

SERVICIO DE ADMINISTRACION Y ENAJENACION DE BIENES

POLÍTICAS, Bases y Lineamientos para la Venta de los Bienes Muebles, Inmuebles, Activos Financieros y Empresas que realice el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Hacienda y Crédito Público.- Servicio de Administración y Enajenación de Bienes.

POLÍTICAS, BASES Y LINEAMIENTOS PARA LA VENTA DE LOS BIENES MUEBLES, INMUEBLES, ACTIVOS FINANCIEROS Y EMPRESAS QUE REALICE EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y ENAJENACIÓN DE BIENES.

La Junta de Gobierno del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 36, 41, 68, fracción VIII y 81, fracciones IV, XII y XVII de la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público; 7, fracción III, 32 y 37 de su Reglamento, y 6, fracción III del Estatuto Orgánico del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes; y

CONSIDERANDO

Que entre otros, el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes tiene por objeto la administración y destino de los bienes muebles, inmuebles, Activos Financieros y Empresas que le son transferidos, conforme a lo establecido por los artículos 1 y 76 de la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;

Que uno de los procedimientos de enajenación previstos para dichos bienes es la compraventa de los mismos, para lo cual es necesario contar con criterios relacionados a su preparación comercial y a la ejecución de los diversos tipos de procedimientos comerciales, que consideren las prácticas de mercado, así como su transparencia y eficacia;

Que en ese sentido, el 22 de abril de 2008, la Junta de Gobierno del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes emitió las Políticas, Bases y Lineamientos del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes para la venta de los Bienes Muebles, Inmuebles, Activos Financieros y Empresas que le son transferidos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 14 de agosto de dicho año, habiendo sido reformadas en seis ocasiones posteriores;

Que dicho Órgano de Gobierno emitió los Lineamientos del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes para la Enajenación a través de Adjudicación Directa de los Bienes que se indican, el 19 de enero de 2010, modificados en dos ocasiones posteriores, con el objeto de regular la venta de ciertos bienes a través de adjudicación directa, siempre y cuando se actualizaran los supuestos contenidos en dicho documento normativo;

Que en relación a la preparación comercial de los bienes, en la misma fecha señalada en el considerando anterior, la Junta de Gobierno referida, emitió los Lineamientos del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes para la Definición de Métodos de Valuación de Bienes Muebles e Inmuebles, Activos Financieros y Empresas que le son Transferidos y para la Elección de Valuadores, modificados el 25 de septiembre de 2012;

Que en adición a lo anterior, es necesario establecer criterios que posibiliten la instrumentación prudencial de distintas disposiciones legales contenidas en la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público y su Reglamento, así como en el Código Nacional de Procedimientos Penales y el Código Federal de Procedimientos Penales, relativas a la conversión a numerario de bienes asegurados mediante su venta, para optimizar su administración, lo que cuenta con la opinión favorable del Consejo de la Judicatura Federal;

Que también resulta conveniente normar un esquema factible para la venta de co-propiedades sobre inmuebles cuando no se cuenta con datos de identificación y/o ubicación de los co-propietarios, respecto de las cuales es indispensable otorgar previamente el derecho del tanto, así como ampliar los supuestos bajo los cuales serán posibles las adjudicaciones directas y actualizar el marco de operación en términos de la evolución comercial que el SAE ha tenido, de manera que todo lo cual contribuya a una más eficiente consecución de la misión institucional en cuanto al destino venta;

Que con el objeto de que se promuevan la eficacia y transparencia de la Comercialización de los bienes, así como las mejores condiciones de oportunidad, valor de recuperación y reducción de costos de administración de éstos, es necesario emitir un nuevo instrumento normativo que contenga disposiciones específicas en torno a los procedimientos de Comercialización, los criterios relativos a la preparación comercial, considerando la valuación de los bienes, y regule los actos posteriores a su venta; y,

Que en este contexto y de acuerdo a lo establecido por las disposiciones legales aplicables; ha tenido a bien emitir las siguientes:

**POLÍTICAS, BASES Y LINEAMIENTOS PARA LA VENTA DE LOS BIENES MUEBLES, INMUEBLES,
ACTIVOS FINANCIEROS Y EMPRESAS QUE REALICE EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN Y
ENAJENACIÓN DE BIENES**

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERO.- Las presentes Políticas, Bases y Lineamientos tienen por objeto establecer los criterios y términos que habrán de seguirse para la venta de bienes muebles, inmuebles, Activos Financieros y Empresas que realice el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes de conformidad con la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Asimismo, establecen las disposiciones relacionadas con la contratación y elegibilidad de peritos valuadores y métodos de valuación.

SEGUNDO.- Adicionalmente a las definiciones contenidas en la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público, su Reglamento y el Estatuto Orgánico del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, para los efectos de las presentes Políticas, Bases y Lineamientos, en singular o en plural, se entenderá por:

