



MORELOS
2018 - 2024

Acuerdo por el que se Emiten los Lineamientos del Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo para la Enajenación de los Bienes Inmuebles Adjudicados Judicial o Extrajudicialmente

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

Última Reforma: 16-03-2022



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

ACUERDO POR EL QUE SE EMITEN LOS LINEAMIENTOS DEL INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE

OBSERVACIONES GENERALES.- Se adicionan cuatro párrafos al final del artículo 12, por artículo primero y se reforman los artículos 21, 21 y 23, segundo párrafo por artículo segundo del Acuerdo por el que se reforman diversas disposiciones de los Lineamientos del Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo para la enajenación de los bienes inmuebles adjudicados judicial o extrajudicialmente, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" No. 6053 de fecha 2022/03/16. Vigencia: 2022/03/17.

Aprobación	2017/04/25
Publicación	2017/05/24
Vigencia	2017/05/25
Expidió	Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo (IMOFI O FONDO MORELOS)
Periódico Oficial	5497 "Tierra y Libertad"



Jojutla, Mor., siendo

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 65, FRACCIÓN V Y 78, FRACCIÓN VI Y SEGUNDO PÁRRAFO, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MORELOS; 8, FRACCIONES VI Y IX, ASÍ COMO ÚLTIMO PÁRRAFO, 12, FRACCIONES II Y X, Y 14, FRACCIONES III Y IV, DE LA LEY DEL FONDO MORELOS; Y CON BASE EN LA SIGUIENTE:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En 1992, a través de un Contrato de Fideicomiso, se creó el Fondo para el Financiamiento de las Empresas de Solidaridad del Estado de Morelos (FFESOL), con la finalidad de otorgar financiamiento a las micro, pequeñas y medianas empresas del estado de Morelos.

Posteriormente, en 1995, se modificó dicho Contrato con la finalidad de establecer la obligación de contratar créditos exclusivamente con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito; situación que se convirtió en una limitante para la óptima operación del fideicomiso, al imposibilitarlo para que buscara nuevas alternativas de fondeo con otras entidades financieras; de ahí que resultó necesaria la transformación de su naturaleza jurídica, a fin de estar en aptitud legal de buscar nuevas opciones y modelos de inversión para mejorar los servicios que se ofrecían al sector productivo morelense.

En consecuencia, el 12 de agosto de 2009, se publicó en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 4732, la Ley del Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo, la cual, entre otras cosas, tuvo como objeto crear el Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo como un Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica, patrimonio, Órgano de Gobierno y administración propios, con la finalidad de financiar al sector productivo, mediante el diseño e instrumentación de productos financieros acordes a la realidad de la actividad económica local, procurando en lo posible que las



condiciones del financiamiento otorgado sean mejores o, en su caso, equivalentes a las que ofrezca el mercado.

En ese orden, el 16 de octubre de 2013, fue publicado en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, número 5128, el “DECRETO NÚMERO NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO POR EL QUE SE ADICIONA LA FRACCIÓN III AL ARTÍCULO 8; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN PRIMERA AL ARTÍCULO 9, RECORRIÉNDOSE EN SU ORDEN SUBSECUENTE DE LA FRACCIÓN II A LA VIII, Y SE REFORMA EL CONTENIDO DE LAS FRACCIONES II, III Y SE ADICIONA UN PENÚLTIMO PÁRRAFO Y RECORRIÉNDOSE EL ORDEN DE LOS PÁRRAFOS DEL ARTÍCULO 9; SE REFORMAN LAS FRACCIONES IV Y V DEL ARTÍCULO 13; ASÍ COMO SE REFORMA EL CONTENIDO DEL ARTÍCULO 14; TODOS ELLOS DE LA LEY DEL INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO”, a efecto de armonizar algunas porciones normativas de dicha Ley, específicamente con los artículos 8, 9, 13 y 14 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Morelos, publicada el 28 de septiembre de 2012, en el mismo órgano de difusión oficial del Gobierno del estado de Morelos, en su ejemplar número 5030.

Más tarde, con fecha 21 de julio de 2016, se publicó en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, número 5415, el “DECRETO NÚMERO NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, POR EL QUE SE REFORMA DE MANERA INTEGRAL LA LEY DEL INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO”, modificando incluso la denominación de dicha Ley para ser “Ley del Fondo Morelos”, ratificándose la competencia y atribuciones de la entidad paraestatal, denominada Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo, a la cual se podrá referir de manera indistinta como Fondo Morelos.

Debe destacarse que también fue modificado el objeto del citado Organismo, estableciendo en la actualidad que le corresponde el otorgamiento de financiamiento a las actividades primaria, secundaria y terciaria del sector productivo; así como el diseño, desarrollo e implementación de productos y programas en condiciones competitivas que impulsen el desarrollo económico del Estado, conforme a las Reglas de Operación que al efecto se emitan.



