



MORELOS
2018 - 2024

Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos Generales para Regular el Procedimiento de Permuta de Bienes Inmuebles Propiedad de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.
Dirección General de Legislación.
Subdirección de Jurisprudencia.

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS GENERALES PARA REGULAR EL PROCEDIMIENTO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación	2017/04/22
Publicación	2017/05/03
Vigencia	2017/05/04
Expidió	Comisión Estatal de Reservas Territoriales
Periódico Oficial	5494 Alcance "Tierra y Libertad"



LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 65, FRACCIONES I Y IV, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MORELOS; ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 2, FRACCIONES IV Y V, 4, FRACCIÓN VIII, DEL DECRETO NÚMERO CIENTO NOVENTA Y UNO QUE CREA EL ORGANISMO DESCENTRALIZADO DENOMINADO “COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES”; Y CON BASE EN LA SIGUIENTE:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Comisión Estatal de Reservas Territoriales es un Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creada por Decreto Legislativo número Ciento Noventa y Uno, publicado en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, número 3730, el 08 de febrero de 1995.

Dicho Organismo tiene por objeto, entre otros, la constitución de reservas territoriales, la administración y promoción del suelo urbano y urbanizable apto para el desarrollo habitacional, industrial, comercial, de servicios públicos, privados, turísticos y vivienda; interviniendo en esta última hasta la entrega de los instrumentos jurídicos de propiedad que den certeza jurídica a los solicitantes, así como el suelo no urbanizable para la protección ecológica, el desarrollo agropecuario, forestal y de pesca; promover y dar seguimiento a las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de predios en los que existan asentamientos humanos irregulares con factibilidad técnica y jurídica que se encuentren en el Estado, siempre que estos no correspondan a zonas federales, con la finalidad de otorgarles a los poseedores certeza jurídica; adquirir los terrenos necesarios, por cualquier título o medio legal, para el cumplimiento de sus fines, así como aprovechar para ello aquellos del dominio privado del Estado que el Poder Ejecutivo le asigne en patrimonio y que, por su naturaleza, sean susceptibles de ser destinados a la solución de problemas de vivienda, observando las disposiciones legales respectivas, y enajenar bienes territoriales que formen parte de su patrimonio, de conformidad con los Programas de Desarrollo sobre la materia que impulsen la Federación, el Gobierno del Estado, los Municipios y los particulares, así como lo que establece la Constitución Política y las Leyes del Estado.



El citado Decreto de creación determina, en su artículo 4 que, para el cumplimiento de su objeto, la Comisión tendrá varias atribuciones, destacando para la materia que interesa al presente instrumento la prevista en la fracción VIII, es decir adquirir, enajenar, arrendar, afectar en fideicomiso, permuta y, en general, realizar cualquier acto jurídico destinado a la constitución de reservas territoriales, así como para la administración, financiamiento y promoción del suelo urbano y urbanizable apto para el desarrollo habitacional, industrial, comercial, de servicios públicos, privados, turísticos y vivienda; la regularización de la tenencia de la tierra y planes y desarrollo de la vivienda, conforme a los Programas de Desarrollo Urbano Sustentable y Estatal de Ordenamiento Territorial, y los que de este deriven, cuidando en todo caso el medio ambiente y las áreas naturales protegidas del Estado, de conformidad con su Estatuto Orgánico.

Cabe señalar que el Decreto antes señalado, ha sido actualizado recientemente mediante reforma propuesta por el titular del Poder Ejecutivo y aprobada por el Congreso Estatal, misma que fuera publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 5482, de fecha 16 de marzo de 2017, con la finalidad de reconfigurar la función de la Comisión Estatal a fin de facilitar que cubra cuatro ejes sustantivos de su quehacer público, a saber:

1. Atender los procesos de regularización integral del suelo;
2. Constituir reservas territoriales;
3. Ofertar suelo para los distintos usos y necesidades, y
4. Coordinar con otras instancias gubernativas la adecuada gestión y uso de su territorio.