- I. **Adjudicación Directa.-** Al procedimiento de venta de los Bienes Comercializables en el que la operación se pacta directamente con un Comprador específico;
- II. **Avalúo.-** Al resultado del proceso realizado por un Valuador para estimar el valor de un Bien Comercializable o Portafolio, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias a una fecha determinada, que se refleja en un dictamen técnico en el que se indica al menos su Valor Comercial y su Valor de Realización Inmediata;
- III. **Bases de Venta.-** Al documento en el que el SAE determinará las condiciones, términos y formalidades que deben cumplir los Participantes en el Procedimiento Público de Venta al que se refieran, y que contiene los derechos y obligaciones de las partes;
- IV. **Bienes Comercializables.-** A los bienes muebles e inmuebles, Activos Financieros y Empresas que han sido dictaminados, validados y en su caso transferidos documental y/o físicamente al SAE para su venta, por lo que pueden ser incorporados en los Procedimientos de Venta previstos en la Ley;
- V. **Comité de Operación.-** Al órgano colegiado del SAE cuyo objetivo es coadyuvar con el análisis, evaluación, recomendación y en su caso, la autorización de asuntos operativos de su competencia, de conformidad con las facultades otorgadas por la Junta de Gobierno;
- VI. **Comprador.-** Al Participante o a la persona a quien se le haya adjudicado un Portafolio y que haya cubierto la totalidad del Precio de Venta;
- VII. **Convocatoria.-** Tratándose de Licitaciones Públicas o Subastas al anuncio de la celebración de una o más de ellas, publicado en el Diario Oficial de la Federación o en diarios de circulación nacional y en el Portal Comercial o algún otro medio electrónico, óptico o de cualquier otra tecnología, que incluirá los requisitos mínimos establecidos en la Ley, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables; y tratándose de Remates al aviso de venta publicado en el Diario Oficial de la Federación, en al menos un diario de circulación nacional y en el Portal Comercial o algún otro medio electrónico, óptico o de cualquier otra tecnología;
- VIII. **Cuarto de Datos.-** Al lugar en donde los Participantes podrán consultar la información o documentación física o electrónica relativa a los Bienes Comercializables o Portafolios incluidos en un Procedimiento Público de Venta;
- IX. **Días Hábiles.-** A los no establecidos como inhábiles en las Disposiciones de Carácter General que para tal efecto publique de manera anual la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;
- X. **Estatuto.-** Al Estatuto Orgánico del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes;
- XI. **Ganador.-** Al Participante o a la persona a quien se le haya adjudicado un Portafolio;

- XII. Garantía de Cumplimiento.-** A la cantidad monetaria que debe entregar el Ganador para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones de pago derivadas de la adjudicación de un Portafolio, de conformidad con las Bases de Venta;
- XIII. Garantía de Seriedad.-** A la cantidad monetaria que debe entregar el Participante de tal manera que se asegure el sostenimiento de su oferta dentro del correspondiente Procedimiento Público de Venta, de conformidad con las Bases de Venta;
- XIV. Instituciones Públicas.-** A i) las dependencias y entidades de las administraciones públicas Federal, del Gobierno de la Ciudad de México, Estatales y Municipales; ii) la Procuraduría General de la República; iii) las unidades administrativas de la Presidencia de la República; iv) los órganos reguladores coordinados en materia energética; v) las empresas productivas del Estado y sus empresas productivas subsidiarias y empresas filiales; vi) la Cámara de Diputados y la Cámara de Senadores del Poder Legislativo; vii) los órganos del Poder Judicial de la Federación, de la Ciudad de México y de los Estados; viii) las instituciones de carácter federal o local con autonomía otorgada por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o por las Constituciones de los Estados; ix) los fideicomisos en los que alguna de las anteriores instituciones sea fideicomitente o fideicomisaria; y x) cualquier otra institución que llegase a tener el carácter de pública en términos de disposición constitucional o legal;
- XV. INDAABIN.-** Al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;
- XVI. Licitación Pública.-** Al procedimiento de venta que se convoca de manera pública, en el que los Bienes Comercializables se adjudican a los Participantes que hayan ofertado el monto mayor por ellos, siempre y cuando las ofertas sean iguales o mayores al Precio Base de Venta, sean no más de una por cada Portafolio, se presenten en sobres cerrados o mecanismo equivalente cuando se utilicen medios digitales, que se abren en sesión pública o mecanismo equivalente cuando se utilicen medios digitales;
- XVII. Memoria de Gestión.-** A la documentación física o digital que contendrá la descripción de las actividades generales realizadas en cada Procedimiento Público de Venta, la cual deberá incluir al menos la Convocatoria, Bases de Venta, relación de Participantes y sus datos de identificación, acta de fallo, y en su caso la demás documentación relevante del procedimiento;
- XVIII. Participante o Postor.-** A la persona física o moral que se registre como tal en algún Procedimiento Público de Venta y cumpla con los requisitos establecidos en las Bases de Venta y demás normativa aplicable;
- XIX. Permisionario Federal.-** A las personas físicas o morales que prestan el servicio público federal de arrastre, arrastre y salvamento y depósito de vehículos, de conformidad con los artículos 8, fracción III de la Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal y 6 del Reglamento de Autotransporte Federal y Servicios Auxiliares, que cuenten con permiso vigente expedido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes;
- XX. Pobalines.-** A las Políticas, Bases y Lineamientos para la venta de los bienes muebles, inmuebles, Activos Financieros y Empresas que realice el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes;
- XXI. Portafolio o Lote.-** Al Bien Comercializable o a la agrupación de Bienes Comercializables, que será tratado como una sola unidad en los Procedimientos de Venta previstos en la Ley;
- XXII. Portal Comercial.-** A la página electrónica del SAE, en la red mundial denominada internet destinada a la Comercialización de bienes;
- XXIII. Precio Base de Venta.-** Al valor mínimo que puede aceptarse para adjudicar un Bien Comercializable o Portafolio en un Procedimiento Público de Venta, el cual puede ser revelado o reservado. En las primeras dos inclusiones de un Bien Comercializable o Portafolio en una Licitación Pública o Subasta, será al menos el Valor de Realización Inmediata que le corresponda, y en las Adjudicaciones Directas será el precio que se debe pagar para adjudicarse el Bien Comercializable o Portafolio en cuestión, el cual deberá ser al menos el Valor de Realización Inmediata que le corresponda y que en este caso necesariamente se consignará en un Avalúo vigente;
- XXIV. Precio de Venta.-** Al valor pactado por la adjudicación de un Bien Comercializable o Portafolio en un Procedimiento de Venta;

