

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

Última Reforma: Texto Original



JURÍDICO
CONSEJERÍA JURÍDICA

LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN A TÍTULO ONEROSO, MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA, DE BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DEL MUNICIPIO DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación	2026/07/30
Publicación	2026/08/19
Vigencia	2026/08/20
Expidió	H. Ayuntamiento Constitucional de Puente de Ixtla, Morelos
Periódico Oficial	6592 Segunda Sección "Tierra y Libertad"



Al margen superior una leyenda que dice: “2026, AÑO DE MARGARITA MAZA PARADA”.- Al margen superior derecho un logotipo que dice: PUENTE DE IXTLA.- Gobierno de Transformación y Resultados.- 2025-2027.

LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN A TÍTULO ONEROSO, MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA, DE BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DEL MUNICIPIO DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS.

EL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS, en ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 115, fracciones II y IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 112, 113 y 115 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 2, 4, 38, 41, 45, fracción V, 78, fracciones VI, VII, X, XI y XII, 111, 118 y 119, fracciones II, V, VI y X, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos; 8, 9, 10, 15, 65, 66, 67 y 68 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos; y demás disposiciones jurídicas aplicables, y con base en los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Que el Municipio libre es una entidad de carácter público dotada de personalidad jurídica y patrimonio propio, autónoma en su régimen interior y con libertad para administrar su hacienda, dentro del marco constitucional y legal aplicable.

SEGUNDO. Que los bienes propiedad de los Municipios se rigen por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, la Ley General de Bienes del Estado de Morelos, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos y las disposiciones administrativas que expidan los Ayuntamientos para normar su régimen interno, conforme al artículo 8 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos.

TERCERO. Que el artículo 9 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos y el artículo 119, fracción II, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos exigen la aprobación previa de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento para enajenar bienes inmuebles municipales.

CUARTO. Que el artículo 111 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos dispone que los bienes inmuebles de dominio privado de los Municipios sólo podrán ser enajenados cumpliendo los requisitos establecidos en la Constitución Local, la Ley General de Bienes del Estado y la propia Ley Orgánica Municipal; mientras que los bienes de dominio público son inalienables y, para poder ser enajenados, requieren previamente el cambio de destino y la desincorporación correspondiente, con la votación calificada prevista en el artículo 119, fracciones V y VI, del mismo ordenamiento.

QUINTO. Que los artículos 65 a 68 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos regulan, en lo conducente para los Municipios, la enajenación de bienes inmuebles mediante subasta pública, exigiendo que se realice bajo las condiciones legales aplicables, sobre la base del avalúo practicado por la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales, mediante convocatoria publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" y en un diario de amplia circulación en la entidad, y que el acto se celebre en el día, hora y lugar señalados, con difusión también en las páginas oficiales.

SEXTO. Que la enajenación de un inmueble municipal constituye un acto de disposición patrimonial que debe estar precedido por la integración de un expediente completo, la acreditación del régimen de dominio privado, un avalúo vigente, el análisis técnico, jurídico y financiero, la autorización específica del Cabildo y un procedimiento competitivo que asegure transparencia, igualdad entre participantes, máxima publicidad y las mejores condiciones económicas para el Municipio.

SÉPTIMO. Que resulta necesario establecer una secuencia administrativa uniforme para los casos en que el Ayuntamiento autorice la enajenación onerosa de bienes inmuebles municipales mediante subasta pública, sin que el presente instrumento implique por sí mismo la autorización para vender un inmueble determinado ni sustituya el acuerdo específico que, en cada caso, deberá aprobar el Cabildo por la mayoría calificada legalmente exigida.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, este Ayuntamiento tiene a bien expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS Y EL PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN A TÍTULO ONEROSO, MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA, DE BIENES INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO DEL MUNICIPIO DE PUENTE DE IXTLA, MORELOS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Acuerdo tiene por objeto establecer los lineamientos, requisitos, autoridades intervinientes y etapas que deberán observarse para la enajenación a título oneroso, mediante subasta pública, de bienes inmuebles de dominio privado propiedad del Municipio de Puente de Ixtla, Morelos.