Derivado de lo anterior es que se planteó la reforma a varios artículos del Decreto Ciento Noventa y Uno, relativos al objeto de la Comisión, funciones, patrimonio e integración del máximo órgano de gobierno (a fin de dejar de considerar a la Secretaría de Desarrollo Agropecuario como integrante de la Junta de Gobierno), todo con la finalidad de otorgarle a la multicitada Comisión atribuciones, instrumentos y una amplia posibilidad de operación para intervenir directamente sobre el mercado del suelo, promoviendo y asesorando proyectos de inversión; así como la posibilidad de realizar adquisiciones o habilitaciones directas de suelo; ejercer subsidios, garantías o el financiamiento de proyectos; gestionar facilidades



fiscales y administrativas; convocar y asesorar a los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, entre otras cosas.

Al respecto, una de las modificaciones realizadas tuvo como finalidad adicionar en el artículo 6 de dicho Decreto, un párrafo que prevé que las disposiciones sobre administración, enajenación y aprovechamiento inmobiliario, así como las de gestión financiera a que se refieren la Ley General de Bienes del Estado de Morelos, la Ley de Deuda Pública para el Estado de Morelos y Ley de Contratos de Colaboración Público Privada para el Estado de Morelos, solo le serán aplicables a la Comisión, en los términos y condiciones que establezca su Junta de Gobierno, con sujeción a los mecanismos de control gubernamental, de gestión y rendición de cuentas que establecen las demás normas aplicables, por lo que precisamente en el presente instrumento se particularizan aquellas disposiciones de la primera de las leyes antes enunciadas que habrán de aplicarse para los casos de enajenación de inmuebles propiedad de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales que no son reserva territorial y que además habrán de ser enajenados mediante la modalidad de permuta.

En ese sentido, resulta importante materializar y capitalizar los importantes esfuerzos legislativos que se han dado para fortalecer a la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, por lo cual su Junta de Gobierno estima impostergable la emisión de los respectivos instrumentos administrativos que habrán de hacer posible, en lo operativo, el ejercicio de diversas facultades con que cuenta la Comisión.

Por ello, en la segunda sesión ordinaria celebrada con fecha veinte de abril del dos mil diecisiete, se aprobó la emisión del presente Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos para regular el procedimiento de permuta de bienes inmuebles propiedad de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales.

Ahora bien, para enmarcar los alcances que habrá de tener el presente Acuerdo resulta importante considerar dos conceptos sobre los cuales se articula este instrumento y que son:

- a) La Reserva Territorial, y
- b) La Permuta.



Sobre la reserva territorial resulta necesario señalar que en términos del párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos la nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras.

Según la doctrina, las reservas territoriales se constituyen por las áreas y predios que se consideran para el futuro desarrollo de las ciudades.¹

Y conforme a la fracción XL del artículo 4 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, las reservas territoriales son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento, acorde a los programas de desarrollo urbano sustentable; en tanto que el artículo 93 del citado ordenamiento establece que la reserva territorial o zona apta para el desarrollo urbano sustentable, comprende las tierras, áreas y predios que deben conservarse para su ocupación futura con el uso o destino y temporalidad previstos en los programas de desarrollo urbano sustentable, misma que tiene carácter de utilidad pública por su visión estratégica, y está enfocada a atender las necesidades humanas conforme a la vocación, capacidad y uso potencial del suelo rural y urbanizable disponible en el Estado, con la temporalidad que en ellos se haya determinado.

Por su parte el artículo 94 de esa misma Ley prevé que los programas de desarrollo urbano sustentable establecerán en lo general las condiciones que deberán cumplirse para el aprovechamiento de las áreas aptas para el desarrollo

¹Carmona Lara María del Carmen, El derecho constitucional y el ambiente de las constituciones estatales en México, En La Constitución y el Medio Ambiente, Rabasa O, Emilio (Coord.), México, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2007, p.166, Fecha de consulta: 11 de abril de 2017. Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/5/2429/10.pdf>



urbano sustentable, y constituyen además el instrumento para la regulación de la ocupación de la tierra urbanizable y señala las estrategias, políticas y mecanismos para la conservación, administración y constitución de reserva territorial; siendo el caso que, conforme al diverso artículo 95 de tal ordenamiento en el ámbito del desarrollo urbano sustentable del Estado, corresponde a la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, establecer los mecanismos jurídicos y técnicos que estudien, constituyan, administren, protejan y oferten la reserva territorial y se declaren de interés público sus actividades para la constitución de esta.

