



MORELOS
PODER EJECUTIVO



COMISIÓN ESTATAL DE
RESERVAS TERRITORIALES

Organismo:	COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES
Área:	DIRECCIÓN GENERAL
Oficio Núm.:	CERT/DG/0232/2017.
Expediente:	

"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS"

Cuernavaca, Morelos; a 18 de mayo del 2017.

JOSÉ FRANCISCO TRAUWITZ ECHEGUREN.
DIRECTOR GENERAL DE LA COMISIÓN ESTATAL DE MEJORA REGULATORIA.

Derivado de que el pasado 20 de abril del año 2017 se llevó a cabo la Segunda Sesión Ordinaria de la Junta de Gobierno de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, en el que se aprobaron diversos acuerdos entre ellos el Proyecto de **"Acuerdo por el que se establecen los lineamientos y procedimientos para enajenar bienes inmuebles propiedad de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, ante la autorización de la Junta de Gobierno a favor del Titular de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales"**; le solicito amablemente emita Dictamen de Manifiesto de Impacto Regulatorio o en su caso la exención a que se refiere el artículo 51 de la Ley de Mejora Regulatoria para Estado de Morelos (se anexa proyecto).

Cabe mencionar que es un requisito indispensable para su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad".

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4 fracción I y XII, 49, 56 y 60 de la Ley de la Mejora Regulatoria del Estado de Morelos.



ATENTAMENTE



LIC. MARÍA GUADALUPE RAMÍREZ HERNÁNDEZ.
DIRECTORA GENERAL COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES.
SECRETARÍA DE GOBIERNO
COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES
DIRECCIÓN GENERAL

C.C.P.- M.C. MATÍAS QUIROZ MEDINA.- SECRETARIO DE GOBIERNO.- PARA SU SUPERIOR CONOCIMIENTO.
M. EN D. DULCE MARLENE REYNOSO SANTIBÁÑEZ.- DIRECTORA DE NORMATIVIDAD DE LA CONSEJERÍA JURÍDICA.
ARCHIVO / MINUTARIO.
MGRH/MLEH/MEGR.



ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS PARA ENAJENAR LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES, ANTE LA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO A FAVOR DEL TITULAR DE LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES.

LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 65, FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MORELOS; ASÍ COMO 6, SEGUNDO PÁRRAFO Y 10 FRACCIÓN II DEL DECRETO NÚMERO MIL OCHOCIENTOS CUATRO POR EL QUE SE REFORMAN DISTINTAS DISPOSICIONES DEL DIVERSO NUMERO CIENTO NOVENTA Y UNO QUE CREA EL ORGANISMO DESCENTRALIZADO DENOMINADO "COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES"; Y CON BASE EN LA SIGUIENTE: .

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 8 de febrero de 1995, se publicó en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 3730, el DECRETO NÚMERO CIENTO NOVENTA Y UNO QUE CREA EL ORGANISMO DESCENTRALIZADO DENOMINADO "COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES", dotándolo de personalidad jurídica y patrimonio propios.

La Comisión Estatal de Reservas Territoriales ha tenido por objeto desde su creación: constituir reservas territoriales, administrar y promover el suelo urbano y urbanizable para el desarrollo habitacional, industrial, comercial, de servicios turísticos, 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 aquellos lugares en que existan asentamientos humanos irregulares, buscando la seguridad jurídica en su patrimonio y el mejoramiento de los centros de población en que estos incidan y proporcionando bienestar social a sus poseedores y a sus familias.



Posteriormente el 30 de abril de 2014, se publicó en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 5181, el DECRETO NÚMERO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO, POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES del Decreto de Creación, en virtud de la abrogación de la Ley de los Organismos Auxiliares de la Administración Pública del Estado de Morelos, POR LO QUE SE insertaron diversas disposiciones en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Morelos que modificaron el marco normativo de los Organismos Públicos Descentralizados.

Así mismo, mediante DECRETO NÚMERO MIL OCHOCIENTOS CUATRO, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5482, de 16 de marzo de 2017, se vuelven a reformar diversas disposiciones del diverso numero ciento noventa y uno que crea el organismo descentralizado denominado "Comisión Estatal de Reservas Territoriales", considerando en la propuesta de iniciativa cuatro ejes sustantivos para el nuevo diseño de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, los cuales consisten en: "Atender los procesos de regularización integral del suelo; Constituir reservas territoriales; Ofertar suelo para los distintos usos y necesidades; y Coordinar con otras instancias gubernativas la adecuada gestión y uso de su territorio".