Artículo 2. Este Acuerdo regula exclusivamente los procedimientos en los que el Cabildo determine que la enajenación de un bien inmueble municipal se realice mediante subasta pública. No regula la donación, permuta, arrendamiento, comodato, concesión, usufructo, transmisión gratuita ni la enajenación fuera de subasta pública.

Artículo 3. La aplicación del presente Acuerdo se realizará de conformidad con la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos y la Ley General de Bienes del Estado de Morelos. En caso de contradicción, prevalecerán dichas leyes y las demás disposiciones de superior jerarquía.

Artículo 4. Sólo podrán someterse al procedimiento previsto en este Acuerdo los bienes inmuebles que se encuentren jurídicamente acreditados como propiedad del Municipio e incorporados a su patrimonio bajo el régimen de dominio privado, de conformidad con los artículos 10 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos y 111 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos.

Artículo 5. Los bienes de dominio público no podrán ser objeto de subasta pública mientras conserven ese carácter. Cuando legalmente proceda su enajenación, el Cabildo deberá aprobar previamente el cambio de destino y la desincorporación del dominio público, con el voto de las dos terceras partes de sus integrantes, en términos del artículo 119, fracciones V y VI, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos y de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos.

Artículo 6. El presente Acuerdo no autoriza por sí mismo la enajenación de ningún inmueble. Para iniciar la subasta de un bien determinado será indispensable el acuerdo específico del Cabildo, aprobado por las dos terceras partes de sus integrantes, conforme a los artículos 9 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos y 119, fracción II, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos.

Artículo 7. El procedimiento se regirá por los principios de legalidad, certeza, imparcialidad, igualdad, libre concurrencia, transparencia, máxima publicidad, eficiencia, economía, honradez, rendición de cuentas, protección del patrimonio municipal y obtención de las mejores condiciones disponibles para el Municipio.

Artículo 8. Para efectos del presente Acuerdo se entenderá por:

- I. Acuerdo: el presente instrumento;
- II. Área de Patrimonio: la unidad administrativa que tenga a su cargo el inventario, registro y control de los bienes municipales, cualquiera que sea su denominación.
- III. Área jurídica: a la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ayuntamiento de Puente de Ixtla, Morelos;
- IV. Avalúo: la estimación pericial emitida por la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales, conforme al artículo 67 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos;
- V. Ayuntamiento: el H. Ayuntamiento Constitucional de Puente de Ixtla, Morelos;
- VI. Bases: el documento que contiene las reglas particulares de la subasta;
- VII. Cabildo: el órgano colegiado de gobierno municipal;
- VIII. Carpeta técnica: el expediente jurídico, técnico, registral, catastral, administrativo, contable y financiero del inmueble;
- IX. Comité: el Comité Municipal de Subasta Pública de Bienes Inmuebles;
- X. Convocatoria: el aviso público dirigido a las personas interesadas en participar;
- XI. Dirección de Obras: a la Dirección de obras públicas, desarrollo urbano y planeación territorial del Ayuntamiento de Puente de Ixtla, Morelos.
- XII. Fallo: la determinación mediante la cual se declara al postor ganador o desierta la subasta;
- XIII. Garantía de seriedad: la cantidad que, en su caso, deba constituir el postor para asegurar el sostenimiento de su postura;
- XIV. Postor: la persona física o moral que, reuniendo los requisitos, presenta una postura;
- XV. Postura: la oferta económica formulada para adquirir el inmueble;

XVI. Precio base: el valor mínimo a partir del cual podrán presentarse posturas, que no podrá ser inferior al avalúo vigente.

CAPÍTULO II

DE LA INTEGRACIÓN DE LA CARPETA TÉCNICA

Artículo 9. La Presidencia Municipal, la Sindicatura, la Dirección de Obras Públicas o la Dirección de Patrimonio podrán someter a consideración del Cabildo la propuesta de enajenación de un bien inmueble municipal.