Derivado de lo expuesto, y de acuerdo con el objeto y atribuciones de este Organismo, es indispensable en algunos casos, ante el incumplimiento de los acreditados en el pago de sus financiamientos, entablar las demandas correspondientes, con la finalidad de recuperar el adeudo; siendo que en algunos supuestos, se otorgan garantías hipotecarias y se procede a embargar bienes inmuebles llegando a adjudicarse.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las adquisiciones, arrendamientos y enajenaciones de todo tipo de bienes, prestación de servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra que realicen las Entidades Federativas, se adjudicarán o llevarán a cabo a través de licitaciones públicas, mediante convocatoria pública, para que libremente se presenten proposiciones solventes en sobre cerrado, que será abierto públicamente, a fin de asegurar al Estado las mejores condiciones disponibles en cuanto a precio, calidad, financiamiento, oportunidad y demás circunstancias pertinentes.

Por su parte, el artículo 40, fracción XIV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, dispone que corresponde al Congreso del Estado autorizar la venta, hipoteca o cualquier otro gravamen de bienes raíces del Estado, así como todos los actos o contratos que comprometan dichos bienes, en uso o concesión a favor de particulares y de organismos públicos; por lo tanto, la autorización para la enajenación de los mismos deberá emitirse por el Poder Legislativo, mediante el instrumento dispositivo general o particular que estime idóneo con base en las disposiciones aplicables.

Lo anterior, cobra relevancia conforme al contenido del artículo 52 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos, el cual prevé que la transmisión de dominio a título oneroso o gratuito de los bienes inmuebles propiedad del Gobierno Estatal o de los organismos descentralizados del Poder Ejecutivo, sólo podrá realizarse mediante Decreto expedido por el Congreso del Estado, concatenado con el artículo 61 de la citada Ley que establece que el Congreso del Estado podrá autorizar la enajenación fuera de subasta pública de bienes inmuebles del Gobierno, siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos establecidos por dicha Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como



se fije el precio en la forma prevista por el artículo 56 de la misma, es decir, que exista un avalúo emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales.

Es así, que de acuerdo al DECRETO NÚMERO NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES POR EL QUE SE REFORMA DE MANERA INTEGRAL LA LEY DEL INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO publicado el 21 de julio de 2016, en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 5415, en su artículo 8, último párrafo, el Congreso del Estado ya autorizó de manera general al Fondo Morelos para enajenar los bienes inmuebles adjudicados judicial o extrajudicialmente, con motivo de la recuperación de créditos, fuera de subasta pública, adjudicándolos conforme al procedimiento establecido en las disposiciones reglamentarias que se emitan por el Consejo Directivo, rigiéndose en lo conducente por la referida Ley General de Bienes.

En ese tenor, es preciso referir que los bienes inmuebles adjudicados a este Organismo, derivan de los procesos judiciales o extrajudiciales ante el incumplimiento de pago de los financiamientos otorgados, por tanto, no están afectados a una utilidad pública, que por consecuencia genere su clasificación en el régimen especial de la citada protección de dominio público, en los términos previstos en el artículo 5 de la Ley General de Bienes, y tampoco bajo ninguna circunstancia han sido objeto de destino al uso común, al servicio público, ni alguna de las actividades que se equiparen como tal, en términos del artículo 7 de la misma Ley.

Adicionalmente a lo anterior, los bienes inmuebles no fueron destinados a un servicio público, dado que en su mayoría se trata de casas habitación de los deudores; por tanto, en obvia forma, no existe una causa de utilidad pública compatible con su uso de suelo, por lo que atendiendo la normativa en materia de desarrollo urbano, su enajenación debe ajustarse al uso de suelo permitido, sin que ello anule la posibilidad de que pudieran en algún momento interesar al Gobierno del Estado de Morelos para cuestiones de interés social o para prestar un servicio público, supuesto en el que existe la posibilidad de enajenarlos al Gobierno del Estado.



En términos de la fracción V, del artículo 6, de la citada Ley General de Bienes, son bienes de dominio privado aquellos que por cualquier título adquiera el Gobierno del Estado de Morelos y que no estén destinados a un servicio público; en ese contexto, debe insistirse que los bienes inmuebles de los que se ocupan estos Lineamientos, fueron adjudicados con motivo de la recuperación de créditos otorgados, es decir, corresponden a los pagos derivados del cobro de financiamientos que otorgó este organismo descentralizado en el ejercicio de sus atribuciones, los cuales, como se vio en el párrafo que precede, no se encuentran destinados a un servicio público, por tanto, son bienes sujetos al régimen de dominio privado, y luego entonces, se colocan bajo el supuesto previsto en el artículo 8 de la Ley de Fondo Morelos, el cual dispone que los bienes inmuebles adjudicados judicial o extrajudicialmente por el Fondo Morelos, con motivo de la recuperación de créditos, se registrarán en lo conducente por la Ley General de Bienes del Estado de Morelos, autorizando el Congreso del Estado de manera general, enajenarlos fuera de subasta pública, conforme al procedimiento establecido en las disposiciones reglamentarias que emita el Consejo Directivo del Organismo.