Por lo anterior y con la finalidad de atender la propuesta antes referida, se estimó necesario que la Comisión Estatal de Reservas Territoriales tenga por objeto contar con un banco de suelo en cada localidad, a fin de satisfacer de manera ordenada, anticipada y a costos viables las necesidades de vivienda, equipamiento urbano y desarrollo regional, y abatir la ocupación irregular del suelo.

Sin embargo para cumplir con los objetivos que demanda la última reforma del Decreto de Creación, es menester obtener a través de la enajenación de predios propiedad de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, el ingreso de recursos utilizables para adquirir reserva territorial e integrar y administrar bancos de suelo con viabilidad financiera, técnica, ambiental y jurídica para el desarrollo del Estado.

Es así que, en términos del Decreto número mil ochocientos cuatro, se le otorgó a la Junta de Gobierno la facultad de limitar las obligaciones sobre administración, enajenación, aprovechamiento inmobiliario y de gestión financiera a la que 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, en los términos y condiciones que esta establezca, con



VISIÓN
MORELOS

sujeción a los mecanismos de control gubernamental, de gestión y rendición de cuentas que establecen las demás normas aplicables.

Por lo que el presente instrumento tiene por objeto fijar y establecer los requisitos, criterios y procedimientos así como los plazos en que deberán realizarse las acciones necesarias para llevar a cabo la enajenación, dependiendo del supuesto que se actualice con las hipótesis siguientes: 1. No puedan ser considerado como reserva territorial, o 2. Represente un ingreso mayor de recursos utilizables para adquirir reserva territorial para integrar y administrar bancos de suelo, respecto de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales.

No obstante lo anterior, no debe pasar desapercibido que las restantes Secretarías, Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal tienen la encomienda de participar en el procedimiento de enajenación dentro de la medida de sus atribuciones y en cumplimiento a los principios de confianza, cooperación, flexibilidad y adaptabilidad, establecidos en artículo 7 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Morelos.

Para las gestiones que se deriven de la aplicación de este Acuerdo, se precisará el apoyo de la Unidad de Procesos para la Adjudicación de Contratos, adscrita a la Secretaría de Administración, en atención a las atribuciones de aquélla, en materia de enajenaciones y procedimientos administrativos de subasta pública.

Por lo expuesto y fundado; tengo a bien expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS PARA ENAJENAR LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES, ANTE LA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO A FAVOR DEL TITULAR DE LA COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES.

CAPÍTULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Acuerdo tiene por objeto establecer los lineamientos, requisitos, criterios y procedimientos de enajenación de los bienes inmuebles de la



**VISIÓN
MORELOS**

Comisión Estatal de Reservas Territoriales, conforme a la autorización que para tal efecto emita la Junta de Gobierno de la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- I. No puedan ser considerado como reserva territorial o dejen de cumplir con esa expectativa; o
- II. Representen un ingreso mayor de recursos utilizables para adquirir reserva territorial para integrar y administrar bancos de suelo con viabilidad financiera, técnica, ambiental y jurídica para el desarrollo del Estado.

Además de los supuestos señalados en las fracciones anteriores, aquellos otros supuestos que, al efecto, determine la Junta de Gobierno en la autorización respectiva.

Artículo 2. El presente Acuerdo es de observancia obligatoria para la Comisión Estatal de Reservas Territoriales, la que se constriñe a cumplir y hacer cumplir lo previsto en sus disposiciones jurídicas y las que de ellas se deriven para fijar los criterios y requisitos indispensables para llevar a cabo el procedimiento de enajenación, objeto de este instrumento.