Aprobada por el Cabildo la procedencia de la enajenación, la Sindicatura, con apoyo de la Secretaría Municipal y del Área de Patrimonio, coordinará la integración de la carpeta técnica.

Una vez integrada la carpeta técnica, la Sindicatura la remitirá al Comité para su revisión y la emisión del dictamen técnico correspondiente. Posteriormente, el expediente se someterá nuevamente a consideración del Cabildo para que, en su caso, autorice la celebración de la subasta pública y apruebe la convocatoria y las bases.

Artículo 10. La carpeta técnica deberá contener, por lo menos:

- I. Acuerdo de Cabildo mediante el cual se autorice la enajenación del o de los bienes inmuebles objeto de la operación;
- II. Título de propiedad o instrumento jurídico que acredite el dominio del Municipio;
- III. Certificado actualizado de libertad o existencia de gravámenes y anotaciones preventivas;
- IV. Certificación de que el inmueble está registrado como bien de dominio privado;
- V. Clave catastral, plano catastral verificado en campo, superficie, medidas y colindancias;
- VI. Levantamiento topográfico, cuando sea necesario, para precisar la identidad o superficie del inmueble;
- VII. Avalúo vigente emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales, conforme al artículo 67 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos;

- VIII. Constancia de uso de suelo y, en su caso, de alineamiento, número oficial y restricciones urbanísticas;
- IX. Evidencia fotográfica actualizada;
- X. Proyecto de bases de la subasta; y
- XI. Los demás documentos que exijan la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, la Ley General de Bienes del Estado de Morelos o el Cabildo.

Artículo 11. No podrá continuarse el procedimiento cuando existan discrepancias sustanciales entre el título de propiedad, el registro público, el catastro, el levantamiento físico o la posesión material del inmueble. Las inconsistencias deberán aclararse o regularizarse antes de someter el asunto al Cabildo.

Artículo 12. Cuando el inmueble se encuentre gravado, sujeto a litigio, ocupado por terceros o afectado por una limitación legal, la Sindicatura y el área jurídica determinarán si existe impedimento para la enajenación. El Cabildo sólo podrá autorizar la subasta cuando se acredite que la situación jurídica permite transmitir válidamente el dominio y que las condiciones correspondientes se revelarán de manera expresa en la convocatoria y las bases.

Artículo 13. El avalúo deberá encontrarse vigente al momento de publicarse la convocatoria y conservar su vigencia hasta la emisión del fallo. Si pierde vigencia antes de esa etapa, deberá actualizarse y, cuando la modificación incida en el precio base o en las condiciones autorizadas, someterse nuevamente a consideración del Cabildo.

Artículo 14. Las constancias que integren la carpeta técnica deberán obrar en original, copia certificada o documento electrónico verificable. La Secretaría Municipal llevará un índice foliado del expediente y resguardará las versiones definitivas de la convocatoria, bases, actas, fallo y documentos de formalización.

CAPÍTULO III

DEL COMITÉ MUNICIPAL DE SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES

Artículo 15. El Comité es el órgano colegiado de carácter técnico encargado de revisar la carpeta técnica, preparar y conducir el procedimiento de subasta pública, evaluar las posturas y emitir el fallo, sin sustituir ni invadir las atribuciones que la

Constitución, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos y la Ley General de Bienes del Estado de Morelos confieren al Cabildo.

Artículo 16. El Comité se integrará por:

- I. La persona titular de la Presidencia Municipal o la persona servidora pública que designe, quien lo presidirá;
- II. La persona titular de la Sindicatura Municipal;
- III. La persona titular de la Secretaría Municipal, quien fungirá como Secretaría Técnica;
- IV. La persona titular de la Tesorería Municipal;
- V. La persona titular del área jurídica municipal;
- VI. La persona titular del área de Obras Públicas o equivalente;
- VII. La persona titular del Catastro Municipal;
- VIII. La persona titular del área de Patrimonio;
- IX. La persona titular de la Contraloría Municipal, quien participará con voz, pero sin voto, en ejercicio de las atribuciones de vigilancia previstas en el artículo 118 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos.