Así también la referida Ley determina en su artículo 97 lo que ha de entenderse por reserva territorial patrimonial, siendo las áreas, predios e instalaciones adquiridos por el Gobierno del Estado, los ayuntamientos y sus organismos públicos descentralizados para satisfacer los requerimientos de tierra que demanda el desarrollo urbano sustentable, en el marco de los programas correspondientes.

Adicionalmente, cabe señalar que en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, por cuanto a las reservas territoriales prevé en su artículo 77 que la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el Desarrollo Urbano y la vivienda, con objeto de:

- I. Establecer una política integral de suelo urbano y Reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de suelo con infraestructura y servicios, terminados o progresivos, que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- IV. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, como partes de una retícula, que faciliten la conectividad, la Movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana;



- V. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes Usos del suelo y Destinos que determinen los planes o programas de Desarrollo Urbano, y
VI. Garantizar el cumplimiento de los planes o programas de Desarrollo Urbano.

En otra tesis, es importante señalar que si bien las reservas territoriales tienen como fundamento y límite el respeto de la sustentabilidad, no es un concepto que guarde identidad con las reservas ecológicas o áreas naturales protegidas las cuales tienen como objetivo asegurar la protección y preservación de los ecosistemas, sus elementos y biodiversidad.²

Así, las reservas ecológicas o áreas naturales protegidas son un espacio en el cual se prohíben distintas actividades que pueden ser nocivas para el ambiente; mientras que la reserva territorial está concebida para el crecimiento de los asentamientos humanos, tal como lo ha expresado el Poder Judicial de la Federación en los siguientes términos: "...la constitución de una superficie de reserva territorial se realiza con objeto de satisfacer al futuro las necesidades de crecimiento regular y planeado de una ciudad, o al mejoramiento de un centro de población existente..."³

De lo anterior se desprende que si bien ambas figuras guardan relación con la sustentabilidad no son idénticas, sino que tienen sus particularidades, toda vez que como se ha señalado las reservas ecológicas o áreas naturales protegidas, dentro de las cuales se encuentran las llamadas "reservas estatales", que son así llamadas por la legislación local ambiental,⁴ y tienen por esencia evitar o limitar los asentamientos y las actividades humanas en las mismas; en tanto que la reserva territorial, regulada por la legislación en materia de ordenamiento territorial, se

²Art. 83 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos.

³ AGRARIO. INCOMPETENCIA LEGAL DE LA SEGUNDA SALA. EXPROPIACIÓN DE TERRENOS EJIDALES EN QUE SE INCLUYEN PROPIEDADES PARTICULARES, Época: Séptima Época, Registro: 237193, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 205-216, Tercera Parte, Materia(s): Administrativa, Tesis: Página: 42.

⁴ARTÍCULO *81.- Se consideran áreas naturales protegidas de competencia estatal, conforme al artículo 46 de la Ley General, las siguientes:

- I.- Reservas y Parques Estatales;
- II.- Parque Estatal Urbano, y
- III.- Refugio de Vida Silvestre.

Dichos Parques, Reservas y Refugios no podrán establecerse en zonas declaradas previamente como áreas naturales protegidas de la Federación salvo que se trate de áreas de protección de recursos naturales.



constituye justamente para lograr asentamientos humanos ordenados y sustentables.

Incluso corrobora tal distinción el hecho de que en la propia Constitución Federal, según el artículo 115, fracción V, incisos b) y g), se prevean dos distintas atribuciones para los Ayuntamientos, una referida a las reservas territoriales y la otra por cuanto a las reservas ecológicas:

Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) ...
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) a f) ...
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) a i)

En otro orden de ideas, por cuanto al segundo de los conceptos estrechamente vinculados con el presente Acuerdo, esto es, la Permuta, deben exponerse en primer término algunas nociones de las obligaciones y los contratos.

De acuerdo con los artículos 1256 y 1260 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, la obligación es una relación jurídica que impone a una persona el deber de prestar a otra un hecho o abstención, o el de dar una cosa; ahora bien, esta se clasifica en obligación personal y real, para el presente caso que nos ocupa, la obligación real es la que afecta a un sujeto en su calidad de propietario o poseedor de una cosa en tanto tenga el carácter y se constituye en favor de aquél que tenga un derecho real sobre el mismo bien a efecto de que pueda ejercer su facultad en toda la extensión y grado que la Ley establezca. Esta obligación pasa al nuevo adquirente o poseedor del bien, siguiendo a éste y obrando en consecuencia, en contra de aquél que lo tenga a título de poseedor originario.