Así las cosas, este Organismo al tener como objeto el otorgamiento de financiamiento a las actividades primaria, secundaria y terciaria del sector productivo; así como el diseño, desarrollo e implementación de productos y programas en condiciones competitivas, su actividad es primordial para el fortalecimiento del sector productivo, lo que a su vez genera mayores y mejores fuentes de empleos y, a la postre, el incremento del Producto Interno Bruto a nivel Estatal; por tanto, resulta ineficaz contar con bienes inmuebles para el cumplimiento del objeto del presente organismo, dado que sus funciones se basan en la liquidez para el otorgamiento de los financiamientos, de manera que resulta necesario contar con las presentes disposiciones reglamentarias que permitan generar un procedimiento transparente, que asegure las mejores condiciones de mercado a favor del Estado, en aras de un patrimonio sólido que le permita continuar con el cumplimiento de su objeto.

En ese contexto, este Consejo Directivo, en el ejercicio de sus atribuciones, se dio a la tarea de analizar el procedimiento que permita elegir la mejor opción de venta de cada uno de los bienes inmuebles correspondientes al cobro de los



financiamientos no pagados, estableciendo los requisitos, plazos y el procedimiento respectivo, que deberán realizarse para llevar a cabo la enajenación, de acuerdo a la autorización de manera general otorgada por el Congreso del Estado de Morelos y las facultades conferidas a este Consejo Directivo.

Finalmente, no pasa desapercibido que el presente Acuerdo, coadyuva en la consecución de los objetivos estratégicos, previstos en el Plan Estatal de Desarrollo 2013-2018, publicado el 27 de marzo de 2013, en el Periódico número 5080, Segunda Sección, en específico lo previsto por el Eje 3 denominado "Morelos Atractivo, Competitivo e Innovador" en el rubro "Desarrollo Económico Social", el cual contempla el objetivo estratégico 3.1. tendiente a fortalecer el mercado interno de la Entidad, así como la Estrategia 3.1.2. relativa a generar fuentes de financiamiento.

Finalmente, es necesario mencionar que el presente instrumento ha sido aprobado el mediante acuerdo número 50-25/04/17, tomado en la Cuarta sesión ordinaria del Consejo Directivo de este Organismo, celebrada el 25 de abril de 2017.

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

ACUERDO POR EL QUE SE EMITEN LOS LINEAMIENTOS DEL INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE

**CAPÍTULO I
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. El presente Acuerdo es de observancia general y tiene por objeto regular y establecer los requisitos, criterios y procedimiento para la enajenación de los bienes inmuebles que fueron adjudicados judicial o extrajudicialmente a favor del Fondo Morelos, con motivo de la recuperación de créditos, conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 8 de la Ley del Fondo Morelos.



Artículo 2. Para los efectos del presente Acuerdo, en singular o plural, se entenderá por:

- I. Avalúo, al dictamen de valuación emitido por la CABE, conforme a lo dispuesto en la Ley;
- II. Carpeta técnica, al expediente que contiene los documentos técnicos y jurídicos con la información necesaria para la enajenación de un bien inmueble;
- III. Consejo Directivo, al Consejo Directivo del Fondo Morelos;
- IV. Enajenación, al acto mediante el cual se transmite a otro la propiedad de un bien inmueble a título oneroso, de conformidad con lo establecido por la normativa aplicable y el presente Acuerdo;
- V. CABE, a la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales;
- VI. Dirección de Administración, a la Dirección de Administración del Fondo Morelos;
- VII. Dirección General, a la Dirección General del Fondo Morelos;
- VIII. Dirección Jurídica, a la Dirección Jurídica del Fondo Morelos;
- IX. Ley, a la Ley General de Bienes del Estado de Morelos;
- X. Fondo Morelos, al Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo;
- XI. Acuerdo, al presente instrumento normativo;
- XII. Patrimonio, a la Dirección General de Patrimonio de la Secretaría de Administración del Poder Ejecutivo Estatal;
- XIII. Periódico Oficial, al Periódico Oficial "Tierra y Libertad", órgano de difusión oficial del Gobierno del Estado;
- XIV. Interesado, a la persona que ofrezca precio para participar en el acto de enajenación en términos del presente Acuerdo, y
- XV. Propuesta, al precio que se ofrezca para participar en el acto de enajenación.

