

SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL
(Publicado en el DOF el día 5 de octubre de 1993)

LINEAMIENTOS para la adquisición y enajenación de inmuebles por parte de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Contraloría General de la Federación.- Secretaría de Desarrollo Social.- Dirección General de Asuntos Jurídicos.

LINEAMIENTOS PARA ADQUISICION Y ENAJENACION DE INMUEBLES POR PARTE DE LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL.

LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA, Secretario de Desarrollo Social y María Elena Vázquez Nava, Secretaría de la Contraloría General de la Federación, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 32 y 32 Bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2o., 3o., 4o., 8o., fracciones I, IV, V y VI, 9o., 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 34, 59, 63, 72, 73 y 74 de la Ley General de Bienes Nacionales; 58 fracción XIV de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y 23 del Decreto del Presupuesto de Egresos de la Federación; y

CONSIDERANDO

Que el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social, determina la política inmobiliaria de la Administración Pública Federal, para lo cual debe establecer lineamientos y reglas generales para las operaciones inmobiliarias que tengan por objeto la adquisición, administración, uso, aprovechamiento, explotación y enajenación de bienes inmuebles federales; adquisición o enajenación de bienes de los organismos descentralizados sujetos al régimen de los de dominio público y los de propiedad de entidades paraestatales cuyo objeto principal sea la adquisición, desarrollo, fraccionamiento o comercialización de inmuebles.

Que a la Secretaría de la Contraloría General de la Federación compete vigilar que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal cumplan con las normas y disposiciones en materia de adquisiciones, arrendamientos, conservación, uso, destino, afectación, enajenación y baja de inmuebles de la Administración Pública Federal, entre otras.

Que para alcanzar las metas de crecimiento económico con los recursos presupuestales disponibles y responder a las demandas de bienestar de la población, y para satisfacer la provisión de infraestructura pública suficiente, es necesario ejercer una selectividad de acciones con base en la evaluación social de proyectos y en una disciplina presupuestal de fondo.

Por lo anterior, hemos tenido a bien expedir los siguientes

LINEAMIENTOS

PRIMERO.- Los presentes lineamientos tienen por objeto establecer las reglas para la adquisición y enajenación de inmuebles a que deberán sujetarse las dependencias de la

Administración Pública Federal, los organismos descentralizados tratándose de bienes que sean del dominio público y las entidades paraestatales que tengan por objeto la adquisición, desarrollo, fraccionamiento y comercialización de inmuebles.

SEGUNDO.- A efecto de que la Secretaría de Desarrollo Social cuente con la información que funde las políticas y decisiones en la materia, las dependencias de la Administración Pública Federal deberán proporcionar a la misma un programa anual calendarizado que contenga sus necesidades inmobiliarias.

TERCERO.- Los organismos descentralizados en relación con operaciones inmobiliarias sobre bienes de dominio público, deberán proporcionar a la Secretaría de Desarrollo Social, un programa anual, previamente acordado por su órgano de gobierno que contenga sus necesidades inmobiliarias a efecto de que dicha dependencia pueda revisar y en su caso, autorizar estas operaciones.

CUARTO.- Tratándose de adquisiciones de inmuebles para ser utilizados en propósitos directamente relacionados con su objeto principal, que realice cualquier organismo descentralizado, las erogaciones relativas deberán ser autorizadas por el órgano de gobierno en forma específica y estar previstas en el ejercicio del gasto correspondiente.

QUINTO.- La identificación de los inmuebles que se pretendan adquirir por las dependencias y organismos descentralizados para satisfacer sus necesidades de espacio, deberá ser el resultado de compatibilizar las características de las ofertas disponibles con la distribución de la población a servir o con relación a otras instalaciones existentes de la misma dependencia o entidad, respetando en todo caso, los reglamentos aplicables en materia de uso de suelo, estacionamiento, seguridad y protección ecológica.

A efecto de facilitar la identificación de oportunidades de inmuebles, a adquirir por las dependencias y organismos descentralizados, la Secretaría de Desarrollo Social, por conducto de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal y de las Delegaciones Estatales, integrará y administrará el catálogo de oportunidades de inmuebles para la Administración Pública Federal, para lo cual se apoyará en el inventario y catálogo de la propiedad inmueble federal; en la información que deberá proporcionar anualmente las dependencias y organismos descentralizados, de los terrenos y edificios que ya no son útiles para su operación; y en las ofertas de particulares, que previa convocatoria y registro de las mismas sean incorporadas al catálogo de oportunidades.