En términos del Código en cita, el contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones.⁵ Resulta evidente que el contrato es la parte más relevante de las obligaciones y que en la medida en que transcurre el tiempo y se generan nuevos adelantos tecnológicos, la teoría del contrato se ha ido ensanchando y perfeccionando cada vez en mayor medida; sin embargo, conviene tener presente que, sea cual sea el derrotero de los contratos, estos siempre tendrán las características que le son inherentes al mismo y que devienen desde el Derecho Romano, como lo son: la existencia de un acuerdo de voluntades libres cuyo objeto es asumir una conducta de dar, hacer o no hacer, enmarcada tal conducta en la forma legal que prevé la ley, debiendo tener un objeto posible y lícito.⁶

Ahora bien, dentro de los múltiples contratos que pueden existir, se encuentran los traslativos de dominio, los cuales “son denominados así en virtud de la traditio o transmisión del dominio del bien y la transmisión de la titularidad de los derechos que sobre el mismo se tienen, siempre bajo la perspectiva de que las partes concertantes cumplan con lo que les incumba obligacionalmente.”⁷

En ese sentido, dentro de los tipos de contratos traslativos de dominio que pueden celebrarse, está el de permuta, la cual es definida como “un contrato por virtud del cual una de las partes se obliga a entregar una cosa, o a documentar la titularidad de un derecho a la otra parte contratante, quien como contraprestación se obliga a entregar otra cosa diversa, o a documentar la titularidad de otro derecho a la primera, produciéndose un efecto traslativo de dominio respecto a los bienes materia del contrato. Es un contrato traslativo de dominio, principal, bilateral, oneroso, conmutativo, aleatorio por excepción, puede ser instantáneo de tracto sucesivo, consensual cuando se trata de muebles y formal cuando recae sobre inmuebles, consensual en oposición a real. El contrato de referencia encuentra su origen remoto en el trueque, mismo que seguramente es anterior a la

⁵ARTICULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

⁶ Montero Serrano, César, Contratos Traslativos de Dominio, En Cien Años de Derecho Civil en México 1910-2010: Conferencias en homenaje a la Universidad Nacional Autónoma de México por su centenario, José A. Sánchez Barroso, (Coord.), México, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2011, p.p.93-94 Fecha de consulta: 11 de abril de 2017. Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3834/10.pdf>

⁷ Montero Serrano, César, Contratos Traslativos de Dominio, En Cien Años de Derecho Civil en México 1910-2010: Conferencias en homenaje a la Universidad Nacional Autónoma de México por su centenario, José A. Sánchez Barroso, (Coord.), México, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2011, p. 94 Fecha de consulta: 11 de abril de 2017. Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3834/10.pdf>



compraventa, y el mismo se generó antes de que existiera la moneda como medio de cambio.”⁸

En nuestra legislación el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos determina que la permuta es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes transmite al otro el dominio de una cosa, a cambio de otra cuya propiedad se le transfiere igualmente, siendo que en su artículo 1817 dispone que, con excepción de las disposiciones relativas al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa,⁹ para regir las obligaciones y derechos de los permutantes considerados como vendedores, salvo en las obligaciones de entregar cosa y precio, en que serán tomados como vendedor y comprador, respectivamente.

Por su parte, la Ley General de Bienes del Estado de Morelos que se encarga de regular la capacidad jurídica del Estado y sus Municipios para adquirir y poseer toda clase de bienes, muebles e inmuebles, que les fueren necesarios para el cumplimiento y desarrollo de sus funciones y realización de los programas de Gobierno, también regula la figura de la permuta, al disponer en su artículo 56, fracción I, entre las atribuciones de la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales, la de valuar los inmuebles y muebles objeto de las operaciones de adquisición, enajenación, permuta, o de cualquier otra naturaleza autorizada por esta Ley, cuando sea necesario.

Así también, en armonía con tal previsión, el artículo 59 de la misma Ley, en su segundo párrafo señala que en los casos de permutas de inmuebles estatales el importe del producto no podrá ser inferior al señalado en el dictamen respectivo; en tanto que el artículo 67 prevé que tanto las ventas en subasta, como las de bienes inmuebles destinados al servicio de alguna dependencia del Gobierno Local, de un organismo descentralizado de la Administración Pública, o de los Municipios, así como las permutas, se harán sobre la base de las estimaciones periciales que efectúe la referida Comisión de Avalúos.