- XXV. Procedimientos de Venta.-** A la Licitación Pública, Subasta, Remate o Adjudicación Directa;
- XXVI. Procedimientos Públicos de Venta.-** A la Licitación Pública, Subasta o Remate;
- XXVII. Referencia de Valor.-** Al resultado del proceso para estimar el valor de un Bien Comercializable o Portafolio que podrá llevarse a cabo sin la intervención de un Valuador, que determina la medida de su poder de cambio en unidades monetarias a una fecha determinada, con base en información histórica o tomando aquellos valores asignados a bienes similares que se den a conocer mediante publicaciones oficiales o especializadas, y que se refleja en un dictamen en el que se indica su Valor Comercial y su Valor de Realización Inmediata, considerando que si dicho dictamen contiene un solo valor, éste se entenderá como el de realización inmediata;
- XXVIII. Remate.-** Al procedimiento de venta que se convoca de manera pública y en el que mientras no se logre la venta se realizan almonedas sucesivas de conformidad a lo establecido en la normativa aplicable, en el que los Bienes Comercializables se adjudican a los Participantes que hayan ofertado la mayor cantidad monetaria por ellos, siempre y cuando las ofertas sean iguales o mayores a la postura legal correspondiente a la almoneda respectiva, las cuales se presentarán igualando o mejorando la postura legal correspondiente o mejorando las ofertas de otros Participantes que hayan ofertado antes, a través de cualquier medio físico o electrónico;
- XXIX. Servidor Público Facultado.-** A aquel servidor que tenga facultades expresas en el Estatuto o a través de acuerdos delegatorios conferidos por el Director General publicados en el Diario Oficial de la Federación, para las actividades relacionadas con la recepción, administración, venta, postventa, entrega y formalización de los Bienes Comercializables;
- XXX. Subasta.-** Al procedimiento de venta que se convoca de manera pública, en el que los Bienes Comercializables se adjudican a los Participantes que hayan ofertado la mayor cantidad monetaria por ellos, siempre y cuando ésta sea igual o mayor al Precio Base de Venta, después de una fase en la que se reciben pujas de manera pública que igualan o mejoran las ofertas de los Participantes que hayan ofertado antes, a través de cualquier medio físico o electrónico;
- XXXI. Tienda Electrónica.-** A la página electrónica del SAE, en la red mundial denominada internet destinada a la exhibición y venta de Bienes Comercializables que reúnen las características establecidas en la Ley, su Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, para ser enajenados a través del procedimiento de Adjudicación Directa;
- XXXII. Valor Comercial.-** Al valor de un Bien Comercializable o Portafolio consignado con tal carácter en un Avalúo o Referencia de Valor;
- XXXIII. Valor de Realización Inmediata.-** Al valor de un Bien Comercializable o Portafolio consignado con tal carácter o al valor de realización ordenada, consignado en un Avalúo o Referencia de Valor, el cual se determina a partir del Valor Comercial con el objetivo de colocar un bien en el mercado en el corto plazo;
- XXXIV. Valor Ofrecido por el Mercado.-** Al valor monetario máximo que en Licitaciones Públicas o Subastas ofrecen los Postores por un Bien Comercializable o Portafolio; y,
- XXXV. Vehículos Chatarra o Vehículos no Aptos para Matricular.-** A los vehículos de transporte terrestre de personas o de carga cuya antigüedad sea de más de diez años referenciados por el año de fabricación o modelo, con excepción de aquellos que en el Avalúo o Referencia de Valor se señalen como aptos para matricular por sus condiciones físicas y mecánicas o como vehículos potencialmente clásicos o de colección, así como aquellos vehículos que aun teniendo diez años o menos de antigüedad sean transferidos con esa calidad, o que al momento de elaborar el Avalúo o Referencia de Valor se determine que su condición de deterioro es significativa.

TERCERO.- Las Pobalines son de observancia obligatoria para los Servidores Públicos Facultados, para los Terceros especializados que coadyuven en la venta y para los Participantes y Ganadores en todos los Procedimientos de Venta previstos en la Ley, estipulándose dicha obligatoriedad en los contratos de prestación de servicios, así como en las Bases de Venta respectivas.

CUARTO.- La interpretación de las Pobalines para efectos administrativos corresponderá a la Dirección Corporativa Jurídica y Fiduciaria del SAE, en su caso considerando la opinión de la unidad administrativa que corresponda en el ámbito de su competencia.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA PREPARACIÓN COMERCIAL

Sección I

Generalidades

QUINTO.- Son susceptibles de venta todos los bienes muebles e inmuebles dictaminados por los Servidores Públicos Facultados y registrados como tales en los sistemas institucionales de control de los bienes correspondientes. Cuando algunos de ellos no puedan ser vendidos por causas justificadas, los Servidores Públicos Facultados que lo hayan determinado, lo notificarán a las unidades administrativas que correspondan a fin de que éstas procedan a regularizar la situación o a reclasificar su destino si la Transferencia lo permite o bien, recomienden a las Entidades Transferentes que se establezca un destino diferente.

SEXTO.- Serán susceptibles de venta los Activos Financieros y las Empresas que de conformidad con la normativa aplicable determinen los titulares de las Direcciones Corporativas de Empresas y Activos Financieros y de Comercialización y Mercadotecnia en el ámbito de su competencia, el Comité de Operación o cuando así lo instruya la Entidad Transferente correspondiente.

Los Activos Financieros que cuenten con adjudicación judicial firme y/o que estén relacionados a una propuesta de pago vigente autorizada o recomendada por el Comité de Operación, no serán susceptibles de venta. Para tales efectos, los Servidores Públicos Facultados para su cobranza judicial o extrajudicial deberán indicar si tales condiciones existen, cuando se lo soliciten los Servidores Públicos Facultados para la venta.

