

SEDATU

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO,
CONSTRUCCIÓN Y OBRA PÚBLICA



*Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de
FIFONAFE*

VIGENCIA			PÁGINA
DIA	MES	AÑO	
11	Diciembre	2014	1 de 29

Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE

Subdirección Inmobiliaria

*Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de
FIFONAFE*

VIGENCIA			PÁGINA
DÍA	MES	AÑO	
11	Diciembre	2014	2 de 29

ÍNDICE

1. GLOSARIO	3
2. INTRODUCCIÓN	6
3. OBJETIVO	6
4. MARCO LEGAL	7
5. NORMAS Y BASES PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DEL FIFONAFE	8
6. TRANSITORIOS	28
7. VIGENCIA	28
8. EMISOR, FECHA Y FIRMA	29
9. INTERPRETACIÓN	29
10. BITACORA DE ACTUALIZACIONES	29

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

1.- GLOSARIO

Avalúo a valor comercial. 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. 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, considerando gastos de administración anual y comisión por venta.

Avalúo a valor de regularización. Precio estimado de un inmueble cuya ocupación pretenda regularizar la dependencia o entidad competente, a favor de personas o grupos o 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 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 aquellas 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 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.

Enajenación. Cualquier acto que implique trasladar el dominio de uninmueble.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario. Documento que contiene la información sobre la situación jurídica y financiera de los inmuebles del FIFONAFE.

Inmuebles patrimonio de FIFONAFE. Inmuebles que forman parte de activos del fideicomiso.

Instancia regularizadora. Dependencia o Entidad de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal con facultades para regularizar asentamientos humanos irregulares en una superficie determinada.

Compraventa al contado. Acto jurídico mediante el cual el FIFONAFE se obliga a transmitir la propiedad de un inmueble de su propiedad a una persona física o moral, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero al momento de la firma de dicho acto.

Compraventa con reserva de dominio. Acto jurídico mediante el cual el FIFONAFE se obliga a transmitir la propiedad de un inmueble de su propiedad a una persona física o moral hasta en tanto pague el precio de la superficie; y dicha persona se obliga a pagar un precio y en dinero en amortizaciones durante un tiempo determinado.

Caso Fortuito. Evento originado por una fuerza o causa humana, que se presente de manera inesperada e imprevisible, es decir, es inevitable por su sorpresividad. Es necesario que el que lo sufre este efectuando un obrar legítimo con todas las precauciones y diligencias debidas, y que no sea posible atribuirle responsabilidad alguna por el mismo.

Fuerza mayor. Evento originado por una fuerza de la naturaleza, que se presenta de manera inesperada e imprevisible, es decir, inevitable por su sorpresividad. Es necesario que el que lo sufre esté efectuando un obrar legítimo con todas las precauciones y diligencias debidas y que no sea posible atribuirle responsabilidad alguna por el mismo.

Valor patrimonial. El conjunto de bienes, derechos y obligaciones, pertenecientes a FIFONAFE y que constituyen los medios económicos y financieros a través de los cuales éste puede cumplir sus objetivos.

Actualización General: Procedimiento de cálculo que persigue obtener a la fecha actual el valor de la totalidad del patrimonio inmobiliario de FIFONAFE en las cuentas contables.

Índice Nacional de Precios al Consumidor: Indicador económico que tiene como finalidad medir a través del tiempo la variación de los precios de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo de los hogares (inflación).

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 5 de 29
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

1.1. ABREVIATURAS

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

DAF.- Dirección Administrativa y Financiera.

DAJ. Dirección de Asuntos Jurídicos.

DDA.- Dirección de Desarrollo Agrario

DG.- Dirección General.

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

DST.- Departamento de Servicios Topográficos

FIFONAFE.- Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal

INDAABIN.- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

NORMAS.- Normas y Bases para la Enajenación de inmuebles de FIFONAFE.

RE.- Representaciones Estatales y Regionales del FIFONAFE.

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

SI. Subdirección Inmobiliaria.

SF.- Subdirección Financiera.

SC. Subdirección de lo Contencioso

RECOPI.- Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario de FIFONAFE.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 6 de 29
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

2. INTRODUCCIÓN

El FIFONAFE es un Fideicomiso Pública 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, agrupado en el sector que coordina la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y constituido mediante Contrato Constitutivo de Fideicomiso de 4 de enero de 1977, 1 de noviembre de 1985 y 7 de agosto de 1995.

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 agrario, para lo cual procura incrementar su patrimonio financiero por medios lícitos y de conformidad con las disposiciones normativas aplicables.

El numeral 41 de las Reglas, 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.

Con la finalidad de atender las exigencias actuales propias de la Institución en contexto actual acorde a la realidad jurídica, social, política y económica del país, y con el objeto de agilizar y facilitar la enajenación y administración de los bienes inmuebles que integran al patrimonio del FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL, se consideró necesario efectuar una revisión a las NORMAS Y BASES PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DE FIFONAFE, lo anterior a efecto de transparentar los procesos plasmados en el ordenamiento jurídico antes descrito e integrar de forma adecuada las modificaciones que resulten aplicables en términos de la legislación vigente.

3. OBJETIVO

Fijar las bases para la administración, en su caso, enajenación y/o regularización de los bienes inmuebles que formen parte del patrimonio de FIFONAFE y aquellos que estén bajo su resguardo.

Quedan exceptuados de la aplicación de las presentes normas los inmuebles que se encuentran en su uso administrativo del FIFONAFE.

Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE

VIGENCIA			PÁGINA
DÍA	MES	AÑO	
11	Diciembre	2014	7 de 29

4. MARCO LEGAL

Ordenamientos Jurídicos Externos

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
- Ley Federal de la Entidades Paraestatales.
- Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos.
- Ley Agraria.
- Ley General de Bienes Nacionales.
- Ley General de Asentamiento Humanos.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- Ley de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios de la Administración Pública Federal.
- Código Civil Federal
- Código Federal de Procedimientos Civiles.
- Reglamento de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.
- Reglamento de la Ley de Adquisiciones Arrendamientos y Servicios del Sector Público.
- Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Ordenamientos Jurídicos Internos

- Convenio Modificadorio al Contrato Constitutivo del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, de fecha 7 de agosto de 1995.
- Reglas de Operación del FIFONAFE.
- Políticas, Bases y Lineamientos en Materia de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios de FIFONAFE.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 8 de 29
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

5. NORMAS Y BASES PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DEL FIFONAFE.

1. De la Administración de Inmuebles de FIFONAFE.

1.1. Del Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario

Artículo 1. El Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario de FIFONAFE es el documento que contiene la relación de nombre, superficie, clave del Registro Público y Propiedad, Catastro correspondiente, valor contable y, en su caso, fecha de último pago de impuesto predial de los predios que forma parte del patrimonio de FIFONAFE, así como aquellos sobre los cuales ejerce la posesión hasta en tanto se formalice el traslado de dominio.

El Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario de Inmuebles del FIFONAFE se elaborará dentro de los 15 días hábiles siguientes a la conclusión del trimestre.

Artículo 2. El Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario se estructurará de la forma siguiente:

Libro 1. De los inmuebles que integran el patrimonio de FIFONAFE.

- I. Disponibles;
- II. En litigio;
- III. Afectados por caminos o vialidades;
- IV. En situación de riesgo;
- V. Con invasiones o asentamientos humanos irregulares, y
- VI. Para uso de FIFONAFE.

Libro 2. De los inmuebles en proceso de enajenación

- I. Pendientes de escrituración;
- II. Con reserva de dominio;
- III. Convenio de regularización en proceso.

Libro 3. Inmuebles en resguardo de FIFONAFE

- I. En términos del artículo 95 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural;
- II. Por mandato de la Secretaría de Desarrollo Rural, Territorial y Urbano

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Artículo 3. La elaboración, modificación y actualización del Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario de inmuebles será responsabilidad de la SI, con la revisión y validación de la DAF y DAJ en el ámbito de su competencia.

Artículo 4. La SI dentro de los 3 días hábiles siguientes a la conclusión de trimestre, enviará a la DAF y DAJ el proyecto del RECOPI, a fin de que éstas últimas emitan dentro de los 3 días hábiles posteriores los comentarios u observaciones.

Artículo 5. La SI dentro de los 3 día hábiles posteriores analizará y registrará las observaciones procedentes, y en su caso hará las aclaraciones que correspondan, emitiendo el proyecto definitivo para su revisión.

Artículo 6. Una vez conciliado el RECOPI, la SI remitirá a cada una de las áreas involucradas tres tantos del mismo, a fin de recabar la firma de validación de los responsables de cada una de las áreas.

1.1.1 Alta de predios en el Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario.

Artículo 7. La DAJ garantizará que la sentencia donde se declare procedente la acción de reversión (artículo 97 de la Ley Agraria) quede inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en las instancias registrales que determinen los Tribunales Unitarios Agrarios en sus resoluciones y en el catastro correspondiente.

Respecto de los predios revertidos de conformidad con el artículo 95 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, la DAJ enviará a la SI copia de la sentencia ejecutoriada para que ésta a su vez sea remitida a la DAF para la elaboración de la cédula de alta correspondiente.

Artículo 8. El DST del FIFONAFE realizará un levantamiento topográfico de la superficie, medidas y colindancias consignadas en el título de propiedad, esto es, en la sentencia ejecutoriada de reversión de tierras a favor del FIFONAFE.

Artículo 9. Inscrito el predio en las instancias registrales y en el catastro municipal, la DAJ enviará la documentación a la SI para que dentro de los diez días hábiles posteriores solicite el avalúo correspondiente.

Obterido el avalúo la SI enviará la documentación a la DAF para su alta en el patrimonio del Fidecomiso y elaboración de cédula de alta.

La DAF hará del conocimiento de la SI el alta en el patrimonio de FIFONAFE para que ésta última incorpore el predio al Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

De ser necesario, en aquellos casos de que se trate de un solo predio y considerando las características jurídicas y de hecho del mismo o a las necesidades de comercialización del inmueble la SI, previa justificación y validación de la DAJ, podrá tramitar ante las instancias correspondientes la subdivisión de este, cumpliendo con los requisitos previstos en la normatividad que determine la legislación local aplicable.

Artículo 10. No podrá incorporarse un inmueble en el apartado “Inmuebles que integran el patrimonio de FIFONAFE” del Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario, si no ha cumplido con las etapas que establecen los artículos que anteceden, con excepción de los predios con asentamientos humanos irregulares, cuyo valor se determinará conforme a las REGLAS.

Artículo 11. Será responsabilidad de la SI el control de expedientes de los inmuebles del FIFONAFE los cuales deberán contener un índice general que permita identificar y relacionar la documentación que contiene cada uno de los expedientes.