Artículo 3. Para los efectos del presente instrumento 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;
- III. Banco de Suelo, a la Reserva Territorial Patrimonial sin destino y disponible;
- IV. Bases, al documento que establece las condiciones, requisitos y demás características para participar de la subasta de enajenación de los bienes inmuebles correspondientes, en términos del presente Acuerdo;
- V. Bienes de dominio privado, a toda la reserva que integra el patrimonio de la CERT;
- VI. Carpeta técnica, al expediente que contiene los documentos técnicos y jurídicos con la información necesaria para la enajenación de un bien inmueble;
- VII. CABE, a la Comisión de Avalúos de Bienes Estatales;
- VIII. CERT, a la Comisión Estatal de Reservas Territoriales;
- IX. 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 8 de febrero de 1995;



VISIÓN
MORELOS

- X. 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;
- XI. Entidades Paraestatales, a las Entidades Paraestatales que integran la Administración Pública Estatal;
- XII. Gobernador, al Titular del Poder Ejecutivo Estatal;
- XIII. Junta de Gobierno, a la Junta de Gobierno de la CERT;
- XIV. Ley, a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos;
- XV. Ley de Bienes, a la Ley General de Bienes del Estado de Morelos;
- XVI. Ley Orgánica, a la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Morelos;
- XVII. Periódico Oficial, al Periódico Oficial "Tierra y Libertad", órgano de difusión del Gobierno del Estado;
- XVIII. Postor, a la persona que ofrezca precio para participar en el acto de subasta pública en términos del presente Acuerdo;
- XIX. Postura, al precio que se ofrezca para participar en el acto de subasta pública;
- XX. 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;
- XXI. Secretaría, a la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo Estatal;
- XXII. Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo Estatal.

Artículo 4. Los criterios y procedimientos señalados en el presente Acuerdo, sólo serán aplicables para bienes inmuebles que forman parte del patrimonio de la CERT.

Artículo 5. 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 normatividad aplicable.

CAPÍTULO II DE LA ENAJENACIÓN

SECCIÓN PRIMERA



VISION
MORELOS

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

Artículo 6. 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 la oficina registral 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;
- V. Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Sustentable respecto de la viabilidad en materia de uso de suelo, a efecto de verificar que el bien inmueble a enajenar no puede ser considerado como reserva territorial o deje de cumplir con esa expectativa;
- VI. Informe por parte de las Secretarías de Despacho del Gobierno del Estado, de los Ayuntamientos, así como sus órganos desconcentrados y organismos descentralizados de que no están interesadas en el bien inmueble. 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 CERT que se pretende enajenar. En caso de no existir pronunciamiento dentro del plazo de mérito, se entenderá que no existe interés en la enajenación.

La integración de la carpeta técnica estará a cargo de la CERT, quien podrá complementarla en cada caso concreto conforme a la normativa aplicable, todo ello en un plazo no mayor a veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente al que reciba la instrucción que al efecto emita la Secretaría, conforme al presente Acuerdo.

Artículo 7. Para la oportuna expedición de las documentales que deban integrar la carpeta técnica, la CERT, en conjunto con la Secretaría, podrá celebrar convenios de colaboración con las Secretarías, Dependencias y Entidades Municipales 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 SEGUNDA
DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES QUE NO PUEDAN SER
CONSIDERADOS COMO RESERVA TERRITORIAL

Artículo 8. Para los casos en que se pretenda enajenar bienes inmuebles propiedad de la CERT que no puedan ser considerados como reserva territorial o dejen de cumplir con esa expectativa, la CERT iniciará la integración de la carpeta técnica, respecto del bien inmueble de que se trate.

Artículo 9. La Secretaría de Desarrollo Sustentable podrá dictaminar que un bien inmueble no puede ser considerado como reserva territorial o deja de cumplir con esa expectativa.

SECCIÓN TERCERA
DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES
QUE REPRESENTEN UN INGRESO MAYOR DE RECURSOS UTILIZABLES
PARA ADQUIRIR RESERVA TERRITORIAL PARA INTEGRAR Y
ADMINISTRAR BANCOS DE SUELO CON VIABILIDAD FINANCIERA,
TÉCNICA, AMBIENTAL Y JURÍDICA PARA EL DESARROLLO DEL
ESTADO.

Artículo 10. En tratándose de la enajenación de bienes inmuebles que, pese a ser útiles para ser considerado como reserva territorial, puedan representar un ingreso mayor de recursos utilizables para integrar y administrar bancos de suelo con viabilidad financiera, técnica, ambiental y jurídica para el desarrollo del Estado.

Para valorar la idoneidad de su enajenación conforme al artículo siguiente, la CERT integrará de la carpeta técnica respectiva, una vez que reciba la instrucción respectiva por parte de la Secretaría.