Los Activos Financieros incosteables o incobrables serán susceptibles de venta de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Sección II

Disposiciones específicas para la preparación comercial de los bienes muebles

SÉPTIMO.- Tratándose de bienes muebles que fueron transferidos indicándose en el acta de entrega - recepción que hasta concretar su venta permanecerían en custodia de Permisarios Federales o de dueños o administradores de patios, almacenes, bodegas o lotes, ajenos a las Entidades Transferentes y al SAE, éstos, se podrán ofertar: i) preferentemente, manteniendo el SAE la obligación de pagar los adeudos devengados por concepto de almacenaje antes de su entrega al Comprador; o ii) excepcionalmente, trasladando a los Compradores la obligación de pagarlos, en cuyo caso previamente así se establecerá en las Bases de Venta del Procedimiento Público de Venta respectivo o en la notificación de la autorización de la venta de tratarse de Adjudicación Directa.

OCTAVO.- Cuando el Avalúo o Referencia de Valor de los bienes muebles señale que éstos se encuentran en mal estado o deteriorados, o tratándose de vehículos se determine que el número de identificación vehicular está remarcado o presentan reporte de robo, se podrán considerar como chatarra y valorar y vender de esa manera, independientemente de las condiciones en las que fueron transferidos al SAE.

NOVENO.- En el caso de los Vehículos Chatarra, el comprobante fiscal que se emita especificará que los mismos no son aptos para matricularse, dejando a salvo tanto al SAE como a la Entidad Transferente de cualquier uso distinto que el Comprador les llegue a dar. Lo anterior aplicará aun cuando la Entidad Transferente no haya indicado en los documentos de puesta a disposición la leyenda "Vehículos no aptos para matricular".

DÉCIMO.- Los bienes muebles asegurados que hayan sido transferidos al SAE podrán convertirse a numerario a través de su venta, manteniéndose el producto de la misma en cuentas de orden hasta en tanto se defina el estatus jurídico de dichos bienes, de conformidad con lo establecido en la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público, su Reglamento y demás normativa aplicable.

Lo anterior, de conformidad con lo siguiente:

- a. Respecto de los bienes muebles transferidos al SAE desde el 1º de enero de 2006 en adelante, previamente a su conversión a numerario éste deberá solicitar por escrito a las Entidades Transferentes confirmación de que dichos bienes no se encuentran en alguno de los siguientes supuestos, en cuyo caso no procederá su venta: i) aquellos que se encuentren afectos a un procedimiento judicial y cuyo destino deba ser determinado por esa autoridad; ii) aquellos en los que las Entidades Transferentes indiquen que son objeto de prueba; iii) aquellos que estén relacionados con la comisión de delitos de propiedad industrial o derechos de autor; y iv) aquellos que determine el Agente del Ministerio Público de la Federación en beneficio de la procuración de justicia, y que por su destino o instrucción por parte de la autoridad ministerial, deban ser entregados a la Procuraduría General de la República en abandono o depositaría, para las labores que ésta tiene encomendadas.

Para efectos de lo anterior, las Entidades Transferentes contarán con un plazo de 180 días naturales contados a partir del día siguiente a la recepción del comunicado por parte del SAE, para emitir por escrito la confirmación correspondiente. En el caso de no emitirse pronunciamiento en dicho plazo, se entenderá que no hay impedimento a que sean convertidos a numerario a través de su venta.

Así también, son casos de excepción para su conversión a numerario los siguientes bienes: i) las joyas, obras de arte, embarcaciones y aeronaves; ii) las antigüedades, vehículos automotores y otros, en cuyo Avalúo o Referencia de Valor se indique que son potencialmente clásicos o de colección o con características que hagan compleja su sustitución; y iii) aquellos cuyo Valor de Realización Inmediata sea mayor o igual al equivalente de 150,000 Udis calculado a la fecha del Avalúo o Referencia de Valor.

- b. Respecto de los bienes muebles transferidos al SAE hasta el 31 de diciembre de 2005, se procederá a su conversión a numerario conforme a lo siguiente: i) aquellos que fueron entregados al SAE en términos del cuarto transitorio de la Ley, sin mayor trámite con las Entidades Transferentes; ii) respecto del resto de los bienes que fueron transferidos al SAE en el periodo indicado, se procederá a su conversión a numerario en términos de la facultad que para tal efecto les confiere su propia normativa, salvo aquellos en los que las Entidades Transferentes informen al SAE que por su situación jurídica ésta no proceda. Para dicho pronunciamiento las Entidades Transferentes contarán con un plazo de 90 días naturales contados a partir del día siguiente a la recepción de comunicado en el que el SAE les avise sobre la emisión de las presentes Pobalines, considerando que de no hacerlo se entenderá que no existe impedimento para su venta.

Para estos casos deberán considerarse las excepciones previstas en el inciso a del presente numeral.

Sección III

Disposiciones específicas para la preparación comercial de los bienes inmuebles

DECIMOPRIMERO.- La integración de los expedientes de los bienes inmuebles que el SAE recibe para su venta, será responsabilidad de los Servidores Públicos Facultados para la recepción y dictaminación de los mismos.

DECIMOSEGUNDO.- En caso de que algún bien inmueble con destino venta aún no esté registrado en los sistemas institucionales de control de los bienes correspondientes como susceptible de venta, y se cuente con alguna manifestación de interés de compra o por estrategia comercial se considere conveniente incorporarlo a la venta, los Servidores Públicos Facultados para la venta solicitarán a las unidades administrativas competentes su procesamiento y registro.

DECIMOTERCERO.- Los bienes inmuebles se ofertarán preferentemente manteniendo el SAE la obligación de pagar antes de que se formalice la venta, los adeudos devengados por concepto de: i) impuestos prediales; ii) derechos de agua; iii) cuotas de mantenimiento; iv) impuestos por traslados de dominio pendientes de las Entidades Transferentes correspondientes; y v) actualizaciones, recargos o multas asociadas a los mismos; o excepcionalmente trasladándola a los Compradores, en cuyo caso previamente así se establecerá en las Bases de Venta del Procedimiento Público de Venta respectivo o en la notificación de la autorización de la venta de tratarse de Adjudicación Directa.