Las dependencias y organismos descentralizados deberán acudir a la Secretaría de Desarrollo Social para localizar inmuebles que satisfagan sus necesidades, conforme al catálogo citado, y solamente que no satisfagan sus requerimientos con dicho catálogo, podrán acudir directamente al mercado inmobiliario. En todo caso, deberán informar a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Secretaría de Desarrollo Social, del resultado de sus negociaciones.

Cuando una dependencia u organismo descentralizado que pretenda adquirir un inmueble, detecte por sí mismo, o porque así se lo informe la Secretaría de Desarrollo Social o la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, que otra dependencia o entidad ha iniciado con anterioridad negociaciones con los propietarios del inmueble, bien sea para adquirirlo o para arrendarlo, con el propósito de no establecer competencia que afecte al interés público, deberá abstenerse de continuar negociando con el propietario, y

en caso de existir circunstancias que lo justifiquen, deberá solicitar la intervención de la Secretaría de Desarrollo Social para que resuelva lo conducente.

SEXTO.- Los inmuebles identificados como satisfactorios desde el punto de vista de la ubicación, deberán ser evaluados, conforme a las reglamentaciones aplicables, en materia de ordenamiento urbano y ecológico y tratándose de edificios, atendiendo a la seguridad estructural, de instalaciones, a la habitabilidad y la disponibilidad de cajones de estacionamientos.

Como primer paso para iniciar negociaciones, deberán evaluarse los antecedentes y condiciones jurídicas de propiedad.

Las evaluaciones señaladas son responsabilidad de la dependencia o entidad que pretenda adquirir el inmueble, independientemente si éste ha sido identificado en el catálogo administrado por la Secretaría de Desarrollo Social al que se refiere el Quinto de los presentes lineamientos.

SEPTIMO.- Las negociaciones para determinar el precio de adquisición del inmueble deberán realizarse de conformidad con el avalúo. Si quien participa en la operación de compra-venta es una dependencia, el avalúo deberá ser obligadamente emitido por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales; si quien participa en la operación de compra-venta es un organismo descentralizado, el avalúo podrá ser emitido por dicha Comisión o por una sociedad nacional de crédito.

En cualquier caso, y para que sea incluido en el instrumento que al efecto se formule, el avalúo deberá establecer lo siguiente:

- a) El precio máximo de adquisición en pago de contado.
- b) La vigencia del mismo.
- c) Las condiciones físicas y jurídicas en que deberá ser entregado el inmueble.
- d) En caso de requerirse un cambio de uso de suelo y de las normas técnicas relativas aplicables, si la gestión ante la autoridad correspondiente es responsabilidad del comprador o del vendedor.
- e) En caso de requerirse obras para garantizar la seguridad estructural y de instalaciones así como de habitabilidad conforme a la reglamentación aplicable, si las inversiones necesarias para ello corren a cargo del comprador o del vendedor.

OCTAVO.- Tratándose de dependencias, por acuerdo de su titular y tratándose de organismos descentralizados, por acuerdo de su órgano de gobierno, estos últimos cuando pretendan adquirir bienes que la ley considere como de dominio público, deberán establecerse las normas y bases de negociación para la adquisición de inmuebles. Como mínimo, dichas normas y bases deberán contemplar los siguientes aspectos:

- a) Definición de la unidad administrativa y del perfil de los servidores públicos responsables de la negociación.

b) En el caso de organismos descentralizados, definición del órgano emisor del avalúo que sirve de base para la negociación.

c) Definición de criterios para la evaluación de los inmuebles por adquirir, en función de las erogaciones y el tiempo requerido para que el inmueble quede en condiciones físicas y jurídicas para realizar las obras, adaptaciones y para instalar los equipos especiales necesarios para las actividades que se pretendan desarrollar en ellos, independientemente de la evaluación a que se refiere el Sexto de los presentes lineamientos.

d) Definición de la unidad administrativa y del perfil de los servidores públicos responsables de autorizar los resultados de la negociación conforme al precio del avalúo, así como a la forma de pago y a los conceptos que se incluyan en el precio, en el marco de la normatividad aplicable, especialmente por lo que toca al pago de impuestos y derechos.