Artículo 17. Las personas integrantes podrán designar por escrito a una persona suplente con nivel jerárquico inmediato inferior y conocimientos suficientes sobre la materia. La suplencia no exime a la persona titular de las responsabilidades que correspondan.

Artículo 18. El Comité sesionará válidamente con la presencia de la mayoría de sus integrantes con derecho a voto, siempre que estén presentes la persona titular de la Presidencia Municipal, la Sindicatura, la Secretaría Técnica y la Tesorería. Las determinaciones se adoptarán por mayoría de votos; en caso de empate, quien presida tendrá voto de calidad.

Artículo 19. Corresponde al Comité las siguientes facultades:

- I. Verificar que la carpeta técnica se encuentre completa y que el inmueble pueda ser legalmente enajenado;
- II. Proponer al Cabildo la procedencia o improcedencia de la subasta;
- III. Elaborar y aprobar los proyectos de convocatoria y bases, sujetos al acuerdo específico del Cabildo;

- IV. Resolver solicitudes de aclaración relacionadas con la convocatoria y las bases;
- V. Recibir, abrir y evaluar posturas;
- VI. Conducir el acto de subasta y las rondas de mejora de postura;
- VII. Emitir y notificar el fallo;
- VIII. Declarar desierta la subasta en los supuestos previstos en este Acuerdo;
- IX. Proponer la realización de una segunda subasta;
- X. Dar seguimiento al pago, formalización y entrega del inmueble; y
- XI. Las demás que deriven de este Acuerdo y del acuerdo específico de Cabildo.

Artículo 20. De cada sesión y acto del Comité se levantará un acta circunstanciada que deberá indicar asistentes, documentos analizados, deliberaciones esenciales, acuerdos, votación, incidencias y responsables de su cumplimiento. Las actas serán firmadas por quienes intervengan, sin que la negativa de alguna persona invalide el acto, siempre que se asiente dicha circunstancia.

CAPÍTULO IV DE LA AUTORIZACIÓN ESPECÍFICA DEL CABILDO

Artículo 21. Integrada la carpeta técnica, el Comité elaborará un dictamen técnico sobre la procedencia de continuar con el procedimiento de subasta pública y lo remitirá al Cabildo junto con el expediente correspondiente.

Artículo 22. El Cabildo, con base en el dictamen técnico y la carpeta técnica, resolverá sobre la aprobación definitiva de la enajenación mediante subasta pública y, en su caso, aprobará la convocatoria y las bases del procedimiento.

Artículo 23. El acuerdo de Cabildo que autorice la enajenación deberá aprobarse por las dos terceras partes de sus integrantes y contener, como mínimo:

- I. La identificación completa del inmueble, incluyendo antecedente de propiedad, clave catastral, superficie, medidas y colindancias;
- II. La declaración de que el inmueble pertenece al dominio privado municipal o, en su caso, la referencia al acuerdo previo de cambio de destino y desincorporación;
- III. La autorización expresa para enajenarlo a título oneroso mediante subasta pública;

- IV. El destino específico o reglas de aplicación de los recursos obtenidos;
- V. La autorización para formalizar el acto traslativo de dominio una vez cumplidas las condiciones del fallo; y
- VI. Las instrucciones a las áreas responsables para ejecutar, vigilar y registrar el procedimiento.

CAPÍTULO V DE LA CONVOCATORIA Y LAS BASES

Artículo 24. La convocatoria de postores se publicará por una sola vez en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad” y en un diario de amplia circulación en el Estado de Morelos, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos. Adicionalmente se difundirá en el portal oficial del Ayuntamiento, en los estrados municipales y en los demás medios de difusión que determine el Comité.