Artículo 3. Los criterios y procedimientos señalados en el presente Acuerdo sólo serán aplicables para bienes inmuebles adjudicados judicial o extrajudicialmente a favor del Fondo Morelos con motivo de la recuperación de créditos.



Artículo 4. El Consejo Directivo está facultado 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 los mismos.

CAPÍTULO II DE LA ENAJENACIÓN

SECCIÓN PRIMERA DE LA INTEGRACIÓN DE LA CARPETA TÉCNICA PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 5. La carpeta técnica deberá contener cuando menos los requisitos que se mencionan a continuación:

- I. Título de propiedad;
- II. Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, expedido por el registro público de la propiedad correspondiente;
- III. Avalúo en términos de Ley;
- IV. Plano catastral verificado en campo, expedido por la autoridad encargada del catastro municipal del Ayuntamiento en donde se encuentre el bien inmueble, y
- V. Instrucción parte del Consejo Directivo a la Dirección General para realizar la enajenación.

La integración de la carpeta técnica se efectuará por cada bien inmueble, y estará a cargo de la Dirección de Administración, quien podrá complementarla en cada caso concreto, conforme a las especificaciones del bien inmueble y la normativa aplicable.

La documental señalada en la fracción V del presente artículo se integrará a la carpeta una vez que se cuente con la misma.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA INSTRUCCIÓN PARA LA ENAJENACIÓN



Artículo 6. Integrada la carpeta técnica la Dirección de Administración, en coordinación con la Dirección Jurídica, elaborarán la cédula de enajenación de cada bien inmueble, misma que será firmada por los titulares de ambas áreas y la persona titular de la Dirección General, mediante la cual se solicitará la instrucción del Consejo Directivo para llevar a cabo la enajenación.

Dicha cédula de enajenación deberá contener cuando menos:

- I. Antecedentes del financiamiento, del procedimiento judicial y del bien inmueble adjudicado;
- II. Resumen de los antecedentes del bien inmueble a enajenar;
- III. Resumen pormenorizado de las documentales que integran la carpeta técnica;
- IV. Avalúo vigente del bien inmueble, y
- V. Conclusiones.

Artículo 7. Una vez emitida la instrucción para la enajenación por parte del Consejo Directivo, la Dirección General, iniciará el procedimiento de enajenación del bien inmueble, conforme al presente Acuerdo.

SECCIÓN TERCERA DEL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN

Artículo 8. El importe que se obtenga de la enajenación de los bienes inmuebles será destinado a la satisfacción del objeto y atribuciones del Fondo Morelos.

Artículo 9. En la Junta de Adjudicación participarán los interesados que se presenten al acto de enajenación con una propuesta real teniendo como base el valor del avalúo.

Artículo 10. El procedimiento de enajenación se compondrá de las siguientes etapas:

- I. Convocatoria;
- II. Presentación de Propuestas;



- III. Junta de Adjudicación;
- IV. Acta de Adjudicación;
- V. Pago del importe total del inmueble, y
- VI. Acto traslativo de dominio.

Artículo 11. No podrán participar en los procesos de enajenación las personas físicas o morales que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- I. Aquellas con quien el servidor público que intervenga en cualquier etapa del procedimiento de enajenación, tenga interés personal, familiar o de negocios y de las que pueda resultar algún beneficio para él, su cónyuge o sus parientes consanguíneos en línea recta o transversal hasta el cuarto grado, por afinidad; terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios o para socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte, durante los dos años previos a la fecha de celebración del procedimiento de enajenación de que se trate, y
- II. Las que hayan resultado ganadoras en algún otro procedimiento de enajenación, en términos de este acuerdo, y no hayan cumplido en tiempo y forma con sus obligaciones de pago.

Artículo *12. El Fondo Morelos, previa integración de la carpeta técnica, podrá llevar a cabo la enajenación mediante adjudicación directa, cuando el adquirente se trate del Gobierno del estado de Morelos y el bien inmueble le resulte idóneo para el servicio público o proyectos de interés social.

Para efectos del párrafo anterior, la Dirección General del Fondo Morelos 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, para que en el plazo máximo de 5 días hábiles manifiesten si existe interés por parte del Gobierno del estado de Morelos. En caso de que no exista pronunciamiento dentro del plazo de mérito, se entenderá que no existe interés del Gobierno del estado de Morelos de adquirir el bien inmueble.



Las enajenaciones que se realicen en contravención a lo dispuesto en el artículo anterior, serán nulas de pleno derecho y darán origen a las responsabilidades previstas en la normativa aplicable.