Con el propósito de lograr las mejores negociaciones en beneficio del interés público, y con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Social, las dependencias y entidades citadas deberán realizar sistemáticamente acciones de capacitación a los servidores públicos a quienes se responsabilice de las negociaciones.

NOVENO.- Las adquisiciones de inmuebles que realicen las dependencias de la Administración Pública Federal requieren previa y expresa autorización de la Secretaría de Desarrollo Social.

La autorización de adquisición de inmuebles procederá siempre y cuando correspondan al programa anual aprobado, exista autorización de la inversión respectiva, y no se disponga de inmuebles federales para satisfacer los requerimientos específicos.

DECIMO.- El precio de los inmuebles que se adquieran no podrá ser superior al establecido en el avalúo que emita la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o una sociedad nacional de crédito, según corresponda; conforme se señala en el Séptimo de los presentes lineamientos. El avalúo emitido deberá estar vigente en el momento de la celebración del contrato respectivo y servirá de base para efectos de escrituración y aplicación de los gravámenes fiscales que se generen.

DECIMO PRIMERO.- Las adquisiciones o enajenaciones de inmuebles que realicen los organismos descentralizados de la Administración Pública Federal, en los términos de los presentes lineamientos se formalizarán ante los notarios públicos autorizados legalmente para ejercer el notariado y con residencia en la localidad o entidad federativa en que se encuentre ubicado el inmueble. En caso de excepción y a solicitud del organismo de que se trate, la propia Secretaría podrá habilitar a un notario de distinta circunscripción para que lleve a cabo la escrituración.

DECIMO SEGUNDO.- Las dependencias y organismos descentralizados de la Administración Pública Federal estarán obligados a informar a la Secretaría de Desarrollo Social de las adquisiciones de inmuebles realizadas, a efecto de llevar un registro de las mismas.

DECIMO TERCERO.- Las dependencias y organismos descentralizados de la Administración Pública Federal no podrán efectuar modificaciones que impliquen cambio

de uso de suelo o que afecten la estabilidad estructural de los inmuebles adquiridos sin la previa y expresa autorización de la Secretaría de Desarrollo Social, y de las autoridades estatales, municipales y del Departamento del Distrito Federal competentes y sin perjuicio de la autorización de sus programas de inversión para obra pública.

DECIMO CUARTO.- Para el caso de enajenaciones de bienes inmuebles de dominio público que realicen las dependencias y organismos descentralizados de la Administración Pública Federal, dichos actos deberán ajustarse invariablemente a lo señalado en los artículos 8o., 16, 28, 59, 63, 64, 73 y 74 de la Ley General de Bienes Nacionales.

En lo relativo a la formalización de las operaciones inmobiliarias, tratándose de adquisiciones y venta de inmuebles por parte de la Secretaría de Desarrollo Social en nombre y representación del Gobierno Federal, invariablemente se estará a lo dispuesto por los artículos 72 y 74 de la Ley General de Bienes Nacionales.

DECIMO QUINTO.- Para las enajenaciones que realicen las entidades paraestatales que tengan por objeto principal la adquisición, desarrollo, fraccionamiento y comercialización de inmuebles, deberá cumplirse lo siguiente:

a) La formulación de cada proyecto de desarrollo deberá sujetarse a lo que dispone la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

b) Para cada proyecto de desarrollo, el correspondiente órgano de gobierno, deberá aprobar las políticas generales de inversión y comercialización acordes con los objetivos económicos y sociales que se persigan con el. Estas políticas deberán aplicarse en los planos y especificaciones de construcción de las obras que también deberán ser aprobadas por el órgano de gobierno.

c) Al inicio de cada proyecto deberán formularse los programas de inversión acordes con las estrategias y pronósticos de comercialización, que deberán ser anualmente revisados y servirán para fundamentar el proyecto de presupuesto de inversión de cada ejercicio que se someta a la autorización conforme a la normatividad aplicable, previa aprobación del órgano de gobierno.

d) Las estrategias de comercialización de inmuebles deberán contemplar cuando menos los siguientes componentes:

- Definición clara de los productos a la venta, que incluya la delimitación cartográfica; las disposiciones de ordenamiento urbano como son usos y destinos, densidades de población e intensidad de construcción permitidos por autoridad competente; condiciones en que serán entregados a los compradores; y compromisos establecidos a futuro en términos de infraestructura y de servicios por parte de la entidad enajenante.