SECCIÓN CUARTA
DE LA AUTORIZACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN

Artículo 11. Integrada la carpeta técnica, la CERT elaborará un dictamen que resuelva, con base en los elementos que integren la misma, la procedencia o no



de la enajenación correspondiente. Dicho dictamen deberá contener cuando menos:

- I. Antecedentes del bien inmueble;
- II. Valoración pormenorizada de las documentales que integran la carpeta técnica, y
- III. Conclusiones.

Artículo 12. La CERT presentará ante la Junta de Gobierno en la sesión ordinaria o extraordinaria correspondiente, a efecto de que la misma valore la viabilidad de la enajenación, y una vez emitida la autorización, la CERT, ejecutará todos los actos necesarios para lograr la celebración del acto traslativo de dominio respectivo, en términos de lo dispuesto por el presente Acuerdo y demás normativa aplicable.

La CERT procederá con la carpeta técnica y el dictamen a que se refiere el artículo anterior, en caso de resultar procedente, a realizar el procedimiento de subasta pública en términos de este Acuerdo con fundamento en la normativa aplicable; para ello, la CERT deberá emitir la convocatoria y elaborar las bases dentro de un plazo de diez días hábiles, contados a partir de la fecha en que se emita la autorización respectiva por la Junta de Gobierno.

SECCIÓN QUINTA DEL PROCEDIMIENTO DE SUBASTA PÚBLICA

Artículo 13. El importe que se obtenga de la enajenación de los bienes inmuebles será destinado conforme a lo establecido en el artículo 10 de este Acuerdo.

Artículo 14. El acto de subasta será público, pero sólo podrán participar en él, los postores que hayan adquirido las bases y presentado ofertas conforme a lo establecido en el artículo 23 de este Acuerdo.

Artículo 15. El procedimiento de subasta pública se compondrá de las siguientes etapas:

- I. Convocatoria;
- II. Presentación de posturas;
- III. Subasta pública;
- IV. Lectura de fallo;



**VISIÓN
MORELOS**

- V. Pago del importe total del inmueble, y
- VI. Acto traslativo de dominio.

Artículo 16. No podrán participar en los procesos de subasta pública 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 subasta pública, 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 subasta de que se trate, y
- II. Las que hayan resultado ganadoras de algún otro procedimiento de subasta pública en términos de este Acuerdo y no hayan cumplido en tiempo y forma con sus obligaciones de pago.

Artículo 17. 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.

Artículo 18. Hasta antes del desarrollo de la subasta pública a que se refiere el artículo 24 del presente Acuerdo, la CERT resolverá de plano cualquier cuestión que se suscite con motivo de la convocatoria correspondiente, atendiendo a lo establecido en el presente Acuerdo y en apego a los principios enunciados en el artículo 8 de la Ley Orgánica.

SECCIÓN SEXTA DE LA CONVOCATORIA Y LAS BASES

Artículo 19. La convocatoria a la subasta pública se publicará en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" y simultáneamente en un diario de mayor circulación estatal con quince días hábiles de anticipación a la fecha en que se abra el periodo de ofrecimiento y recepción de propuestas; así como la fijación de un ejemplar de la misma en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal y de la Oficina de Rentas o su equivalente, en la Cabecera del Municipio en el cual esté ubicado el inmueble. Adicionalmente, la convocatoria podrá difundirse en los medios electrónicos que determine la CERT.



Así mismo se informará con la misma anticipación al Congreso del Estado. En el acto de subasta pública habrá un Notario para dar fe de los hechos.

Artículo 20. La convocatoria para las subastas públicas contendrá lo siguiente:

- I. La mención de que la CERT convoca al procedimiento de subasta pública;
- II. El lugar, fecha, hora y, en su caso, los medios electrónicos que se estimen pertinentes para la recepción de las posturas;
- III. El plazo para la recepción de posturas, que en ningún caso será menor a cinco días hábiles ni mayor a diez;
- 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. El señalamiento general de los impedimentos para participar como postores en el procedimiento de subasta pública;
- VI. Las causas de descalificación en el procedimiento de subasta pública;
- VII. Que las posturas deberán realizarse en moneda nacional;
- VIII. Los criterios que se utilizarán para determinar al postor ganador;
- IX. El procedimiento que se realizará en caso de empate de posturas;
- X. Los supuestos para declarar desierto el procedimiento de subasta pública;
- XI. La forma de acreditar la solvencia económica de los participantes para pagar el precio del bien, y
- XII. El lugar en que los interesados podrán adquirir las bases para la subasta pública y, en su caso, el costo de las mismas.