De igual forma, el Fondo Morelos podrá llevar a cabo la enajenación directa de contado o en parcialidades con reserva de dominio con un particular, siempre y cuando exista previamente un acuerdo de voluntades que ponga fin a la controversia de que se trate, total o parcialmente, y surte los efectos que establece la ley, el cual deriva de algún mecanismo alternativo de solución de controversias previsto por la ley de la materia, en cuyo caso no se aplicará el procedimiento de enajenación al mejor postor contenido en los artículos 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 de los presentes lineamientos, pero sí se aplicará lo previsto en los artículos 20, 21 y 23, y los demás en lo que resulten aplicables para la enajenación directa.

En el supuesto a que se refiere el párrafo inmediato anterior, el Consejo Directivo autorizará la enajenación directa por lo que instruirá al Director General del Fondo Morelos realice y gestione las acciones legales de administración y de dominio necesarias para llevar a cabo dicho acto jurídico de enajenación directa, el cual elaborará el acta de adjudicación directa en conjunto con la Dirección de Administración y la Dirección Jurídica en respuesta a la propuesta de compra realizada por el interesado con quien se celebró el acuerdo de voluntades; debiendo comunicar a la Secretaría de Obras Públicas y a la Dirección General de Patrimonio de la Secretaría de Administración, ambas del Poder Ejecutivo Estatal, así como al órgano interno de control, los trámites administrativos realizados.

El Fondo Morelos, mientras no reciba el pago total se reservará el dominio en la escritura de compraventa correspondiente, y al margen de la inscripción de venta se hará una anotación preventiva en la que conste esa limitación de dominio.

En la venta con reserva de dominio mientras no se transmita la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe o usa o disfruta la cosa, se considerará como arrendatario.”

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Adicionados cuatro párrafos por artículo primero del Acuerdo por el que se reforman diversas disposiciones de los Lineamientos del Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo para la enajenación de los bienes inmuebles adjudicados judicial o



extrajudicialmente, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" No. 6053 de fecha 2022/03/16. Vigencia: 2022/03/17.

SECCIÓN CUARTA DE LA CONVOCATORIA

Artículo 13. La convocatoria para la Junta de Adjudicación se publicará en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", en la página oficial y estrados del Fondo Morelos, con cuando menos diez días hábiles de anticipación a la fecha en que tenga verificativo dicha Junta de Adjudicación. Así mismo se fijará un aviso en el inmueble objeto de enajenación a efecto de que puedan comunicarse con el Fondo Morelos para su participación en la Junta de Adjudicación.

Artículo 14. La Convocatoria para la Junta de Adjudicación contendrá lo siguiente:

- I. La mención de que el Fondo Morelos convoca al procedimiento de enajenación;
- II. Lugar, fecha y hora para la celebración de la Junta de Adjudicación;
- III. Lugar, fecha y horarios para que los interesados puedan acceder a los documentos relativos al bien inmueble de que se trate, así como fotografías o planos, incluso para su visita de ser posible;
- IV. La descripción y condición física del bien inmueble que se pretenda enajenar, incluyendo ubicación, superficie de terreno y de construcción, en su caso, tipo de construcción, uso de suelo, medidas y colindancias, dimensiones de sus frentes, servicios con que cuenta y demás aspectos característicos;
- V. Precio que servirá como base para que los interesados presenten sus propuestas, de acuerdo con el Avalúo;
- VI. Plazo para liquidar la cantidad respecto de la cual se adjudicará el bien inmueble;
- VII. Forma en que los interesados podrán acreditar su personalidad para participar en el procedimiento de enajenación;
- VIII. Plazo para la suscripción del contrato por parte del interesado que resulte ganador;
- IX. Indicación de que, en caso de no suscribir el contrato o no pagar la cantidad respecto de la cual se adjudicará el bien inmueble, el interesado ganador perderá su derecho a la enajenación del bien inmueble de que se trate;



- X. Señalamiento de que los gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás erogaciones relativas a la escrituración, correrán a cuenta del interesado ganador;
- XI. Plazo, lugar y condiciones para la entrega material y jurídica del bien inmueble;
- XII. El señalamiento general de los impedimentos para participar como interesados en el procedimiento de enajenación;
- XIII. Señalamiento de que el pago de los adeudos administrativos y de naturaleza similar que tenga el inmueble quedarán a cargo del comprador;
- XIV. Las causas de descalificación en el procedimiento de enajenación;
- XV. Señalamiento de que las propuestas deberán realizarse en moneda nacional, por escrito, dirigidas al Fondo Morelos, y que deberán presentarse en la Junta de Adjudicación;
- XVI. Los criterios que se utilizarán para determinar al interesado ganador;
- XVII. El procedimiento que se realizará en caso de empate de posturas, y
- XVIII. Los supuestos para declarar desierto el procedimiento de enajenación.