⁸ Montero Serrano, César, Contratos Traslativos de Dominio, En Cien Años de Derecho Civil en México 1910-2010: Conferencias en homenaje a la Universidad Nacional Autónoma de México por su centenario, José A. Sánchez Barroso, (Coord.), México, UNAM-Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2011, p.p.96-97 Fecha de consulta: 11 de abril de 2017. Disponible en: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3834/10.pdf>

⁹ En cuanto no se opongan a los artículos del propio código que regulan la permuta de bienes ajenos y las particularidades de la evicción en la permuta.



Respecto de la permuta, el desarrollo jurisprudencial esencialmente se ha dado en materia agraria, sin embargo, en materia civil, destaca el siguiente criterio:

PERMUTA DE COSAS VENDIBLES Y NO VENDIBLES.

Aun cuando generalmente el contrato de permuta se contrae a dos derechos de propiedad, todas las cosas susceptibles de ser vendidas son adecuadas también, para ser permutadas, y así puede celebrarse el contrato entre una propiedad y un usufructo, un usufructo con una nuda propiedad, la propiedad o el usufructo contra una servidumbre, un derecho real contra un derecho personal, un establecimiento mercantil o un edificio contra un derecho real o un derecho personal, etcétera. La permuta puede incluso consistir en derechos indivisos que serán transmitidos contra otros derechos indivisos o contra derechos distintos.¹⁰

El presente Acuerdo además se ciñe a las disposiciones del Plan Estatal de Desarrollo 2013-2018, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 5080, segunda sección, de fecha 27 de marzo de 2013, en cuyo objetivo estratégico 4.2. ordenar y eficientar el crecimiento urbano y la inversión productiva, se prevé la estrategia 4.2.1. consistente en regularizar los bienes inmuebles del Estado y planear adecuadamente las nuevas adquisiciones de éste, destacando la línea de acción 4.2.1.1. en la que se contempla constituir Reserva Territorial.

Por lo expuesto y fundado; se tiene a bien expedir el presente:

ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS GENERALES PARA REGULAR EL PROCEDIMIENTO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES

CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

¹⁰Séptima Época, Registro: 242400, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 10, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 85.



Artículo 1. El presente Acuerdo tiene por objeto establecer los lineamientos que, además de lo dispuesto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, habrán de observarse para llevar a cabo el procedimiento de permuta de los bienes inmuebles de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales.

Artículo 2. Para los efectos del presente Acuerdo se entenderá por:

- I. Acuerdo, al presente instrumento normativo;
- II. Avalúo, al dictamen de valuación emitido por la CABE, conforme a lo dispuesto en la Ley General de Bienes del Estado de Morelos;
- III. Banco de Suelo, a la Reserva Territorial Patrimonial sin destino y disponible;
- IV. CABE, a la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales;
- V. Carpeta técnica, al expediente que contiene los documentos técnicos y jurídicos con la información necesaria para la permuta de un bien inmueble propiedad de la Comisión y del que se pretenda adquirir;
- VI. Comisión, a la Comisión Estatal de Reservas Territoriales;
- VII. Decreto, al Decreto número Ciento Noventa y Uno que crea el Organismo Descentralizado denominado "Comisión Estatal de Reservas Territoriales" publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 3730, el 08 de febrero de 1995;
- VIII. Entidades Paraestatales, a las Entidades Paraestatales que integran la Administración Pública Estatal;
- IX. Junta de Gobierno, a la Junta de Gobierno de la Comisión;
- X. Ley, a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos;
- XI. Permuta, al contrato por virtud del cual uno de los contratantes transmite al otro el dominio de un bien inmueble, a cambio de otro cuya propiedad se le transfiere igualmente, de conformidad con lo establecido por la normativa aplicable y el presente Acuerdo;
- XII. Reserva Territorial Patrimonial, a las áreas, predios e instalaciones adquiridos por el Gobierno del Estado y sus organismos descentralizados para satisfacer los requerimientos de tierra que demanda el desarrollo urbano sustentable, en el marco de los programas correspondientes;
- XIII. Secretaría, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo Estatal, y



XIV. Secretaría de Obras Públicas, a la Secretaría de Obras Públicas del Poder Ejecutivo Estatal.

Artículo 3. La Junta de Gobierno está facultada para interpretar el presente Acuerdo para efectos administrativos, así como para resolver los conflictos que se susciten por su aplicación y cualquier otra situación no prevista en el mismo, conforme a la normativa aplicable.