1.1.2. Baja de predios del Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario.

Artículo 12. La DAJ vigilará que en la entrega de los inmuebles revertido en términos del artículo 95 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, participe un representante de la Procuraduría Agraria.

Entregada la superficie al núcleo agrario, la DAJ informará a la DAF para que haga los registros contables correspondientes y emita la cédula de baja del Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario.

Artículo 13. Firmado el contrato de compraventa, la SI informará de la celebración de dicho acto jurídico a la DAF para que haga los registros contables correspondientes y, acreditando el pago del inmueble y la inscripción de la escritura pública, emita la cédula de baja del Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario.

Artículo 14. En ambos casos, la cédula de baja será remitida a la SI con el fin que se actualice la información del Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario.

1.2 Del pago de contribuciones

Artículo 15. El FIFONAFE pagará los impuestos, derechos y contribuciones que generen los inmuebles de su propiedad.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Artículo 16. Durante la primera semana del mes de diciembre, la SI entregará a la DDA la relación de los predios que requerirán el pago del impuesto predial del año subsecuente, los cuales serán únicamente aquellos que se encuentren clasificados en el Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario, como “Disponibles”, en “Litigio” y “Afectados por Caminos y Vialidades”, para que ésta por sí o a través de los RE realicen las gestiones necesarias a fin de recabar dicha información.

Artículo 17. La DDA con la información de la RE, durante los primeros 15 días de cada año informará a la SI, el monto del impuesto predial, así como la fecha límite de pago.

Artículo 18. La SI solicitará oportunamente los recursos a la DAF para que se realice el pago en tiempo y forma.

1.3 De la supervisión de predios

Artículo 19. Con el objeto de prevenir invasiones, a sentamientos irregulares y despojos, la SI con el apoyo de la RE visitará por lo menos 2 veces al año los inmuebles clasificados en el Libro 1 del RECOPI y éstas se realizarán durante el primer y tercer trimestre del ejercicio correspondiente, adoptando las medidas pertinentes.

1.3.1 Del aprovechamiento de inmuebles.

Artículo 20. El FIFONAFE podrá aprovechar directamente sus inmuebles, conceder a terceros su uso y usufructo mediante arrendamiento, depósito, comodato o cualquier acto jurídico permitido por la ley que implique la aportación del bien, previa aprobación del Comité.

1.4 De la actualización y registro del valor patrimonial

Artículo 21.- La DAF será la responsable de actualizar y registrar el valor patrimonial del FIFONAFE, y ésta se realizará en forma general cada tres años.

Artículo 22.- La SI solicitará la actualización de los avalúos de los predios considerados en el Programa Anual de Enajenación de Inmuebles y éstos deberán ser enviados a la DAF para el registro de su valor en las cuentas contables.

Artículo 23.- Durante el mes de enero del año que corresponda la actualización general, la SI enviará a la DAF lo siguiente:

- A. Relación de predios considerados en el Programa Anual de Enajenación de Inmuebles con sus respectivos avalúos actualizados.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

B. Relación de predios que registren Asentamientos Humanos Irregulares, en cuyo caso la actualización de su valor contable se hará conforme al índice Nacional de Precios al Consumidor tomando en consideración el último valor registrado en las cuentas contables, o en su caso, aplicando lo dispuesto en el numeral 30 de las Reglas de Operación del FIFONAFE.

C. Relación de predios que no registren Asentamientos Humanos Irregulares y no cuenten con avalúo vigente, en cuyos casos, su valor será actualizado conforme lo dispuesto en el inciso anterior.

Artículo 24. Únicamente podrán enajenarse los predios que se encuentren en el Libro 1 del Registro y Control del Patrimonio Inmobiliario.

Los predios a que hace referencia el párrafo anterior, podrán enajenarse al contado o en plazos, en términos de lo establecido en el apartado 2.1.4.2., de las presentes normas, quedando establecido en el contrato de compraventa la fundamentación de su modalidad.

Artículo 25. La DAJ a través de la SC 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.

2.1. De la venta de inmuebles

2.1.1. De la determinación del precio

Artículo 26. El valor del inmueble a que hace referencia el artículo 9 de las presentes normas, así como los que servirán de base para la determinación del precio de venta, se solicitarán indistintamente al INDAABIN, una Institución de Crédito o un especialista en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente.

Artículo 27. La selección de la Institución de Crédito o del valuador con cédula profesional expedida por autoridad competente a que hace referencia el artículo anterior, se realizará en términos de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y su Reglamento, y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 28. El precio de venta se integrará por valor que se establezca en el avalúo, el costo del avalúo, los gastos generados por la licitación, en su caso y los impuestos y la seguridad del inmueble de los últimos 2 años.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 13 de 29
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Dicho precio será el precio mínimo de venta, no obstante el precio de venta del inmueble podrá ser superior previa justificación de los factores internos y externos del mercado.

Artículo 29. La SI vigilará que los avalúos de los predios que integran el patrimonio de FIFONAFE se encuentren vigentes al momento de llevarse a cabo un proceso de enajenación, con el objetivo de no obstaculizar su compraventa, para efecto de lo anterior, dichos avalúos podrán ser solicitados ante el valuador con 2 o 3 meses anticipación según sea el caso.