DECIMOCUARTO.- Tratándose de co-propiedades sobre inmuebles transferidos al SAE, se podrá optar por convenir su venta ofertándolas en Portafolios, considerando que la adjudicación de los inmuebles que lo integren en favor del Participante que haya presentado la oferta de compra más alta en el respectivo proceso comercial, producirá efectos legales hasta que el SAE haya realizado la notificación al o los co-propietarios para que puedan ejercer su derecho de preferencia o del tanto, conforme al Código Civil aplicable al inmueble de que se trate, siempre y cuando rechace ejercer el citado derecho o no se pronuncie dentro del término legal.

Para lo anterior, el citado Participante se obligará a lo siguiente:

- a. Obtener identificación y ubicación de el(los) co-propietario(s) correspondiente(s) para que el SAE practique la notificación citada;
- b. Impulsar las acciones para que el(los) co-propietario(s) comparezca(n) ante el SAE a manifestar que no es su deseo ejercer el derecho de preferencia o del tanto, ante Notario Público designado por el SAE o ante la autoridad judicial según sea el caso.

Lo anterior, de conformidad al procedimiento que se indique en las Bases de Venta y en el instrumento jurídico correspondiente, considerando que quedará bajo la responsabilidad de dicho Participante el cubrir las erogaciones necesarias para la realización de las actividades referidas.

En los plazos establecidos en estas Poblaciones para el pago de inmuebles adjudicados, el Participante deberá otorgar una garantía respecto de dichas obligaciones, que en su caso será aplicada al Precio de Venta de las co-propiedades o será aplicada en favor del SAE si existiera incumplimiento del Participante, de manera proporcional. Además, el Participante quedará obligado a sacar al SAE en paz y a salvo de cualquier reclamación o contingencia relacionada con el derecho del tanto en la operación convenida, en el entendido de que en los casos de co-propiedades que sí lleguen a adjudicarse al Participante y posteriormente por cualquier causa relacionada con dicho derecho llegare a quedar sin efectos la compraventa, el importe pagado por las mismas quedará en favor del SAE a manera de pena convencional.

A partir de la recepción de ofertas de compra del Procedimiento Público de Venta respectivo, se considerará un plazo para realizar las notificaciones a los co-propietarios que dependerá de las co-propiedades involucradas y de su ubicación, de conformidad a como se establezca previamente en las Bases de Venta respectivas, y una vez realizadas dichas notificaciones sin obtenerse manifestación del ejercicio de su derecho del tanto dentro del plazo que establezca el respectivo Código Civil, se formalizará la adjudicación y venta de aquellas co-propiedades en las que se cumplió la notificación y no ejercicio del derecho del tanto de los co-propietarios. En aquellas en las que la notificación no se haya cumplimentado dentro del plazo establecido para ello, la operación quedará cancelada sin que medie instrucción judicial o administrativa alguna y el SAE ejecutará la garantía correspondiente a esas co-propiedades a manera de pena convencional.

Si en cualquier momento previo al vencimiento del plazo para ejercer su derecho del tanto, el(los) co-propietario(s) correspondiente(s) comparece(n) a reclamar ese derecho y realizara(n) el pago respectivo, el cual se concretará en los mismos términos y condiciones otorgados al Participante en lo que no se oponga a lo establecido en el Código Civil de la entidad federativa correspondiente, la operación convenida con el Participante involucrado respecto a las co-propiedades en cuestión quedará cancelada sin que medie instrucción judicial o administrativa alguna, debiendo reembolsarle el SAE el total de la garantía correspondiente a esas.

Para lo previsto en el presente numeral, la valuación correspondiente se podrá realizar considerando las erogaciones relativas al cumplimiento de las obligaciones y el riesgo inherente del Participante ante las contingencias con las que queda o la posibilidad de que deba otorgarse el derecho del tanto.

Sección IV

Disposiciones específicas para la preparación comercial de los Activos Financieros

DECIMOQUINTO.- Considerando la naturaleza de la cobranza de los Activos Financieros, una vez determinado un conjunto de Bienes Comercializables, será responsabilidad de los Servidores Públicos Facultados a efecto de que se realice la cobranza extrajudicial y/o judicial, proporcionar a los Servidores Públicos Facultados para la venta los expedientes y copia de los documentos valor para su integración al Cuarto de Datos, así como mantener actualizado el estatus de la misma.

Sección V

Disposiciones sobre la valuación de los bienes

DECIMOSEXTO.- Las solicitudes de justipreciaciones de rentas de bienes muebles e inmuebles o de prácticas de Avalúos o Referencias de Valor de Bienes que las unidades administrativas del SAE le requieran a la Dirección Ejecutiva Fiduciaria, serán atendidas conforme a lo siguiente:

- a. Tratándose de justipreciaciones de rentas de bienes muebles e inmuebles o de Avalúos relacionados con reclamaciones de Bienes robados o faltantes, invariablemente se gestionarán a través del INDAABIN;
- b. Tratándose de Avalúos diversos a los mencionados en el inciso anterior, se podrán gestionar a través del INDAABIN o de otros Valuadores que sean contratados para los efectos; y,
- c. Tratándose de Referencias de Valor, se gestionarán directamente por los Servidores Públicos Facultados para atender solicitudes de valuación o a través de Terceros especializados que sean contratados para los efectos.

En cualesquiera de los casos, los costos derivados de la atención de tales solicitudes serán pagados con cargo al presupuesto que indiquen las unidades administrativas solicitantes.

DECIMOSÉPTIMO.- En los casos de bienes inmuebles en los que existan Avalúos entregados al SAE por las Entidades Transferentes, se privilegiarán las especificaciones que señalen éstos sobre descripciones, medidas o características, respecto de las que pudieran señalar cualesquiera otros documentos, salvo que en la práctica de nuevos Avalúos se determinen ajustes a tales especificaciones.