Cuando exista poseedor o detentador, se le podrá notificar la Convocatoria del bien inmueble de que se trate, antes de la publicación de la misma, conforme a las disposiciones previstas en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.

Artículo 21. La CERT emitirá las bases para la subasta pública, las cuales deberán contener cuando menos lo siguiente:

- I. Lugar, fecha y hora para la celebración del acto de subasta pública;
- II. Lugar, fecha, horarios y condiciones requeridas 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;
- III. Precio que servirá como base para que los postores presenten sus propuestas, el cual no deberá ser inferior al avalúo y será depositada en cuenta bancaria a nombre de la CERT destinada para dicho efecto;



**VISIÓN
MORELOS**

- IV. Porcentaje del precio base que deberá depositarse para participar en el procedimiento de subasta pública, en su caso;
- V. Plazo para pagar la cantidad restante entre el monto porcentual depositado y la cantidad respecto de la cual se adjudicará el bien inmueble;
- VI. Forma en que los interesados podrán acreditar su personalidad para participar en el procedimiento de subasta pública;
- VII. Plazo para la suscripción del contrato para el postor que resulte ganador;
- VIII. Indicación de que en caso de no suscribir el contrato o no pagar la cantidad restante, el postor perderá a favor del erario el porcentaje depositado para participar en el procedimiento de subasta pública;
- IX. Plazo, lugar y condiciones para la entrega material y jurídica del bien inmueble;
- X. Señalamiento de que los gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás erogaciones relativas a la escrituración, correrán a cuenta del postor ganador;
- XI. Señalamiento de que, el pago de los adeudos administrativos y de naturaleza similar que tenga el inmueble quedarán a cargo del comprador, y
- XII. Lugar y fecha para la lectura del fallo.

SECCIÓN SÉPTIMA DE LA PRESENTACIÓN DE POSTURAS

Artículo 22. Las posturas deberán ser entregadas en la forma y tiempo establecidos en las bases y en la convocatoria correspondientes.

Artículo 23. Las posturas serán recibidas en sobre cerrado, el cual debe contener:

- I. Escrito mediante el cual el interesado, por sí o por medio de representante o apoderado legal, manifieste su postura;
- II. Copia simple y legible del documento que ampare el pago de las bases, en su caso;
- III. 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, o
 - c. Pasaporte vigente;
- IV. Tratándose de personas morales, copia certificada del acta constitutiva, con datos de registro, así como sus reformas y modificaciones, en su caso.



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;

V. Copia simple del Registro Federal de Contribuyentes del postor;

VI. Comprobante de domicilio del postor con fecha de expedición no mayor a dos meses, y

VII. Comprobantes de capacidad de pago del postor, mismos que serán valorados por la Secretaría de Hacienda, conforme se establezca en las bases.

Al momento de su apertura, el jurado verificará que las ofertas cumplan con los requisitos previstos en el presente Acuerdo.

SECCIÓN OCTAVA DEL ACTO DE SUBASTA PÚBLICA

Artículo 24. El acto de subasta pública se desarrollará de la siguiente manera:

I. Se conformará un jurado integrado por la persona titular de la Dirección General de la CERT, quien lo presidirá, la persona titular de la Dirección Operativa y Regularización, la persona titular de la Subdirección Administrativa y Recursos Financieros y la persona titular de la Coordinación Jurídica y Escrituración. Así también participará como observador, el Comisario Público en la CERT, dependiente de la Secretaría de la Contraloría del Poder Ejecutivo Estatal, con voz pero sin voto.

II. Los integrantes del jurado serán responsables de que tal acto se desarrolle en los términos y condiciones establecidos en la normativa aplicable;

III. En el último día del plazo fijado para la presentación de posturas, la subasta pública se desarrollará en el lugar y horario indicados en las bases, con la presencia de los postores que hayan acudido al evento y ante el jurado;

IV. Treinta minutos antes de la hora fijada para la celebración de la subasta pública, se procederá al registro de los postores, periodo dentro del cual se recibirán las posturas que se presenten en ese momento, las cuales deberán cumplir con los requisitos señalados en las bases;

V. A la hora fijada para su celebración, iniciará formalmente la subasta pública, se procederá a abrir por el jurado los sobres presentados en el orden en el que fueron recibidos, leyendo en voz alta el presidente, las propuestas que estos contengan;