Artículo 30. Cuando la SI considere que el valor comercial establecido en el avalúo impide la comercialización del inmueble, previa justificación elaborada por la SI y aprobada por la DJ, podrá solicitar al valuador la reconsideración del valor o en su caso cualquiera de los siguientes supuestos:

- A. Exista evidencia documental de su promoción
- B. El predio tenga más de dos años incorporado al patrimonio de FIFONAFE.
- C. Exista una clara diferencia del valor comercial del valor comercial con el mercado

Artículo 31. Si a la firma del contrato de compraventa no se ha pagado el impuesto predial correspondiente, se solicitara la opinión jurídica a la DAJ la procedencia de que por excepción debidamente justificada podrá pactarse con el comprador que este cubra el monto del adeudo y dicha cantidad podrá descontarse del precio ofrecido para venta.

Artículo 32. Los pagos que deriven de los contratos de compraventa, convenios de regularización o cualquier acto jurídico relativo a los inmuebles de FIFONAFE se realizarán mediante depósito o transferencia bancaria, cheque certificado o de caja a favor del FIFONAFE.

2.2 De la promoción

Artículo 33. Si derivado de la Ley o de un procedimiento judicial se determina la existencia de un derecho de preferencia, la DAJ a través de la SC informará a la SI para que ésta promueva el inmueble ante quien tenga un derecho preferente Transcurrido el término podrá promoverlo con los demás predios.

2.3. De los contratos para la promoción

Artículo 34. Con el fin de promover la venta de los inmuebles, FIFONAFE podrá celebrar contratos con promotores inmobiliarios sin cargo alguno para el fideicomiso. La comisión por venta podrá ser de hasta 6% del valor que represente la operación de enajenación, garantizando en todo momento el valor que resulte de acuerdo con los establecido en el numeral 27 de las presentes Normas.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 14 de 29
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Artículo 35. Los contratos para la promoción y venta de inmuebles deberán sujetarse la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público, y a la Normatividad interna que rige la operación y funcionamiento del FIFONAFE y no excederán de 3 meses y podrán ser prorrogados por acuerdo de las partes.

2.4 Procedimientos de enajenación

Artículo 36. Los procedimientos de enajenación previstos en las presentes normas son de orden público, y tienen por objeto enajenar de forma económica, eficaz, imparcial y transparente los inmuebles propiedad del FIFONAFE y asegurar las mejores condiciones de enajenación y podrán ser las siguientes.

- I. Compraventa directa; o
- II. Subasta

2.4.1 Compraventa directa

Artículo 37. Se considera venta directa todo contrato de compraventa celebrado que no derive de un proceso de licitación pública.

2.4.1.2. De la solicitud de información, oficio de respuesta y carta intención.

Artículo 38. La SI hará del conocimiento de los interesados en la compraventa de predios propiedad de FIFONAFE que la solicitud de información sobre la superficie deberá presentarse por escrito firmado por el interesado y/o su representante legal o vía correo electrónico y deberá contener como mínimo los siguientes requisitos:

- I. Nombre del solicitante;
- II. Domicilio legal;
- III. Teléfono
- IV. Ubicación del Inmueble que se desea adquirir;

Artículo 39. La SI dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de la Solicitud de Información enviará el oficio de Respuestas, el cual contendrá al menos:

- I. Ubicación del inmueble y superficie;
- II. Precio del inmueble;
- III. Modalidad de la compraventa, especificar que podrá ser de contado o en pagos;

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 15 de 29
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

- IV. En caso de proponer un contrato a plazos, deberá informarse el monto, la tasa de interés y número de amortizaciones, considerándose que el plazo no podrá exceder de 12 meses. Tratándose de núcleos agrarios el plazo no podrá exceder de 18 meses;
- V. Los documentos que deberá anexar a la Carta Intención en caso de estar interesado en la compraventa del inmueble.

Artículo 40. La SI solicitará al interesado manifieste su conformidad con el precio, términos y condiciones de compraventa dentro de los 10 días hábiles siguientes en que reciba el Oficio de Respuesta de FIFONAFE, mediante una Carta Intención en el que se anexe la siguiente documentación con el fin de elaborar el contrato de compraventa:

Tratándose de personas físicas:

- I. Copia de identificación oficial vigente del solicitante, puede ser la credencial de elector, el pasaporte o la cartilla del servicio militar;
- II. Comprobante de domicilio (recibo de predial, agua, energía eléctrica, teléfono-no celular-) en caso que el domicilio actual difiera del plasmado en la identificación oficial.

Tratándose de personas morales:

- I. Copia del Constitutiva y sus modificaciones, en su caso;
- II. 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;
- III. Poder Notarial del representante legal.

En caso de no cumplir con los anteriores requisitos se tendrá por no presentada la carta intención.

Artículo 41. Las solicitudes de información sobre un mismo inmueble, se atenderán en el orden cronológico en que se reciban. El proceso de venta se seguirá respecto de la carta intención que se haya recibido en la SI en primer lugar.

Artículo 42. Dentro de los 5 días hábiles posteriores a la recepción de la Carta Intención en la SI, FIFONAFE el interesado podrán celebrar contrato de compraventa al contado o con pagos diferidos.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 16 de 29
	DIA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

2.4.1.3. De la compraventa en general.

Artículo 43. Si el valor del inmueble es superior a 500 mil pesos, su promoción para la enajenación tendrá que ser autorizada por el COMITÉ.

El listado de enajenación de inmuebles deberá ser aprobado por el COMITÉ.