En cualesquiera otros casos, cuando las especificaciones de los Bienes sean deficientes, inexistentes o incongruentes, se considerará las que más se aproximen a las de los Bienes y/o las que produzcan el resultado más conservador entendiéndose por ello las que arrojen el mayor valor de los mismos.

DECIMOCTAVO.- Los Valuadores que se contraten distintos al INDAABIN, preferentemente deberán ser las instituciones de crédito o peritos que le presten servicios a aquel o a éstas.

Para la verificación del control de calidad de los trabajos valuatorios de dichos peritos se contratarán servicios de un perito tercero, con las características señaladas en el párrafo anterior, para que realice revisiones aleatorias y muestrales de la metodología de valuación utilizada de acuerdo al tipo de bien.

DECIMONOVENO.- Los Avalúos de bienes muebles se realizarán preferentemente sin inspección física. En los casos de inmuebles relevantes, preferentemente con inspección física cuando exista posesión. En los casos de Empresas, preferentemente con inspección física de activos cuando exista posesión.

VIGÉSIMO.- El Comité de Operación deberá autorizar previamente la metodología y criterios que se utilicen para elaborar las Referencias de Valor de los diferentes tipos de bienes.

En los casos de inmuebles considerados de alto valor en término de los parámetros que previamente autorice el Comité de Operación, cuyo avalúo disponible más reciente tenga más de cinco años de haber perdido su vigencia, la valuación se llevará a cabo preferentemente mediante Avalúos.

VIGÉSIMO PRIMERO.- Cuando se solicite la práctica de Avalúos o Referencias de Valor de Bienes se utilizarán los primeros, salvo que exista una metodología de Referencias de Valor aplicable a esos Bienes que previamente haya sido autorizada por el Comité de Operación, en cuyo caso también se podrán utilizar éstas.

Tratándose de Bienes Comercializables que se vendan a través de Adjudicaciones Directas, invariablemente se utilizarán los Avalúos aunque exista una metodología de Referencias de Valor aplicable, con excepción de los casos que se procesen conforme a la fracción VI del artículo 68 de la Ley cuyo tratamiento será como si fuera una propuesta de pago del propio acreditado.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Con el objeto de eficientar la Comercialización de los bienes, para la emisión de Avalúos o Referencias de Valor se tomará en cuenta la mejor información sobre los mismos, disponible en los sistemas electrónicos de control institucionales.

En los casos en los que la mejor información disponible presente deficiencias o insuficiencias o imprecisiones que limiten la emisión de valores con información real, se podrán utilizar supuestos o factores que cubran dichos aspectos y considerar deméritos por las contingencias que pudiera derivarse de ello. Los supuestos o factores y en su caso deméritos, deberán quedar documentados en el expediente correspondiente.

CAPÍTULO TERCERO

DE LOS PROCEDIMIENTOS PÚBLICOS DE VENTA

Sección I

Generalidades

VIGÉSIMO TERCERO.- Para determinar el Procedimiento de Venta a seguir, los Servidores Públicos Facultados para la venta considerarán la naturaleza de los Bienes Comercializables, las características del mercado o las prácticas comerciales, privilegiando las Licitaciones Públicas cuando se estime poca competencia y las Subastas cuando se estime que ésta pueda ser mayor.

VIGÉSIMO CUARTO.- Los Servidores Públicos Facultados para la venta podrán determinar, previo dictamen, un plazo mayor al establecido en la Ley para la presentación de las ofertas de compra, dependiendo de la naturaleza de los Bienes Comercializables o de cualquier otra circunstancia que se establezca en las disposiciones que resulten aplicables.

VIGÉSIMO QUINTO.- Cuando los Participantes no puedan realizar la inspección ocular de los bienes muebles o inmuebles, por su naturaleza o ubicación, se les podrán mostrar las fotografías disponibles. La imposibilidad de visita para inspección física no será causa o motivo de cancelación del Procedimiento Público de Venta.

VIGÉSIMO SEXTO.- Para cada Procedimiento Público de Venta de bienes muebles o inmuebles se integrará una base de datos que contendrá sus números de identificación en los sistemas institucionales de control de los bienes correspondientes, la información comercial necesaria y las correcciones y/o modificaciones pertinentes respecto de la información contenida en los sistemas. Esa base de datos se integrará dentro de esos mismos sistemas de control en los apartados correspondientes y con ella se emitirán los comprobantes fiscales respectivos.

VIGÉSIMO SÉPTIMO.- El SAE podrá integrar una base de datos única con el registro de Participantes que sea válida para todos los Procedimientos de Venta previstos en la Ley, en la que se contendrá la información y documentación digitalizada de identificación y la necesaria para acreditar la personalidad y para la emisión del respectivo comprobante fiscal digital, sólo siendo necesario que periódicamente los Participantes ratifiquen por escrito y bajo protesta de decir verdad que la información contenida en dichos documentos mantiene su validez. En caso de variación en los datos, los Participantes únicamente deberán exhibir los originales o copias certificadas de los nuevos documentos.

VIGÉSIMO OCTAVO.- En los casos de Activos Financieros que coticen en algún mercado financiero los Procedimientos Públicos de Venta se sujetarán a las disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

VIGÉSIMO NOVENO.- Los Servidores Públicos Facultados para la venta podrán descalificar al Participante o Ganador en cualquier momento y solicitar que tal circunstancia quede asentada en el acta que se emita por los fedatarios públicos asistentes al Procedimiento Público de Venta, en los supuestos siguientes:

- a. Cuando participen en ellos con dolo o mala fe, que afecten la transparencia o la propia realización de los mismos; y,
- b. Cuando los datos aportados durante el proceso de registro sean falsos.

Adicionalmente, si estuviere participando en una Subasta electrónica en **curso** se suspenderá su cuenta de participación en el sistema.