SECCIÓN QUINTA DE LA PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

Artículo 15. Las propuestas deberán ser entregadas en la forma y tiempo establecidos en el aviso correspondiente.

Artículo 16. Las propuestas serán recibidas en sobre cerrado en la Junta de Adjudicación, en el cual se deberá contener:

- I. Escrito mediante el cual el interesado, por sí o por medio de representante o apoderado legal, manifieste su propuesta;
- II. Tratándose de personas físicas, copia certificada de su identificación oficial, que podrá ser cualquiera de los siguientes documentos:
 - a. Credencial para votar vigente;
 - b. Cédula profesional, solo en caso de que su expedición no tenga más de 10 años, o
 - c. Pasaporte vigente;



- III. Tratándose de personas morales, copia certificada del acta constitutiva, con datos de registro, así como sus reformas y modificaciones, en su caso, así como de su representante o apoderado legal, copias certificadas de las escrituras públicas en las que conste tal carácter y la facultad para realizar actos de administración o dominio, así como de su identificación oficial vigente;
- IV. Copia simple del Registro Federal de Contribuyentes del interesado, en su caso, y
- V. Comprobante de domicilio del interesado con fecha de expedición no mayor a dos meses.

Al momento de su recepción, la persona titular de la Dirección General o el área a quien se le encomiende esta función, con el apoyo del personal de la Dirección Jurídica, revisará que las propuestas cumplan con los requisitos previstos en el presente Acuerdo.

SECCIÓN SEXTA DE LA JUNTA DE ADJUDICACIÓN

Artículo 17. La Junta de Adjudicación se desarrollará de la siguiente manera:

- I. Se llevará a cabo por la persona titular de la Dirección General, así como por la Dirección de Administración, con el apoyo de la persona titular de la Dirección Jurídica. Así mismo, participará el Órgano Interno de Control;
- II. La Junta de Adjudicación se desarrollará en el lugar y horario indicados en la convocatoria, con la presencia de los interesados que hayan acudido al evento;
- III. Treinta minutos antes de la hora fijada para la celebración de la Junta de Adjudicación, se procederá al registro de los interesados, periodo dentro del cual se recibirán las propuestas, las cuales deberán cumplir con los requisitos señalados en la Convocatoria;
- IV. A la hora fijada para su celebración, iniciará formalmente la Junta de Adjudicación, y procederá a leer en voz alta la Dirección de Administración, las propuestas que se reciban;
- V. En el caso de que no se cumpla con la totalidad de los requisitos, siempre y cuando se trate de aspectos que puedan subsanarse en el mismo acto, se dará



oportunidad a los interesados de ello, sin que para esto puedan autorizarse recesos o prórrogas;

VI. En ningún caso podrán suplirse las deficiencias sustanciales de la propuesta presentada;

VII. Pasada la oportunidad para subsanar los requisitos, se desecharán las propuestas que no cumplan con los mismos y que fueron enunciados en la Convocatoria, ajustándose a lo previsto en el artículo 16 del presente Acuerdo, informando a los participantes el motivo de la descalificación. El criterio para la evaluación de propuestas en dicha etapa será cuantitativo respecto de las propuestas ofrecidas;

VIII. La Dirección de Administración leerá en voz alta todas las propuestas presentadas, susceptibles de tomarse en cuenta, y preguntará a los interesados si desean mejorarlas, quienes, en su caso, deberán formular las nuevas propuestas en un plazo de 5 minutos, conforme los formatos que para tal efecto se les proporcionen; en caso de que ningún interesado haya presentado nueva propuesta en dicho plazo, se adjudicará la propuesta más alta presentada inicialmente, y

IX. Cuando se hayan formulado nuevas propuestas, estas deberán ser leídas por la Dirección de Administración y de nueva cuenta se preguntará si alguien desea mejorarlas, siendo esta la última oportunidad para proponer; en caso de que un interesado desee mejorar su propuesta, lo hará en los formatos que se le señalen, en un plazo de cinco minutos; si no se mejora la última propuesta en dicho plazo, la Dirección General determinará ganador al interesado que hubiere formulado la más alta.

La Dirección General contará con la facultad de resolver las controversias que se susciten con motivo del desarrollo de la Junta de Adjudicación, siempre dentro de lo establecido por la Ley y el presente Acuerdo.

Artículo 18. En caso de empate entre las propuestas más altas, la Dirección General deberá preguntar a los respectivos interesados si desean mejorar sus propuestas; en caso de que no estén presentes o no las mejoren, la propuesta ganadora será determinada por insaculación entre las que se encuentren en tal circunstancia.