Artículo 25. La publicación deberá realizarse con una anticipación suficiente para asegurar la libre concurrencia. Entre la última publicación obligatoria y la fecha límite para recibir posturas mediarán, cuando menos, diez días hábiles, salvo que una disposición legal establezca un plazo mayor.

Artículo 26. La convocatoria contendrá, por lo menos:

- I. La identificación del Ayuntamiento convocante y el fundamento del acuerdo específico de Cabildo;
- II. La descripción, ubicación, superficie, medidas, colindancias, clave catastral y principales características del inmueble;
- III. El estado físico y jurídico del inmueble, incluyendo ocupación, gravámenes o restricciones, cuando existan;
- IV. El precio base, que no podrá ser inferior al avalúo vigente;
- V. El lugar, fecha y horario para consultar o adquirir las bases;
- VI. El lugar, fecha y hora límite para presentar posturas;
- VII. La fecha, hora y lugar del acto de subasta pública;
- VIII. Los requisitos generales para participar;
- IX. La forma de constituir la garantía de seriedad, cuando se exija;
- X. Los impedimentos y causas de descalificación;
- XI. Los criterios para determinar la postura ganadora y resolver empates;
- XII. Los supuestos para declarar desierta o cancelar la subasta;

- XIII. El plazo y forma de pago;
- XIV. El señalamiento de que los gastos, impuestos, derechos y honorarios de formalización serán cubiertos por el adjudicatario; y
- XV. La indicación de los medios oficiales en los que se publicarán aclaraciones, actas y fallo.

Artículo 27. Las bases desarrollarán las condiciones de la convocatoria y deberán incluir, además:

- I. Calendario completo del procedimiento;
- II. Documentación disponible para consulta y reglas para visitar el inmueble;
- III. Formato y requisitos de la postura;
- IV. Monto o porcentaje de la garantía de seriedad y forma de devolución o aplicación;
- V. Documentos para acreditar personalidad, capacidad legal y solvencia económica;
- VI. Reglas para la apertura, evaluación y mejora de posturas;
- VII. Causas de desechamiento;
- VIII. Reglas de desempate;
- IX. Plazo para el pago total y consecuencias del incumplimiento;
- X. Plazo para formalizar la escritura pública;
- XI. Condiciones para la entrega material y jurídica;
- XII. Distribución de gastos, impuestos, derechos y honorarios;
- XIII. Prohibición de ceder la participación, postura o adjudicación;
- XIV. Modelo de manifestación de integridad y ausencia de conflicto de interés; y
- XV. Los demás requisitos acordados por el Cabildo y previstos en las leyes aplicables.

Artículo 28. Las personas interesadas podrán consultar la versión pública de la carpeta técnica y, cuando las condiciones del inmueble lo permitan, realizar una visita en la fecha establecida. La visita tendrá carácter informativo y no sustituirá la obligación de cada participante de evaluar el inmueble y las condiciones de la operación.

Artículo 29. El Comité podrá celebrar una junta de aclaraciones o recibir preguntas por escrito dentro del plazo fijado en las bases. Las respuestas y modificaciones que no alteren las condiciones esenciales autorizadas por el Cabildo se publicarán

en los medios oficiales y formarán parte integrante de las bases. Las modificaciones que alteren dichas condiciones requerirán autorización del Cabildo y la reposición de los plazos de difusión que correspondan.

CAPÍTULO VI DE LOS PARTICIPANTES Y LA PRESENTACIÓN DE POSTURAS

Artículo 30. No podrán participar, directa ni por interpósita persona:

- I. Las personas servidoras públicas que intervengan en cualquier etapa del procedimiento;
- II. Sus cónyuges, concubinas, concubenarios y parientes consanguíneos o por afinidad hasta el cuarto grado, cuando exista conflicto de interés;
- III. Las personas físicas o morales con las que las personas servidoras públicas intervinientes tengan interés personal, familiar, profesional, laboral, de negocios o societario;
- IV. Quienes se encuentren inhabilitados para celebrar actos con entes públicos;
- V. Quienes hayan incumplido una adjudicación anterior del Ayuntamiento y no hayan reparado sus consecuencias;
- VI. Quienes presenten información falsa o documentación apócrifa; y
- VII. Las demás personas impedidas por la legislación en materia de responsabilidades administrativas, conflicto de interés o por las bases.