Artículo 44. La DG podrá realizar la enajenación de bienes inmuebles, sin autorización previa hasta por 500 mil pesos por operación, monto que podrá ser modificado.

La DG presentará un informe de las enajenaciones que realice hasta por dicho monto al Comité.

Artículo 45. La SI una vez recabados la totalidad de los documentos necesarios, elaborará el contrato, lo remitirá al interesado para sus observaciones y posteriormente lo someterá a opinión de la DAJ.

Artículo 46. Los contratos de promoción y compraventa, así como los proyectos de escritura deberán ser opinados por la DAJ del FIFONAFE, antes de proceder a su firma.

Artículo 47. En el contrato se establecerá que el mismo deberá elevarse a Escritura Pública, ante 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.

2.4.1.4. De la compraventa al contado.

Artículo 48. El día acordado para la firma del contrato de compraventa el interesado cubrirá el monto total del precio fijado por FIFONAFE.

Artículo 49. A solicitud del comprador, la compraventa podrá firmarse directamente en Escritura Pública, de lo contrario deberá formalizarse dentro de los 30 días hábiles siguientes a la firma del contrato de compraventa.

2.4.1.5. De la compraventa a plazos.

Artículo 50. El pago de los contratos de compraventa que se celebren podrá pactarse en plazos, los cuales no podrán exceder de 12 meses. El valor del enganche deberá ser al menos del 30% del precio total y se entregará al momento de la firma del contrato con reserva de dominio.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA
	DÍA	MES	AÑO	17 de 29
	11	Diciembre	2014	

En el contrato se estipulará el monto, la tasa de interés ordinario y el número de amortizaciones, mismas que deberán identificadas en una tabla de amortización calculada por la SI y validada por la SF.

Artículo 51. Para el caso en que se rescinda el contrario por causas imputables a FIFONAFE, éste reintegrará al solicitante la cantidad entregada como enganche más el 6% por concepto de interés legal que se hubiese generado y, de ser por causas imputables al comprador, el enganche se incorporará al patrimonio del FIFONAFE.

Todas las operaciones de compraventa a plazos, se formalizarán mediante el instrumento jurídico denominado Contrato de Compraventa con Reserva de Domino, donde se verá 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.

Artículo 52. 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. Si la cesión no se encuentra formalizada ante fedatario público, se someterá a la opinión de la DAJ a efecto que analice si el cesionario cumple con los requisitos del comprador; en este caso, se informará por escrito al solicitante, el resultado de la gestión.

Artículo 53. Los pagos de las amortizaciones deberán efectuarse en las fechas establecidas en el contrato y comprenderán el pago de capital y los intereses generados.

En caso de que la fecha de pago corresponda a sábados, domingos o días festivos, el pago podrá realizarse el día hábil siguiente a la fecha de vencimiento.

La SI deberá remitir a la SF, dentro de los 5 días hábiles posteriores a la suscripción de cada contrato, copia del mismo con su correspondiente tabla de amortización.

Artículo 54. La tasa de interés ordinario 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.

Artículo 55. La SF podrá modificar el indicador con el cual determina la tasa e 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.

Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE	VIGENCIA			PÁGINA 18 de 29
	DIA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Artículo 56. La SF 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: primero a interese moratorios segundo a intereses ordinarios y tercero capital.

Artículo 57. 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.

La SF mensualmente realizará el cálculo de los interese moratorios que se hayan generado durante el mes y lo notificará al comprador para que se realice los pagos correspondientes.

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

Artículo 58. El Comprador podrá realizar pagos anticipados, que deberán efectuarse por los 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, misma que validará la SF, cancelando el interés ordinario de la amortización pagada, el cual se descontará en la última amortización.

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

Artículo 59. 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 DG, 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 de pactado.

Artículo 60. 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.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 19 de 29
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Artículo 61. Cubierta la totalidad del precio del inmueble y, si no existen adeudos por intereses ordinarios o moratorios, la SF emitirá una Carta Finiquito y enviará a la SI para que proceda a elevar a Escritura Pública el Contrato de Compraventa.

Artículo 62. 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.

Artículo 63. La SF será el área encargada de dar el seguimiento puntual a cada una de las amortizaciones derivadas de los contratos de compraventa con reserva de dominio.

Artículo 64. Si al día siguiente a aquel en que venza una amortización pactada en el contrato de compraventa con reserva de dominio, no se recibe en FIFONAFE pago alguno por parte del comprador, la SF deberá notificar al comprador sobre su falta de pago y le requerirá para que dentro de los 10 días naturales siguientes proceda a efectuar el pago de la cantidad que corresponda a capital, intereses ordinarios y moratorios.

Para el caso en que el comprador realice el pago respectivo en los términos establecidos por la SF, se deberá estar a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 56 de este ordenamiento.

Para el caso en que el comprador omita realizar de manera consecutiva el pago de una segunda amortización, se estará en lo establecido en el primer párrafo del presente artículo y en caso de que no se acredite pago alguno, se procederá en términos del artículo siguiente.

Artículo 65. Cuando se actualice la falta de pago de más de dos amortizaciones, la SF le notificará a la SI para que conjuntamente con la DAJ dentro de los 5 días hábiles siguientes elabore un acuerdo de rescisión y con el apoyo de la estructura territorial del FIFONAFE, notifique personalmente al comprador.

En caso de que no se encuentre el domicilio o el comprador se niegue a recibir la notificación por la SF, remitirá a la DAJ el expediente para que ejercite las acciones que conforme a derecho procedan.

