEGUNDO

CAPÍTULO ÚNICO

De la Promoción Inmobiliaria

Artículo 36.- 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.

Articulo 37.- El FIFONAFE podrá encargar la venta de los bienes inmuebles susceptibles de enajenación a promotores inmobiliarios mediante un contrato de prestación de servicios profesionales, estableciendo el pago de una comisión de hasta el 6% del monto de la venta, de acuerdo con la normatividad aplicable a la materia.

TÍTULO TERCERO
CAPÍTULO ÚNICO
Del Comité de Políticas Comerciales

Artículo 38.- 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. Estrategias de Marketing.

f. 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.

Artículo 39.- 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.

Artículo 40.- 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.

TÍTULO CUARTO

CAPÍTULO ÚNICO
De la recuperación de adeudos por enajenación de inmuebles

Artículo 41.- 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 por parte de la Dirección Administrativa y Financiera la Carta de liberación de adeudo.

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

Artículo 42.- 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.

Artículo 43.- 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.

Artículo 44.- A petición expresa del comprador, a través de correo electrónico o por escrito se podrá reestructurar el plazo de pagos por única ocasión, 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.

Para tal efecto, se elaborará una nueva tabla de amortización y un nuevo pagaré con el adeudo actualizado.

La reestructuración del plazo del pago se llevará a cabo mediante convenio modificatorio del contrato. El plazo del adeudo actualizado no podrá ser mayor a 24 amortizaciones y deberá ser autorizado por el Director General.

Artículo 45.- 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

Artículo 46.- 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 consideren pertinentes el Comité de Políticas Comerciales

Artículo 47.- Lo referente la cancelación de adeudos por imposibilidad practica de cobro, se regirá por las Normas y Bases para la cancelación de adeudos a cargo de terceros a favor del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal por imposibilidad practica de cobro, publicadas el 16 de diciembre de 2021.

Artículo 48.- 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.

Artículo 49.- 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.

Artículo 50.- 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, de las presentes normas y bases.

Artículo 51.- 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.

Artículo 52.- El FIFONAFE integrará los expedientes de las operaciones contractuales previstos en este capítulo, de conformidad a lo dispuesto en las presentes normas y bases.

TRANSITORIOS

Primero. - Las presentes "Normas y Bases de Operación Inmobiliaria" fueron aprobadas por el Comité de Mejora Regulatoria Interna en su Primera Sesión Ordinaria celebrada el 19 de Mayo de 2022, Acuerdo COMERI-ORD-03/2022. Y fueron autorizadas por el Honorable Comité Técnico y de Inversión de Fondos del FIFONAFE, en la 573 Sesión Ordinaria celebrada el día 13 de diciembre de 2023, acuerdo 032/2023.

Segundo. – Las presentes "Normas y Bases de Operación Inmobiliaria del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal" entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Normateca Interna

Tercero. - Las presentes Normas y Bases, abrogan y sustituyen a las Normas y Bases de Operación Inmobiliaria autorizadas en fecha 21 de julio de 2017.

PUBLICACIÓN

El Mtro. Samuel Peña Garza, Director General y Delegado Fiduciario Especial del FIFONAFE, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 59 fracción XII de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y en la Cláusula Décima Segunda numeral 1 y 12 del Convenio Modificatorio al Contrato Constitutivo del FIFONAFE de fecha 7 de agosto de 1995, en cumplimiento al acuerdo 032/2023 emitido por el Comité Técnico y de Inversión de Fondos del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, dentro de la Sesión Ordinaria 573 celebrada el 13 de diciembre de 2023, en donde de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula Décima Primera numeral 12 del Convenio Modificatorio anteriormente señalado; se aprobaron las modificaciones a las **Normas y Bases de Operación Inmobiliaria**, propuestas por el Comité de Mejora Regulatoria Interna a través del acuerdo COMERI-ORD-03/2023 en la Primera Sesión Ordinaria de fecha 19 de mayo de 2022; publica las **Normas y Bases de Operación Inmobiliaria**, el cual sustituye a las autorizadas el 21 de julio de 2017

MTRO. SAMUEL PEÑA GARZA
DIRECTOR GENERAL Y DELEGADO FIDUCIARIO ESPECIAL
13 de diciembre de 2023.