- Condiciones impuestas a los adquirentes en términos de dimensión y calidad de proyectos y de plazo de ejecución.

- Condiciones de pago y términos de rescisión.

- Bases generales para la promoción de la enajenación de los bienes inmuebles, pudiendo ser éstas la negociación directa, la licitación y la subasta pública.

e) Las entidades paraestatales deberán proporcionar a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Secretaría de Desarrollo Social, el Programa anual de enajenaciones de inmuebles, correspondiente a los proyectos de desarrollo, una vez que hayan sido aprobados por el correspondiente órgano de gobierno.

DECIMO SEXTO.- Las negociaciones para determinar el precio de enajenación o adquisición que realicen las entidades paraestatales, incluyendo a las que se refiere el lineamiento precedente, deberán realizarse conforme a los avalúos emitidos por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o por sociedad nacional de crédito.

Las solicitudes de avalúo deberán expresar el objeto de la enajenación, precisando si se trata de satisfacer necesidades sociales y describiendo claramente, en su caso, las circunstancias que las definan. Tratándose de conjuntos de bienes inmuebles que serán objeto de promoción para su enajenación conforme al programa anual de las entidades paraestatales cuyo objeto principal sea la adquisición, desarrollo, fraccionamiento o comercialización, las solicitudes deberán acompañarse de lo expuesto en el Décimo Quinto de los presentes lineamientos a efecto de que sea tomado en cuenta por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o la sociedad nacional de crédito que emita el avalúo, y para asegurar su congruencia con los objetivos económicos y sociales de los correspondientes proyectos. En cualquier caso, para que sea incluido en el instrumento que para tal fin se formule, los avalúos deberán establecer lo siguiente:

a) El precio mínimo de enajenación en pago de contado.

b) Las condiciones físicas y jurídicas en que deberá ser entregado el inmueble.

c) En su caso, precisar el objetivo de la enajenación si se trata de satisfacer necesidades sociales, las circunstancias que lo definen y los criterios utilizados para determinar el precio mínimo de enajenación en pago de contado.

d) En su caso, de ser posible un cambio de uso de suelo y de las normas técnicas relativas aplicables que modifiquen su potencial de aprovechamiento, si la gestión ante la autoridad correspondiente es responsabilidad del comprador o del vendedor.

e) En caso de requerirse obras para garantizar la seguridad estructural y de instalaciones, así como la habitabilidad conforme a la reglamentación aplicable, si las inversiones necesarias para ello corren a cargo del comprador o del vendedor.

f) La fecha exacta en que se vence la vigencia del mismo.

El precio de enajenación no deberá ser inferior al señalado en el avalúo que para el efecto emita, el cual deberá estar vigente en el momento de la celebración del contrato respectivo y servirá de base para efectos de escrituración y aplicación de los gravámenes fiscales que se generen.

DECIMO SEPTIMO.- A las dependencias coordinadoras de sector corresponderá efectuar los actos necesarios a fin de que los presentes lineamientos sean observados por parte de sus entidades coordinadas cuando se trate de las comprendidas en el Lineamiento

Primero y en el caso de las demás entidades paraestatales de la Administración Pública Federal, se recomienda a dichas coordinadoras de sector darlos a conocer, con el propósito de que se adopten por los órganos de gobierno respectivos, o bien los tomen en consideración al establecer o revisar las normas y bases que en materia inmobiliaria deba aplicar la entidad paraestatal de que se trate.

DECIMO OCTAVO.- Corresponderá a la Secretaría de Desarrollo Social la interpretación de las disposiciones de los presentes lineamientos y reglas generales y a la Secretaría de la Contraloría General de la Federación; vigilar la correcta observancia de las mismas.

DECIMO NOVENO.- Los presentes lineamientos entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Ciudad de México, a 4 de octubre de 1993.- El Secretario de Desarrollo Social, Luis Donaldo Colosio Murrieta.- Rúbrica.- La Secretaria de la Contraloría General de la Federación, Ma. Elena Vázquez Nava.- Rúbrica.