Artículo 66. 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.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 20 de 29
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Artículo 67. Una vez iniciado el procedimiento de rescisión, el FIFONAFE se abstendrá de recibir pagos con referencia a dicha operación, por lo que la SI deberá solicitar el inicio del procedimiento de rescisión a la DAJ. Asimismo la DAJ informará a la DAF y a la SI que ha iniciado el procedimiento de rescisión por la vía legal, a efecto de que la DAF suspenda el registro de intereses moratorios hasta en tanto se resuelva el juicio.

Artículo 68. 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 le otorgara 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 deberá ser al menos del 30% y el interés que se cobrará por financiamiento será el equivalente a la tasa TIIE vigente a la fecha de la firma del Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio.

2.4.1.6. De la compraventa con derechos litigiosos

Artículo 69. El FIFONAFE podrá enajenar 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 reivindicación de la posesión a favor de FIFONAFE;
- II. Predio 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.

Artículo 70. 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 inmueble con derecho litigioso y la conclusión del juicio, 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;

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

- IV. El ahorro que se aplicara al precio del inmueble con derecho litigioso sera proporcional al "tiempo para la conclusión del juicio" y al riesgo de obtener o no una resolución favorable al FIFONAFE;
- 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. Los interesados en adquirir un inmueble con descuento por derechos litigiosos deberán manifestarlo en la carta intención;
- VIII. La DAJ a través de la SC proporcionará mensualmente a la SI, 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.

Artículo 71. 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;
- II. Si el comprador decide adquirirlo, se deberá seguir el procedimiento establecido en los apartados 2.4.1.3 y 2.4.1.4 de las presentes normas.
- 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.

Artículo 72. El descuento que se aplicará al precio de un inmueble con derechos litigiosos lo determinará la (el) Titular de la DAF con base en el dictamen contable que emita perito adscrito a la misma o contratado por ésta, quien determinará dicho descuento en relación a los siguientes criterios:

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 22 de 29
	DIA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

- I. Gastos administrativos que se generarían por la DAJ hasta la conclusión definitiva (recursos humanos, materiales y financieros);
- II. Gastos de seguimiento de juicio hasta su conclusión para la representación estatal que corresponda;
- III. Costo-beneficio de continuar en el juicio considerando el dictamen jurídico emitido por la DAJ.

Lo anterior, se hará en proporción del “tiempo para la conclusión del juicio” de la etapa procesal en que se encuentre el procedimiento y el riesgo de obtener una resolución desfavorable, mismos que se acreditarán mediante el dictamen jurídico emitido por la (el) Titular de la DAJ.

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.

El valor del dictamen contable será cubierto por FIFONAFE y se incluirá al precio final del inmueble.

2.4.1.7. De la compraventa de inmuebles en situaciones irregulares.

Artículo 73. Para efectos de este apartado, se consideran predios en situaciones irregulares, aquellos que se encuentren afectados en caminos o vialidades, en una zona de riesgo, cuentan con inversiones o tienen asentamientos humanos irregulares.

Artículo 74. Los predios mencionados en el artículo anterior se ofrecerán al precio que se determine de conformidad con el apartado 2.1.1., de las presentes normas, y podrán ser objeto de compraventa al contado o en plazo de conformidad con lo establecido en los apartados 2.4.1.2 y 2.4.1.3 de las presentes normas.

Artículo 75. En el Oficio de Respuesta a la Solicitud de Información de los inmuebles afectados por caminos y vialidades, en situación de riesgo o con invasiones o asentamientos humanos irregulares, deberá informarse la situación jurídica y de hecho en la que se encuentra el inmueble.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Artículo 76. En el contrato de compraventa se manifestará expresamente que el comprador tiene conocimiento de las condiciones en la que se enajena el predio, su voluntad de adquirirlos y la renuncia al saneamiento en caso de la evicción.

2.4.2. Subasta.

Artículo 77. El FIFONAFE publicará en los medios electrónicos con que cuenta, www.fifonafe.gob.mx; [twitter@fifonafe_mx](https://twitter.com/fifonafe_mx); [ywww.facebook.com/fifonafe.gob.mx](https://www.facebook.com/fifonafe.gob.mx) los predios disponibles para su enajenación, para que los interesados manifiesten su intención de adquirirlos y se registren en el formato que para tal efecto se diseñe.

Artículo 78. Cuando al término de 10 días hábiles se registren 2 o más interesados en adquirir un mismo predio el FIFONAFE lanzará la Convocatoria para Subasta para que se lleve a cabo por medios electrónicos, de forma presencial o mixta

Artículo 79. La convocatoria deberá contener los siguientes requisitos.

I. El nombre, denominación o razón social de la dependencia o entidad convocante;

II. Descripción del Inmueble.

- a. Localización
- b. Superficie
- c. Medidas
- d. Colindancias
- e. Características de las áreas construidas
- f. Instalaciones especiales.

III. Precio Base del inmueble que será determinado de conformidad con las Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles del FIFONAFE.

IV. Lugar, fecha, horarios y condiciones requeridas para mostrar los planos, documentación y en su caso conocer los inmuebles de manera física.

V. La obligación de los participantes para acreditar mediante documentación, su personalidad jurídica y / o capacidad legal, que deberá ser cuando menos la siguiente.