CAPÍTULO II DE LA PERMUTA

SECCIÓN PRIMERA ASPECTOS GENERALES

Artículo 4. La Comisión podrá llevar a cabo la permuta para el cumplimiento de sus fines y objeto legales, previstos en su Decreto.

Artículo 5. La Comisión, podrá transmitir bienes inmuebles de su patrimonio, a cambio de otro u otros inmuebles, que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en el presente Acuerdo.

Artículo 6. Las permutas que lleve a cabo la Comisión se sujetarán al presente Acuerdo, salvo aquellos supuestos en que alguna disposición legal determine requisitos o procedimientos diversos.

Artículo 7. En caso de que la Comisión sufra evicción del bien inmueble adquirido mediante permuta, podrá reivindicar la que dio si se encuentra aún en poder del otro permutante, o exigir su valor o el valor del bien inmueble que se le hubiere dado a cambio, con el pago de daños y perjuicios.

Artículo 8. La permuta podrá celebrarse con personas físicas y morales, públicas y privadas, pero el Gobierno del Estado, los Ayuntamientos, así como sus órganos desconcentrados y organismos descentralizados, tendrán derecho de preferencia sobre los mismos.



Para tal efecto, la Comisión consultará por escrito a la Secretaría de Obras Públicas y a la Dirección General de Patrimonio de la Secretaría de Administración del Poder Ejecutivo Estatal, o, en su caso, al Ayuntamiento de que se trate, para que en el plazo máximo de cinco días hábiles manifiesten si existe interés en el bien inmueble de la Comisión que se pretende permutar y cuentan con un inmueble susceptible de ser destinado al objeto legal de la Comisión. En caso de no existir pronunciamiento dentro del plazo de mérito, se entenderá que no existe interés en la permuta.

Artículo 9. Para efectos de la celebración del contrato de permuta se fijará como valor del inmueble el contenido en el avalúo.

En los casos en que el valor del bien inmueble a adquirir por la Comisión, sea inferior al que ella permutará, la contraparte deberá efectuar el pago en numerario por la diferencia que corresponda.

Artículo 10. La permuta deberá ser formalizada ante la fe del Notario Público que designe la Comisión.

Artículo 11. Una vez formalizada la permuta, la Comisión realizará los trámites necesarios para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria del Estado de Morelos y en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA INTEGRACIÓN DE LA CARPETA TÉCNICA

Artículo 12. La Comisión identificará tanto el bien inmueble que permutará como aquel que pretende recibir con la finalidad de indagar si es interés del propietario llevar a cabo la permuta.

Una vez hecho lo anterior, la Comisión, para la integración de las carpetas técnicas de permuta, deberá:

- I. Solicitar a la Secretaría el dictamen técnico respecto de la viabilidad en materia de uso de suelo, a efecto de verificar que el bien inmueble a adquirir se podrá utilizar para el destino que se le pretende otorgar, y



II. Requerir a la autoridad estatal competente la opinión técnica en materia de ordenamiento ecológico, a efecto de verificar que el bien inmueble a adquirir se podrá utilizar para el destino que se le pretende otorgar.

Artículo 13. Las carpetas técnicas deberán integrarse por separado, respecto del bien inmueble a enajenar y el que se pretende adquirir, debiendo contener atendiendo al bien inmueble de que se trate, además de los documentos señalados en el artículo anterior, cuando menos los siguientes requisitos:

- I. Título de propiedad;
- II. Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, vigente, expedido por la oficina registral correspondiente;
- III. Informe de predio emitido por el Registro Agrario Nacional, donde manifieste que no pertenece a ningún núcleo agrario, ejidal o comunal;
- IV. Avalúo vigente;
- V. Plano catastral vigente verificado en campo, expedido por la autoridad encargada del catastro municipal del Ayuntamiento en donde se encuentre el bien inmueble, y
- VI. Dictamen estructural en los casos en que cuente con construcciones el bien inmueble a adquirir mediante permuta, expedido por la Secretaría de Obras Públicas, que dé cuenta del estado físico del mismo.