Artículo 19. Una vez escuchadas todas las propuestas y concluida la Junta de Adjudicación, se elaborará el Acta de Adjudicación en la que se hará constar lo siguiente:

- I. Nombre y carácter de quienes hayan participado formalmente en la junta;
- II. Lugar y fecha en que tuvo lugar el desarrollo de la misma;
- III. Precio del avalúo que sirvió de base para la presentación de propuestas;
- IV. Propuestas que fueron admitidas, así como una breve descripción de las mismas;
- V. Propuestas que fueron desechadas, señalando las causas y el motivo de tal circunstancia;
- VI. Determinación de cuál fue la propuesta más alta en cuanto a precio, así como el nombre del interesado que resulte ganador de la adjudicación;
- VII. Hechos relevantes del evento, y
- VIII. Señalamiento del lugar, fecha y hora en que se tuvo por adjudicado el bien inmueble.

En caso de que algún participante se negara a firmar o se retire anticipadamente del acto, se asentará en el acta tal circunstancia, sin que ello afecte su validez.

Artículo *20. En el caso de que no se presenten propuestas, o las propuestas sean inferiores al precio base indicado en la Convocatoria o no cumplan con los requisitos, se procederá a levantar el acta correspondiente, y podrá ser enajenado el bien inmueble mediante adjudicación directa, sin que el precio pueda ser inferior al valor del avalúo vigente.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por artículo segundo del Acuerdo por el que se reforman diversas disposiciones de los Lineamientos del Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo para la enajenación de los bienes inmuebles adjudicados judicial o extrajudicialmente, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" No. 6053 de fecha 2022/03/16. Vigencia: 2022/03/17. **Antes decía:** En el caso de que no se presenten propuestas, o las propuestas sean inferiores al precio base indicado en la Convocatoria o no cumplan con los requisitos, se procederá a levantar el acta correspondiente, y podrá ser enajenado el bien inmueble mediante adjudicación directa, sin que el precio pueda ser inferior al valor del avalúo vigente.

Artículo *21. La persona a quien se le adjudicará el bien inmueble mediante convocatoria, tendrá un plazo de cinco días hábiles, a partir de la fecha del acta de



adjudicación, para realizar el pago del bien, mediante depósito en la cuenta que el Fondo Morelos le indique, a fin de suscribir el contrato de enajenación.

Cuando exista causa justificada a juicio del Fondo Morelos, podrá otorgarse una prórroga para el pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior, misma que no será mayor a diez días hábiles, contados a partir del vencimiento del plazo fijado.

Fenecido el plazo sin que haya sido enterada la cantidad por la que se adjudicó el bien inmueble, el interesado ganador perderá el derecho a la adjudicación. Como consecuencia de lo anterior, se podrá realizar la adjudicación a favor de la persona que hubiese formulado la segunda mejor propuesta conforme al acta de Adjudicación levantada. En el caso de que este manifestara su desinterés para ello, se dará oportunidad a quien haya ofrecido la siguiente propuesta más alta y así sucesivamente, siempre que sus propuestas sean superiores o iguales al precio base.

En el caso de negativa de todos los interesados, se podrá efectuar la enajenación mediante adjudicación directa, conforme al artículo 20 del presente acuerdo.

En el caso de que la enajenación se realice bajo alguna de las formas de adjudicación directa autorizadas en los presentes lineamientos, y el pago del bien inmueble se realice en parcialidades, se efectuará un pago de inicio, mediante depósito en la cuenta bancaria que el Fondo Morelos le indique, a fin de suscribir el contrato de enajenación respectivo ante Notaría Pública que para tal efecto elija el Fondo Morelos. En la enajenación en parcialidades, puede pactarse que la falta de pago de uno o de varias parcialidades ocasionará la rescisión del contrato y del acuerdo de voluntades. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por artículo segundo del Acuerdo por el que se reforman diversas disposiciones de los Lineamientos del Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo para la enajenación de los bienes inmuebles adjudicados judicial o extrajudicialmente, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" No. 6053 de fecha 2022/03/16. Vigencia: 2022/03/17. **Antes decía:** La persona a quien se le adjudicará el bien inmueble tendrá un plazo de cinco días hábiles, a partir de la fecha del Acta de Adjudicación, para



realizar el pago del bien, mediante depósito en la cuenta que el Fondo Morelos le indique, a fin de suscribir el contrato de enajenación.

Cuando exista causa justificada a juicio del Fondo Morelos, podrá otorgarse una prórroga para el pago de la cantidad a que se refiere el párrafo anterior, misma que no será mayor a diez días hábiles, contados a partir del vencimiento del plazo fijado.