El Participante o Ganador que se encuentre en uno o ambos supuestos quedará impedido de participar en futuros Procedimientos Públicos de Venta convocados por el SAE, de conformidad con lo siguiente:

- a. Si se trata del primer supuesto durante un plazo de 2 años calendario, a partir del día en que se conozca por parte del SAE dicha circunstancia; y,
- b. Si se trata del segundo supuesto durante los mismos plazos que se establecen en el numeral correspondiente a la Sección de las penalizaciones del Capítulo de la Postventa, a partir del día en que se conozca por parte del SAE dicha circunstancia.

TRIGÉSIMO.- Los Servidores Públicos Facultados para la venta integrarán una Memoria de Gestión de cada Procedimiento Público de Venta.

Sección II

De las Convocatorias y las Bases de Venta

TRIGÉSIMO PRIMERO.- Las Convocatorias de los Procedimientos Públicos de Venta se podrán publicar por procedimiento de venta o por un periodo determinado que abarque varios procedimientos de venta por lo menos una vez al año, en el Diario Oficial de la Federación o en diarios de circulación nacional, y deberán contener los requisitos establecidos en la Ley, los que podrán señalarse de manera resumida a consideración del SAE, indicándose en su caso el lugar y forma en que los Interesados podrán consultar la información completa y detallada disponible, preferentemente a través del Portal Comercial, en el entendido de que las publicaciones señaladas no podrán ser omisas respecto a los requisitos establecidos en la Ley.

Cuando las Convocatorias se publiquen por un periodo que abarque varios Procedimientos de Venta, cualquier modificación a las mismas se deberá difundir en el Portal Comercial y en su caso en cada uno de ellos se considerarán vigentes las publicadas al momento de la realización del mismo. En tales casos, los Bienes Comercializables así como el calendario de eventos se mostrarán y/o se describirán en detalle en dicho Portal Comercial.

Cuando las Convocatorias se publiquen por un periodo que abarque varios Procedimientos de Venta o cuando se publiquen por uno solo pero cuyo costo de publicación sea cubierto por los Terceros especializados contratados para operarlo, las Bases de Venta podrán ser sin costo para los Interesados siempre y cuando sean puestas a su disposición en el Portal Comercial, en cuyo caso su participación quedará confirmada cumpliendo solamente con su inscripción en el registro de Participantes hasta un Día Hábil previo a la fecha del respectivo evento. Cuando las Bases de Venta tengan costo, éstas podrán pagarse en efectivo.

Cualesquiera modificaciones a las Convocatorias y/o Bases de Venta que se determinen con posterioridad a la fecha de cierre del registro de Participantes, podrán hacerse de su conocimiento por cualquier medio exclusivamente a ellos.

TRIGÉSIMO SEGUNDO.- La información disponible de los Bienes Comercializables, incluyendo en el caso de los inmuebles el señalamiento del lugar en donde los Participantes pueden consultar los linderos y colindancias cuando se cuente con ellos, así como las instrucciones para presentar ofertas, tiempo, forma de pago y las penalizaciones e impedimentos y demás requisitos necesarios para participar, se establecerán en la Convocatoria y/o en las Bases de Venta.

Sección III

De los Precios Base de Venta

TRIGÉSIMO TERCERO.- Los Servidores Públicos Facultados para la venta publicarán los Precios Base de Venta en los Procedimientos Públicos de Venta, salvo que previo dictamen elaborado por ellos se justifique que su reserva coadyuvará a estimular la competencia entre los Participantes y a maximizar el Precio de Venta.

Cuando la venta se realice con base en un Avalúo o Referencia de Valor, éstos deberán ser vigentes y el Precio Base de Venta será por lo menos el Valor de Realización Inmediata que consigne. Cuando el SAE opte por vender al Valor Ofrecido por el Mercado a través de Licitación Pública o Subasta, el Precio Base de Venta se determinará de conformidad a lo establecido en el numeral siguiente.

Cuando se reserve el Precio Base de Venta éste será entregado por los Servidores Públicos Facultados para procesar las solicitudes de Avalúos o Referencias de Valor, por escrito y en sobre cerrado, directamente al fedatario público asistente al fallo del respectivo Procedimiento Público de Venta, en forma posterior a la presentación de ofertas por parte de los Participantes, con el fin de que se coteje que las ofertas de compra recibidas sean mayores o iguales a los Precios Base de Venta, se deje constancia de su existencia y se determinen las ofertas ganadoras.

TRIGÉSIMO CUARTO.- Los Bienes Comercializables incluidos indistintamente en una Subasta o Licitación Pública por primera o segunda ocasión deberán ser vendidos con base en un Avalúo o Referencia de Valor vigentes.

A partir de la tercera ocasión en que los Bienes Comercializables sean incluidos indistintamente en una Subasta o Licitación Pública, el SAE podrá venderlos con base en el Valor Ofrecido por el Mercado.

Cuando los Bienes Comercializables se incluyan en una Subasta o Licitación Pública para ser vendidos con base en el Valor Ofrecido por el Mercado, ésta será declarada desierta si no se registran Participantes o no se reciben ofertas o si la oferta de compra más alta que cumpla con los requisitos establecidos en la Convocatoria y las Bases de Venta no es aceptable por no cubrir al menos el Precio Base de Venta de los mismos, considerando como límites mínimos para éste los porcentajes del Valor de Realización Inmediata consignados en el último Avalúo o Referencia de Valor con que se cuente, de conformidad con lo siguiente:

- a. Tratándose de Bienes Comercializables muebles cuyo valor sea menor al equivalente a 150,000 Udis:
 - i. El setenta y cinco por ciento;
 - ii. El cincuenta por ciento;
 - iii. El diez por ciento;
- b. Tratándose de Bienes Comercializables muebles cuyo valor sea igual o mayor al equivalente a 150,000 Udis:
 - i. El setenta y cinco por ciento;
 - ii. El cincuenta por ciento;
 - iii. El veinticinco por ciento;
 - iv. El diez por ciento;
- c. Tratándose de Bienes Comercializables inmuebles cuyo valor sea menor al equivalente a 150,000 Udis:
 - i. El setenta y cinco por ciento;
 - ii. El cincuenta por ciento;
 - iii. El veinticinco por ciento;
 - iv. El diez por ciento;

- d. Tratándose de Bienes Comercializables inmuebles cuyo valor sea igual o mayor al equivalente a 150,000 Udis:
 - i. El setenta y cinco por ciento;
 - ii. El cincuenta por ciento;
 - iii. El veinticinco por ciento;
- e. Tratándose de Bienes Comercializables Activos Financieros o Empresas:
 - i. El setenta y cinco por ciento;
 - ii. El cincuenta por ciento.