Artículo 31. Las posturas se presentarán en sobre cerrado, en el lugar y dentro del plazo establecidos en la convocatoria y las bases. El sobre se registrará con fecha, hora, número consecutivo y constancia de recepción, sin abrirse hasta el acto público de subasta.

Artículo 32. El sobre deberá contener:

- I. La postura económica firmada, expresada en moneda nacional y por cantidad igual o superior al precio base;
- II. Identificación oficial vigente, tratándose de persona física;
- III. Tratándose de persona moral: Acta constitutiva, modificaciones, poder del representante e identificación oficial;
- IV. Constancia de situación fiscal;
- V. Comprobante de domicilio reciente;

- VI. Documentos que acrediten capacidad económica suficiente para cubrir el precio;
- VII. Comprobante de constitución de la garantía de seriedad, cuando corresponda;
- VIII. Manifestación escrita bajo protesta de decir verdad de no encontrarse en impedimento ni conflicto de interés;
- IX. Aceptación expresa de la convocatoria, las bases y el estado físico y jurídico revelado del inmueble; y
- X. Los demás documentos previstos en las bases.

Artículo 33. No se admitirá ninguna postura inferior al precio base determinado conforme al avalúo vigente de la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales. Tampoco serán admisibles posturas condicionadas, alternativas o que modifiquen las obligaciones previstas en las bases.

Artículo 34. Las bases podrán exigir una garantía de seriedad, cuyo monto será proporcional al precio base y suficiente para proteger al Municipio frente al incumplimiento. La garantía será devuelta a los postores no adjudicados y se aplicará al precio del ganador. Si éste incumple injustificadamente, la garantía se hará efectiva a favor del Municipio, sin perjuicio de otras acciones legales.

CAPÍTULO VII DEL ACTO DE SUBASTA PÚBLICA Y DEL FALLO

Artículo 35. La subasta se practicará el día y hora prefijados, en el local señalado en la convocatoria y con difusión en las páginas oficiales, conforme al artículo 68 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos. El acto será público, sin perjuicio de las medidas de orden y capacidad del recinto.

Artículo 36. El registro de postores iniciará treinta minutos antes de la hora señalada. Sólo podrán intervenir en las rondas de mejora quienes hayan presentado oportunamente su postura y acrediten su identidad o representación.

Artículo 37. A la hora fijada, la Presidencia del Comité declarará iniciado el acto. Los sobres se abrirán en el orden de recepción, se dará lectura al monto de cada postura y se verificará el cumplimiento de los requisitos documentales.

Artículo 38. Únicamente podrán subsanarse en el mismo acto omisiones formales que no modifiquen el monto, contenido esencial, identidad del postor, garantía, solvencia o condiciones de la postura. No podrán concederse recesos o prórrogas para integrar documentos sustantivos faltantes.

Artículo 39. El Comité desechará las posturas que sean inferiores al precio base, se presenten fuera de plazo, omitan requisitos sustanciales, contengan condiciones no permitidas, provengan de personas impedidas o incumplan la convocatoria y las bases. La causa deberá expresarse en el acta.

Artículo 40. Leídas las posturas admitidas, la Presidencia del Comité preguntará a los postores presentes si desean mejorarlas. Las bases establecerán el número de rondas, el incremento mínimo y el plazo para formular cada mejora. Toda mejora deberá constar por escrito y estar firmada por el postor o su representante.

Artículo 41. Será ganadora la postura solvente de mayor monto al concluir las rondas. La adjudicación no podrá recaer en una oferta inferior al precio base ni en un participante que no acredite los requisitos legales y económicos.