Fenecido el plazo sin que haya sido enterada la cantidad por la que se adjudicó el bien inmueble, el interesado ganador perderá el derecho a la adjudicación. Como consecuencia de lo anterior, se podrá realizar la adjudicación a favor de la persona que hubiese formulado la segunda mejor propuesta conforme al Acta de Adjudicación levantada. En el caso de que este manifestara su desinterés para ello, se dará oportunidad a quien haya ofrecido la siguiente propuesta más alta y así sucesivamente, siempre que sus propuestas sean superiores o iguales al precio base.

En el caso de negativa de todos los interesados, se podrá efectuar la enajenación mediante adjudicación directa, conforme al artículo 20 del presente Acuerdo.

Artículo 22. El instrumento en que se transfiera el dominio del bien inmueble de que se trate, deberá suscribirse dentro del plazo de treinta días hábiles siguientes a la fecha de pago, poniéndose en ese acto a disposición del adjudicado, el bien inmueble enajenado.

Los gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás erogaciones relativas a la escrituración, correrán por cuenta de la persona a la que se le transfiera el dominio del bien inmueble.

Artículo *23. Los instrumentos en que se hagan constar los actos traslativos de dominio, deberán celebrarse ante el Notario de la Entidad que para tal caso designe el Fondo Morelos.

Los contratos que al efecto se suscriban, no deberán modificar las condiciones previstas en la convocatoria, acta de junta de adjudicación y demás actos emitidos atendiendo al presente acuerdo; salvo lo previsto de manera excepcional en el mismo para los casos autorizados de enajenación directa.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado el segundo párrafo por artículo segundo del Acuerdo por el que se reforman diversas disposiciones de los Lineamientos del Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo para la enajenación de los bienes inmuebles adjudicados judicial o extrajudicialmente, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" No. 6053 de fecha 2022/03/16. Vigencia: 2022/03/17. **Antes decía:** Los contratos que al efecto se suscriban, no deberán modificar las condiciones previstas en la Convocatoria, Acta de Junta de Adjudicación y demás actos emitidos atendiendo al presente Acuerdo.



Artículo 24. Los derechos y obligaciones que resulten de los procedimientos previstos en el presente Acuerdo no podrán cederse parcial o totalmente.

CAPÍTULO III DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 25. Corresponde a la Dirección General el cumplimiento del presente Acuerdo y demás normativa aplicable, sin perjuicio de la competencia específica que conforme a sus atribuciones corresponda a la Secretaría de la Contraloría del Poder Ejecutivo Estatal.

Artículo 26. El incumplimiento a la normativa de la materia será sancionado conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. El presente Acuerdo entrará en vigor al 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 las instalaciones que ocupa el Fondo Morelos, en la Ciudad de Cuernavaca, capital del estado de Morelos; a los 25 días del mes de abril de 2017.

**LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO DIRECTIVO
DEL INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO
DEL SECTOR PRODUCTIVO
EL DIRECTOR GENERAL DE COORDINACIÓN DE PROGRAMAS
FEDERALES EN SU CALIDAD DE PRESIDENTE Y EN REPRESENTACIÓN DEL
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS
JAIME VELÁZQUEZ GARDUÑO**



MORELOS
2018 - 2024

Acuerdo por el que se Emiten los Lineamientos del Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo para la Enajenación de los Bienes Inmuebles Adjudicados Judicial o Extrajudicialmente

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

Última Reforma: 16-03-2022

**EL TITULAR DE LA UNIDAD DE ENLACE JURÍDICO EN REPRESENTACIÓN
DE LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA
FRANCISCO GUILLÉN VALDÉZ
EL ASESOR EN REPRESENTACIÓN DE LA
SECRETARÍA DE GOBIERNO
ORLANDO DELFINO BELLO BRITO
LA TITULAR DE LA UNIDAD DE ENLACE JURÍDICO EN REPRESENTACIÓN
DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
BERENICE CASTAÑEDA SALGADO
EL SECRETARIO TÉCNICO EN REPRESENTACIÓN DE LA SECRETARÍA DE
TURISMO
OSCAR MUÑOZ MUÑOZ
LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL
BLANCA ESTELA ALMAZO ROGEL
RÚBRICAS**

“ACUERDO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LOS LINEAMIENTOS DEL INSTITUTO MORELENSE PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS JUDICIAL O EXTRAJUDICIALMENTE”.

POEM No. 6053 de fecha 2022/03/16

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. El presente acuerdo entrará en vigor al 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 de igual o menos rango jerárquico normativo que se opongan al presente acuerdo.

Aprobación 2017/04/25
Publicación 2017/05/24
Vigencia 2017/05/25
Expidió Instituto Morelense para el Financiamiento del Sector Productivo (IMOFI O FONDO MORELOS)
Periódico Oficial 5497 “Tierra y Libertad”