VI. 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




**VISIÓN
MORELOS**

oportunidad a los postores de ello, sin que para esto puedan autorizarse recesos o prórrogas. En ningún caso podrán suplirse las deficiencias sustanciales de la propuesta presentada;

VII. Pasada la oportunidad de subsanación, se desecharán por el jurado las propuestas que no cumplan con los requisitos enunciados en las bases y en el artículo 23 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 posturas ofrecidas;

VIII. El presidente del jurado leerá en voz alta todas las posturas presentadas, susceptibles de tomarse en cuenta, y preguntará a los postores si desean mejorarla, quienes, en su caso, deberán formular las nuevas posturas en un plazo de diez minutos, conforme los formatos que para tal efecto se dispongan; en caso de que ningún postor haya pujado, se adjudicará la postura más alta presentada inicialmente, y

IX. Cuando se hayan formulado nuevas posturas, estas deberán ser leídas por el presidente del jurado y de nueva cuenta se preguntará si alguien desea mejorarla, siendo esta la última oportunidad para pujar; en caso de que un postor desee mejorar su propuesta, lo hará en los formatos que se le señalen, en un plazo de diez minutos; si no se mejora la última postura en dicho plazo, el presidente del jurado determinará ganador al postor que hubiere formulado la más alta.

El presidente del jurado contará con la facultad de resolver las controversias que se susciten con motivo del desarrollo de la subasta pública, siempre dentro de lo establecido por la Ley y el presente Acuerdo.

Artículo 25. En caso de empate entre las posturas más altas, el presidente del jurado deberá preguntar a los respectivos postores si desean mejorar sus posturas; en caso de que no estén presentes o no las mejoren, se declarará ganador al postor que tenga su domicilio fiscal en el estado de Morelos; de subsistir el empate, se dará preferencia a las posturas que tengan como finalidad la adquisición de un bien inmueble para destinarlo a proyectos relacionados con la asistencia social. La no presentación de proyectos no será motivo de descalificación.

Finalmente, en caso de que aplicados los criterios establecidos en el párrafo anterior, persista el empate, la postura ganadora será determinada por insaculación entre las que se encuentren en tal circunstancia.



**VISIÓN
MORELOS**

Artículo 26. Una vez escuchadas todas las posturas y concluido el acto de subasta pública a que se refiere el artículo 24 del presente Acuerdo, se elaborará un acta en que se hará constar lo siguiente:

- I. Nombre y carácter de quienes hayan participado formalmente en el acto;
- II. Lugar y fecha en que tuvo lugar el desarrollo del mismo;
- III. Precio que sirvió de base para la presentación de posturas;
- IV. Posturas que fueron admitidas, así como una breve descripción de las mismas;
- V. Posturas que fueron desechadas, señalando las causas y el motivo de tal circunstancia;
- VI. Determinación de cuál fue la postura más alta en cuanto a precio, así como el nombre del postor que resulte adjudicado;
- VII. Hechos relevantes del evento, y
- VIII. Señalamiento del lugar, fecha y hora en que se dará a conocer el fallo.

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 27. Siguiendo el calendario de actos, se dará a conocer el fallo, dentro de los tres días hábiles posteriores, en junta pública, a la que libremente podrán asistir los postores que hayan participado en la subasta pública.

El acta será leída en voz alta y firmada por el jurado y cuando menos uno de los postores que participaron en la subasta pública y se encuentren presentes. Una vez suscrita el acta, se entregará una copia a cada uno de los postores que se hayan presentado y se pondrá a disposición de los que no hayan asistido para efectos de notificación.

Artículo 28. La subasta pública se podrá declarar desierta en los siguientes casos:

- I. Cuando no se hayan recibido posturas;
- II. Cuando las posturas sean inferiores al precio base indicado en la convocatoria, y
- III. Cuando habiéndose recibido posturas, estas se hayan desechado por no haber satisfecho los términos previstos en las bases de la convocatoria correspondiente y en el presente Acuerdo.

Artículo 29. En los supuestos que establece el artículo anterior, la CERT procurará que la enajenación del bien inmueble se lleve bajo la premisa de buscar las mejores condiciones en cuanto a beneficio económico, oportunidad y demás



**VISIÓN
MORELOS**

circunstancias pertinentes, por lo que deberá ordenar la celebración de una segunda subasta pública, bajo el mismo esquema normativo que la primera.