Artículo 42. En caso de empate entre las posturas más altas, se realizará una ronda exclusiva de mejora entre los postores empatados. Si ninguno mejora o persiste el empate, la postura ganadora se determinará mediante insaculación pública, de lo cual se dejará constancia detallada en el acta.

Artículo 43. Al concluir la subasta se levantará acta que contenga:

- I. Lugar, fecha y hora;
- II. Integrantes del Comité y personas observadoras;
- III. Postores registrados;
- IV. Precio base;
- V. Posturas admitidas y sus montos;
- VI. Posturas desechadas y causas;
- VII. Mejoras formuladas;
- VIII. Resultado de cualquier desempate;
- IX. Postura más alta y postor que la formuló;
- X. Incidencias relevantes; y
- XI. Lugar, fecha y medio en que se emitirá o publicará el fallo.

Artículo 44. El Comité emitirá el fallo en el propio acto o dentro de los tres días hábiles siguientes. El fallo deberá ser fundado y motivado, identificar al adjudicatario, el monto de la postura ganadora, el plazo de pago, las obligaciones de formalización y, en su caso, las razones por las que se declare desierta la subasta.

Artículo 45. El fallo se notificará a los participantes conforme a las bases y se publicará en el portal oficial y en los estrados del Ayuntamiento. La publicación surtirá efectos de notificación para quienes no comparezcan, cuando así se haya previsto expresamente en la convocatoria y las bases.

CAPÍTULO VIII DEL PAGO, FORMALIZACIÓN Y ENTREGA

Artículo 46. El adjudicatario deberá cubrir el precio total, descontando la garantía aplicada, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del fallo, mediante depósito o transferencia a la Tesorería Municipal. Las bases podrán prever una prórroga única, no mayor de diez días hábiles, cuando exista causa justificada y el Comité la autorice por escrito antes del vencimiento.

Artículo 47. Si el adjudicatario no paga en el plazo autorizado, perderá el derecho a la adjudicación y la garantía se hará efectiva a favor del Municipio. El Comité podrá adjudicar al postor que haya formulado la segunda mejor postura, previa aceptación expresa de éste, siempre que sea igual o superior al precio base, se mantenga vigente; de no ser posible, se declarará desierta la subasta.

Artículo 48. Acreditado el pago total, la Presidencia Municipal, la Sindicatura y las demás personas servidoras públicas facultadas procederán a formalizar la transmisión de dominio mediante escritura pública, conforme al acuerdo específico de Cabildo y a la legislación aplicable. El instrumento no podrá modificar las condiciones sustanciales de la convocatoria, las bases, la postura ganadora y el fallo.

Artículo 49. La escritura deberá suscribirse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que la Tesorería Municipal emita la constancia de pago total, salvo que por causas notariales, registrales o administrativas debidamente justificadas resulte necesario ampliar el plazo.

Artículo 50. Los impuestos, derechos, honorarios notariales, gastos registrales, certificados y demás erogaciones derivadas de la escrituración y adquisición serán a cargo del adjudicatario, salvo aquellas obligaciones que por disposición legal correspondan al Municipio.

Artículo 51. La entrega del inmueble se realizará una vez pagado el precio y suscrita la escritura, mediante acta circunstanciada que describa el estado físico, la documentación entregada, la fecha de posesión y las manifestaciones de las partes. No se entregará la posesión anticipada ni se permitirá la ejecución de obras antes de cumplir esas condiciones.

Artículo 52. La Sindicatura, la Secretaría Municipal y el Área de Patrimonio realizarán las gestiones necesarias para inscribir la escritura en los registros correspondientes y actualizar el inventario municipal, conforme a los artículos 45, fracción V, y 78, fracción XI, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos.

El expediente conservará constancia de la baja patrimonial y del ingreso recibido.