La integración de las carpetas técnicas estará a cargo de la Comisión, quien podrá complementarla en cada caso concreto conforme a la normativa aplicable y atendiendo las características del bien inmueble correspondiente, todo ello en un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al que reciba la Comisión todos los dictámenes o informes de las autoridades competentes.

Artículo 14. Para la oportuna expedición de las documentales que deban integrar la carpeta técnica, la Comisión por conducto de la persona titular de la Dirección General podrá celebrar convenios de colaboración con las Secretarías, Dependencias y Entidades Municipales, Estatales y Federales responsables de la emisión de las documentales enunciadas en el artículo que antecede, así como aquellas que resulten necesarias para tal efecto.



SECCIÓN TERCERA DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA PERMUTA

Artículo 15. Integradas las carpetas técnicas, la persona titular de la Dirección General de la Comisión presentará a la Junta de Gobierno la solicitud de autorización de permuta, en la que integrará la siguiente información:

- I. Resumen de los antecedentes del bien inmueble a enajenar y a adquirir;
- II. Resumen pormenorizado de las documentales que integran la carpeta técnica;
- III. Avalúo vigente del bien inmueble;
- IV. Resumen de los dictámenes o informes de las autoridades competentes, y
- V. Conclusiones.

Artículo 16. La Junta de Gobierno en la sesión ordinaria o extraordinaria correspondiente podrá solicitar se le haga llegar la documentación que integra las carpetas técnicas, a efecto de valorar la viabilidad de la permuta, y una vez emitida la autorización, la Comisión por conducto de la persona titular de la Dirección General, ejecutará todos los actos necesarios para lograr la celebración del contrato respectivo, en términos de lo dispuesto por el presente Acuerdo y demás normativa aplicable.

CAPÍTULO III DE LA SUPLETORIEDAD Y LAS SANCIONES

Artículo 17. Serán aplicables supletoriamente a lo previsto en el presente Acuerdo las disposiciones contenidas en la Ley General de Bienes del Estado de Morelos, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos y el Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos y Procedimientos para enajenar y dar en uso los bienes inmuebles propiedad estatal, ante la autorización del Congreso del Estado a favor del titular del Poder Ejecutivo Estatal.

Artículo 18. Las permutas que se realicen en contravención a lo dispuesto en el presente Acuerdo serán nulas de pleno derecho o inexistentes, según corresponda de conformidad con la omisión de que se trate.



Artículo 19. En caso de incumplimiento a lo previsto en el presente Acuerdo se podrán determinar las responsabilidades administrativas a que hubiere lugar conforme a la Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, sin perjuicio de las demás responsabilidades que se configuren en términos de la normativa aplicable.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, órgano de difusión del Gobierno del estado de Morelos.

SEGUNDA. Se derogan todas las disposiciones jurídicas de igual o menor rango jerárquico normativo que se opongan al presente Acuerdo.

Dado en la ciudad de Cuernavaca, capital del estado de Morelos; a los 22 días del mes de abril de 2017.

**LOS INTEGRANTES DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA COMISIÓN
ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE MORELOS
EL SECRETARIO DE GOBIERNO Y PRESIDENTE
DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS
TERRITORIALES
MATÍAS QUIROZ MEDINA
EL SECRETARIO DE HACIENDA
JORGE MICHEL LUNA
LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL
BLANCA ESTELA ALMAZO ROGEL
EL SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
EINAR TOPILTZIN CONTRERAS MACBEATH
EL SECRETARIO DE ECONOMÍA
JUAN CARLOS SALGADO PONCE
LA SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS
PATRICIA IZQUIERDO MEDINA
EL SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN
ALBERTO JAVIER BARONA LAVÍN**



MORELOS
2018 - 2024

Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos Generales para Regular el Procedimiento de Permuta de Bienes Inmuebles Propiedad de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.
Dirección General de Legislación.
Subdirección de Jurisprudencia.

Última Reforma: Texto original

**EL CONSEJERO JURÍDICO
JOSÉ ANUAR GONZÁLEZ CIANCI PÉREZ
RÚBRICAS.**

Aprobación	2017/04/22
Publicación	2017/05/03
Vigencia	2017/05/04
Expidió	Comisión Estatal de Reservas Territoriales
Periódico Oficial	5494 Alcance "Tierra y Libertad"