- a) Identificación oficial vigente y/o en su caso testimonio notarial en el que se advierta que cuenta con la facultad para comparecer a la subasta y para suscribir el contrato de compraventa que de ésta derive.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 24 de 29
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

b) Escrito en el que su firmante manifieste, bajo protesta de decir verdad, que cuenta con facultades suficientes para comprometerse por sí o por su representada, sin que resulte necesario acreditar su personalidad jurídica.

VI. Plazo en que los interesados podrán realizar sus ofertas a través de los medios que se determinen para tal efecto, así como el lugar, fecha y hora en que se llevará a cabo la subasta presencial.

VII. El Monto de la garantía requerida para asegurar la seriedad de la compra del inmueble y el cumplimiento de las obligaciones que asumirá el participante ganador de la subasta, será el equivalente al 30% de la postura, que deberá entregarse en un plazo que no exceda de 5 días hábiles posteriores a la fecha en que sea celebrada la subasta.

VIII. La forma de pago del inmueble y el procedimiento a que deberá sujetarse la formalización de la operación de compra, de conformidad con las Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles del FIFONAFE.

IX. Estarán impedidos para participar en los procedimientos de enajenación las personas que se encuentren en los siguientes supuestos:

- a) Las personas que por causas imputables a ellas, el FIFONAFE les hubiere rescindido administrativamente un contrato de compraventa dentro de un plazo de dos años contados a partir de la notificación de la rescisión.
- b) 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 compraventa celebrados con el FIFONAFE.

Artículo 80. El FIFONAFE establecerá un período de 10 días hábiles para que los interesados realicen sus ofertas a través de los medios electrónicos y de acuerdo al formato que para tal efecto determine el FIFONAFE.

Artículo 81. Los interesados en participar por medios electrónicos podrán mejorar sus ofertas durante la celebración de la subasta presencial, para lo cual deberán manifestarlo en forma escrita, mediante los medios antes descritos o al inicio de la subasta.

<p><i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i></p>	VIGENCIA			PÁGINA
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Artículo 82. El día de la subasta presencial, a la hora señalada, se pasará lista a los interesados incluyendo de ser el caso a los que se hayan registrado en los medios electrónicos, iniciándose la subasta. Acto seguido, se revisaran las propuestas, tanto las afectadas en a través de los medios electrónicos como los participantes presenciales y se desecharan las que no cubran el precio base del inmueble y las que no cumplan los requisitos establecidos en la convocatoria.

Artículo 83. Calificadas de legales las posturas, se dará lectura de ellas, por el funcionario del FIFONAFE que sea designado para tales efectos, para que los postores puedan mejorarlas. Si hay varias posturas por el mismo monto, se declarará ganadora la que signifique las mejores condiciones de pago.

Artículo 84. Declarada preferente una postura, el servidor público del FIFONAFE designado para tal efecto, preguntará si alguno de los postores la mejora. En caso que alguno la mejore antes de transcurrir cinco minutos de hecha la pregunta, interrogará si algún postor puja la mejora, y así sucesivamente, se procederá con respecto a las pujas que se hagan. En cualquier momento en que, pasados cinco minutos y de hecha cualquiera de las mencionadas preguntas, no se mejora la postura o puja, se declarará fincado la subasta en favor del postor que hubiere hecho la mejor propuesta económica.

Artículo 85. Una vez que se haya fincado la subasta en favor del postor que haya realizado la oferta más alta, deberá garantizar la misma mediante depósito del 30% de su postura que deberá realizar en el plazo no mayor de 5 días hábiles.

Artículo 86. La oferta que no sea garantizada en el plazo indicado en el artículo 85 será descalificada, y la postura que constituya la segunda oferta más alta será declarada ganadora, debiendo realizar el depósito respectivo en el plazo a que se refiere el párrafo anterior contado a partir de la notificación correspondiente, y así sucesivamente en caso de que no se acepte la adjudicación, siempre que la postura sea mayor o igual al precio base de venta fijado.

Artículo 87. Se declarara desierta la subasta cuando se cumpla cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. Que la oferta de compra no cubra el precio base de venta del bien.
- II. No cumpla con la totalidad de los requisitos establecidos en la convocatoria.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 26 de 29
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

2.5. Reestructura de adeudos

Artículo 88. De la reestructura procederá en aquellos casos en que el comprador no adeude más de 2 amortizaciones consecutivas, es decir, cuando no se actualice el supuesto de rescisión de contrato a que se refieren los artículos 60 y 62 de las presentes Normas.

Artículo 89. Tratándose de compraventas a plazos, solamente procederá la reestructuración del adeudo por una ocasión, por caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificado a satisfacción del FIFONAFE, debiendo informar previamente al Comité técnico, aplicando los siguientes criterios:

- I. Que mediante solicitud expresa del comprador;
- II. El nuevo plazo para liquidar el total del adeudo no exceda de 12 (doce) meses, contados a partir de la formalización de la reestructuración.
- III. El capital insoluto, más los intereses ordinarios 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.
- IV. 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 TIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) 28 (veintiocho) días más 8 (ocho) puntos, vigentes a la fecha del Convenio de Reestructuración.

Artículo 90. 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.

2.6. Regularización de inmuebles

Artículo 91. El FIFONAFE podrá celebrar convenios de regularización de los inmuebles de su propiedad con asentamientos humanos irregulares, con Dependencias o Entidades Federales, Estatales o Municipales, que estén facultadas para ello, de conformidad con la normatividad que rija la operación, funcionamiento y procedimientos de la institución regularizadora.