Artículo 53. La Tesorería Municipal registrará los recursos obtenidos y los aplicará exclusivamente al destino autorizado por el Cabildo, con sujeción a la legislación hacendaria, presupuestaria, contable y de fiscalización aplicable. La cuenta pública deberá reflejar la operación y el destino de los recursos. CAPÍTULO IX

DE LA SUBASTA DESIERTA, CANCELACIÓN, VIGILANCIA Y RESPONSABILIDADES

Artículo 54. La subasta se declarará desierta cuando:

- I. No se reciban posturas;
- II. Ninguna postura sea igual o superior al precio base;
- III. Todas las posturas sean desechadas;
- IV. El adjudicatario incumpla y no exista otra postura susceptible de adjudicación;
- o
- V. Se actualice cualquier otro supuesto previsto en las bases.

Artículo 55. Declarada desierta la primera subasta, el Comité podrá proponer al Cabildo la realización de una segunda. La nueva convocatoria deberá observar

íntegramente los artículos 66 a 68 de la Ley General de Bienes del Estado de Morelos y este Acuerdo. Si el avalúo hubiera perdido vigencia, deberá obtenerse uno nuevo antes de fijar el precio base.

Artículo 56. El procedimiento podrá suspenderse o cancelarse antes del fallo por caso fortuito, fuerza mayor, mandato de autoridad, irregularidades que afecten su legalidad, pérdida de vigencia del avalúo, imposibilidad jurídica de transmitir el inmueble o causa de interés público debidamente fundada y motivada. La resolución correspondiente deberá ser fundada y motivada, será emitida por el Comité e informada al Cabildo; si altera la autorización específica otorgada por éste, requerirá su aprobación.

Artículo 57. La Contraloría Municipal vigilará el cumplimiento del presente Acuerdo y podrá formular observaciones, solicitar información y dar vista a las autoridades competentes cuando advierta hechos que pudieran constituir faltas administrativas o delitos, sin perjuicio de las facultades del Cabildo, la Presidencia, la Sindicatura, la Tesorería y los órganos de fiscalización.

Artículo 58. La convocatoria, las bases, sus modificaciones, el acta de subasta, el fallo y la información relativa al precio de adjudicación serán públicas y se difundirán conforme a la legislación de transparencia, protegiendo los datos personales, secretos comerciales y demás información legalmente clasificada.

Artículo 59. Los actos realizados sin la autorización de las dos terceras partes del Cabildo, respecto de bienes que no puedan ser legalmente enajenados, sin avalúo vigente, sin las publicaciones obligatorias o en contravención a requisitos esenciales del procedimiento, podrán ser anulados por la autoridad competente y darán lugar a las responsabilidades administrativas, civiles o penales correspondientes.

Artículo 60. La interpretación administrativa del presente Acuerdo corresponderá al Cabildo. El Comité podrá resolver cuestiones operativas no previstas, siempre que no modifique las condiciones autorizadas, no dispense requisitos legales y preserve los principios y disposiciones de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos y la Ley General de Bienes del Estado de Morelos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad".

SEGUNDA. La Presidencia Municipal y la Secretaría Municipal realizarán las gestiones necesarias para la promulgación, publicación y difusión del presente Acuerdo, conforme a las atribuciones previstas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos.

TERCERA. Los procedimientos de enajenación mediante subasta pública iniciados antes de la entrada en vigor del presente Acuerdo continuarán conforme a las determinaciones de Cabildo que les dieron origen; no obstante, podrán aplicarse las disposiciones de este instrumento en lo que favorezcan la legalidad, transparencia y libre concurrencia, siempre que no se afecten derechos adquiridos ni se modifiquen condiciones previamente publicadas.

CUARTA. Se dejan sin efectos las disposiciones administrativas municipales de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Acuerdo.

Dado en el Salón de Cabildos del H. Ayuntamiento Constitucional de Puente de Ixtla, Morelos, a los treinta días del mes de julio de dos mil veintiséis.

**POR EL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUENTE DE IXTLA,
MORELOS**

**C.P. CLAUDIA MAZARI TORRES
PRESIDENTA MUNICIPAL
LIC. NOELIA MONTESINOS PLIEGO
SECRETARIA MUNICIPAL
RÚBRICAS.**