En caso de que se vuelva a declarar desierto el procedimiento de subasta pública, se estará a lo dispuesto por el artículo 30 del presente Acuerdo, para efectos de la enajenación fuera de subasta pública.

En caso de que fenezca la vigencia del avalúo, en su caso, deberá emitirse uno nuevo, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

SECCIÓN NOVENA DE LA ENAJENACIÓN FUERA DE SUBASTA PÚBLICA

Artículo 30. En caso de que, a juicio del Poder Ejecutivo sea necesario enajenar un bien inmueble fuera de subasta pública, la CERT deberá elaborar la solicitud de autorización correspondiente, a fin de que sea presentada por su conducto ante la Junta de Gobierno, en términos del presente cuerpo normativo, para lo cual será necesario anexar el avalúo vigente.

SECCIÓN DÉCIMA DEL ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO

Artículo 31. La persona a quien se le adjudicará el bien inmueble, tendrá un plazo de cinco días hábiles a partir de la fecha de la notificación de la determinación respectiva, para realizar el pago del bien o el importe restante de la postura ofrecida, mediante depósito en la cuenta que para el efecto determine la CERT, a fin de suscribir el acto jurídico que corresponda para la enajenación.

Cuando exista causa justificada a juicio de la CERT, 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 restante, el beneficiario 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 postura conforme al fallo que al efecto emita el jurado. En el caso de que este manifestara su desinterés para ello,



se dará oportunidad a quien haya ofrecido la siguiente postura más alta y así sucesivamente, siempre que sus posturas sean superiores o iguales al precio base.

De no existir más que un solo postor y éste se ubicara en el supuesto del párrafo segundo de este artículo, se declarará desierta la subasta pública, haciendo operar las consecuencias jurídicas previstas en el artículo 29 del presente Acuerdo.

Artículo 32. El instrumento en que se transfiera el dominio del bien inmueble de que se trate deberá suscribirse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de pago.

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 33. Los instrumentos en que se hagan constar los actos traslativos de dominio de que se ocupa este Acuerdo deberán celebrarse ante los notarios de la Entidad.

Los contratos que al efecto se suscriban no deberán modificar las condiciones previstas en la convocatoria, las bases y demás actos que deriven en documentos vinculatorios de derechos y obligaciones.

Artículo 34. Los derechos y obligaciones que resulten de los procedimientos previstos en el presente Acuerdo no podrán cederse parcial o totalmente.

Artículo 35. Una vez que la CERT emita la constancia de liquidación correspondiente, entregará al postor la propiedad y posesión del bien inmueble de que se trate, mediante la celebración del acto jurídico correspondiente.

Hecho lo anterior, la CERT procederá a la cancelación de los registros correspondientes.

Artículo 36. Corresponde a la CERT y a la Junta de Gobierno vigilar 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, a través del Comisario Público en la CERT.



Artículo 37. El incumplimiento a la normativa de la materia será sancionado conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA DE LA GESTIÓN FINANCIERA

Artículo 38. La CERT de los ingresos que obtenga de las operaciones que se realicen con motivo de la enajenación a que se refiere el presente instrumento, excluyendo los gastos de operación que se generen, depositará en una cuenta de cheques a nombre de la CERT para pasar a formar parte del Fondo de Reserva Territorial.

Artículo 39. La CERT rendirá bimestralmente a la Junta de Gobierno, un estado de resultados técnico-contable en el que se presentarán los ingresos y gastos de operación que generen las enajenaciones realizadas.

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.

TERCERA. El presente instrumento será aplicable respecto de las autorizaciones que se emitan para la enajenación de los bienes inmuebles patrimonio de la CERT.

Dado en Casa Morelos, residencia oficial del Poder Ejecutivo Estatal, en la ciudad de Cuernavaca, capital del estado de Morelos; a los --- días del mes de --- 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
SECRETARIO DE HACIENDA
JORGE MICHEL LUNA
SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL
BLANCA ESTELA ALMAZO ROGEL
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE
EINAR TOPILTZIN CONTRERAS MACBEATH
SECRETARIO DE ECONOMIA
JUAN CARLOS SALGADO PONCE
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN
ALBERTO JAVIER BARONA LAVÍN
SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS
PATRICIA IZQUIERDO MEDINA
CONSEJERO JURÍDICO
JOSÉ ANUAR GONZÁLEZ CIANCI PÉREZ
RÚBRICAS.



VISIÓN
MORELOS