Artículo 92. Los inmuebles susceptibles de regularización de asentamientos humanos, serán puestos a consideración del COMITÉ a través de la DG.

<p><i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i></p>	VIGENCIA			<p>PÁGINA 27 de 29</p>
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Artículo 93. Los programas de regularización de asentamientos humanos, podrán considerar inmuebles que por sus características, ubicación y/o dimensiones puedan formar parte de reservas territoriales.

Artículo 94. En los convenios de regularización se deberán pactar como mínimo las siguientes obligaciones:

- I. La instancia regularizadora deberá contar con opinión positiva de las autoridades Estatales o Municipales respecto de la factibilidad de dotar de los servicios públicos, uso de suelo, autorización de lotificación, subdivisión y fusión de los polígonos materia de la regularización;
- II. El plazo máximo para entregar a FIFONAFE los planos manzaneros y de lotificación del polígono, los censos y estudios socioeconómicos de los ocupantes del polígono objeto de regularización que se haya realizado;
- III. Obligación de la instancia regularizadora de coadyuvar con FIFONAFE en el establecimiento de vigilancia y protección de lotes libres de ocupación;
- IV. Manifestación expresa que los lotes baldíos que se identifiquen podrán ser enajenados por FIFONAFE en términos de las presentes NORMAS;
- V. El porcentaje mínimo de utilidad neta que obtendrá FIFONAFE por concepto de regularización, el cual no podrá ser menor del 70%.
- VI. Informar por escrito al FIFONAFE aquellos lotes que hayan sido pagados en su totalidad, para proceder a la formalización de la escrituras correspondientes;
- VII. Términos en los que FIFONAFE otorgará poder la escrituración;
- VIII. Concluir con la regularización en un plazo no mayor a 60 meses a partir de la Firma del convenio.

Artículo 95. La entidad Federal, Estatal o Municipal deberá entregar al FIFONAFE mensual, bimestral o trimestralmente, según se convenga, el informe que indique a que comprador, lote y superficie se refiere el pago efectuado en términos del numeral anterior.

Artículo 96. El Departamento de Control Inmobiliario será el responsable de llevar a cabo el seguimiento de los acuerdos o cláusulas estipuladas en los convenios de regularización de los inmuebles.

Artículo 97. La DJ, SF y SI realizarán conciliaciones trimestrales sobre el avance en la regularización objeto de los convenios.

Artículo 98. Una vez formalizados con los convenios de regularización la Subdirección Inmobiliaria deberá remitirlos a la SF en un plazo de 10 días hábiles para su registro correspondiente.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA
	DIA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

Artículo 99. El Departamento de Control Inmobiliario será el responsable de elaborar expedientes debidamente integrados para cada uno de los convenios de regularización que permitan garantizar el debido cumplimiento y seguimiento a las cláusulas acordadas.

Artículo 100. FIFONAFE podrá enajenar los lotes baldíos o libres de asentamientos humanos irregulares, de acuerdo a los procedimientos previstos en las presentes NORMAS.

2.7 Donación

Artículo 101. 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.

Artículo 102. Para que proceda la donación deberá tenerse acreditada la propiedad el FIFONAFE.

Artículo 103. 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.

Artículo 104. 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.

Artículo 105. En lo no previsto en las presentes Normas, se aplicará supletoriamente la Normatividad descrita en los Ordenamientos Jurídicos Externos del Marco Legal, o cualquier otra aplicable al caso.

6. TRANSITORIOS

PRIMERO. Con el presente ordenamiento jurídico se deja sin efectos las Normas y Bases para la Enajenación de Bienes Inmuebles autorizadas por el COMITÉ en la Sesión Extraordinaria SC-520, de fecha 12 de noviembre de 2012.

SEGUNDO. Las operaciones que se hayan efectuado con anterioridad a la entrada en vigor del presente ordenamiento se regirán por la normatividad interna vigente al momento de la operación hasta su total conclusión.

7. VIGENCIA

La presente norma entregará en vigor el día 11 de diciembre de 2014, de conformidad con el acuerdo 1111/2014 del H. Comité Técnico y de Inversión de Fondos de este Fideicomiso, en su Sesión SC-529 del 10 de diciembre de 2014.

<i>Normas y Bases para la Enajenación de Inmuebles de FIFONAFE</i>	VIGENCIA			PÁGINA 29 de 29
	DÍA	MES	AÑO	
	11	Diciembre	2014	

8. EMISOR, FECHA Y FIRMA.

Lic. Carlos Flores Rico.

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

A los 11 días del mes diciembre del año 2014.

9. INTERPRETACIÓN

Corresponderá la interpretación de la presente norma a la DG y la DAJ.

10. BITACORA DE ACTUALIZACIONES

NORMATIVA	EXPEDICIÓN	SITUACIÓN
Normas y Bases para la Enajenación de Bienes Inmuebles del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.	SC-470 de 25 del febrero de 2004	Cancelada
	SC-478 del 17 del agosto de 2005	Cancelada
	SC-482 del 15 de diciembre de 2005	Cancelada
	SC-488 del 26 de octubre de 2006	Cancelada
	SC-499 del 10 de marzo de 2009	Cancelada
	SC-506 del 26 de marzo de 2010	Cancelada
	SC-520 del 07 de noviembre de 2012	Cancelada
	SC-529 del 10 de diciembre de 2014	Vigente