Para aplicar cada uno de los límites mínimos señalados deberá haberse utilizado el porcentaje del subinciso inmediato anterior del mismo inciso, con un redondeo máximo de hasta cinco puntos porcentuales hacia arriba, en al menos dos Subastas o Licitaciones Públicas indistintamente.

Los Bienes Comercializables muebles que han sido incluidos indistintamente en al menos dos Subastas o Licitaciones Públicas, con base en el Valor Ofrecido por el Mercado utilizando como Precio Base de Venta el diez por ciento del Valor de Realización Inmediata consignado en el último Avalúo o Referencia de Valor con el que se cuente, con un redondeo máximo de hasta cinco puntos porcentuales hacia arriba, podrán ser sujetos de un cambio de destino por las unidades administrativas que correspondan considerando los destinos especificados por las Entidades Transferentes en su transferencia, o en su caso recomendar que se solicite a las Entidades Transferentes que se establezca un destino diferente cuando en la transferencia respectiva solamente se indicó la venta como destino.

Para efectos del presente numeral el Valor de Realización Inmediata de los Bienes Comercializables será el consignado en el último Avalúo o Referencia de Valor con el que se cuente y el equivalente de 150,000 Udis será calculado a la fecha de emisión de dicho Avalúo o Referencia de Valor.

Tratándose de Bienes Comercializables en Subastas presenciales que no hayan obtenido ofertas en su turno, si así se establece en las Bases de Venta podrán ofertarse nuevamente al final de cada uno de los días que conformen el evento sujetándose al Valor Ofrecido por el Mercado deduciendo un diez por ciento al Precio Base de Venta con el cual se realizó la Convocatoria.

TRIGÉSIMO QUINTO.- En caso de que la operación de venta de un Bien Comercializable no se concrete por incumplimiento de pago del Ganador y se haya reservado el Precio Base de Venta, en un nuevo Procedimiento Público de Venta se podrá utilizar como Precio Base de Venta respecto a ese bien el valor propuesto en la segunda oferta de compra más alta que no hubiere sido descalificada.

Sección IV

De las Garantías

TRIGÉSIMO SEXTO.- Las Garantías de Seriedad y de Cumplimiento serán determinadas por los Servidores Públicos Facultados para la venta considerando el tipo de Procedimiento Público de Venta y las características de los Bienes Comercializables. En los procedimientos de Remate la Garantía de Seriedad que deberán entregar los Postores será por lo menos del diez por ciento del Precio Base de Venta de la almoneda correspondiente.

Las Garantías de Seriedad y de Cumplimiento podrán entregarse mediante transferencia electrónica o depósito en cuenta o cheque de caja o certificado a nombre del SAE o con cargo a tarjeta de débito o crédito o carta de crédito contingente de una institución de crédito o fianza de cumplimiento o cualquier otra, de conformidad a lo que se señale en las Bases de Venta.

Una vez transcurrido el Procedimiento Público de Venta, las Garantías de Seriedad y de Cumplimiento de los Ganadores se aplicarán al Precio de Venta y las de quienes no ganaron quedarán disponibles para serles devueltas, salvo cuando exista incumplimiento de conformidad a lo señalado en este instrumento en cuyo caso se harán efectivas.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO.- Los interesados en participar en Licitaciones Públicas o Subastas de bienes muebles o inmuebles podrán constituir una Garantía de Seriedad que les permita participar en más de un evento y por más de un Portafolio de Bienes Comercializables, sin que en cada ocasión tengan que constituir una Garantía de Seriedad para cada oferta particular.

Esas Garantías de Seriedad se mantendrán en cuentas a la vista sin rendimientos y no se tomarán en cuenta para constituir la Garantía de Cumplimiento ni se aplicarán como parte del Precio de Venta si resultara Ganador de algún Lote, ni se le devolverán si no resultara Ganador. Se convertirán en Garantía de Cumplimiento cuando existiera una omisión en el pago y en consecuencia se harán efectivas hasta donde alcance. Se devolverán cuando el Participante lo solicite siempre y cuando no estén vinculadas a una operación no concluida.

En el establecimiento de estas Garantías de Seriedad, la Dirección Corporativa de Comercialización y Mercadotecnia podrá establecer varios niveles que en función de su importe permitan la participación en determinados tipos de Procedimientos Públicos de Venta y determinadas cantidades y Lotes.

Sección V

Disposiciones específicas para las Licitaciones Públicas

TRIGÉSIMO OCTAVO.- Para los casos de Licitaciones Públicas en las que se prevea la recepción de ofertas simultáneamente en varias sedes, si dos o más ofertas de compra por un Portafolio se presentan por los mismos montos y a la misma hora, el desempate se realizará conforme a los criterios que se establezcan en las Bases de Venta.

Sección VI

Disposiciones específicas para las Subastas

TRIGÉSIMO NOVENO.- Las Subastas electrónicas se llevarán a cabo bajo las reglas de operación siguientes:

- a. La inscripción de los usuarios en el Portal Comercial se realizará llenando el formulario establecido en el mismo y quedará concluido con la aceptación de las Bases de Venta que rigen el proceso y con la manifestación expresa de que los datos que se ingresaron son verídicos;
- b. Las Bases de Venta no tendrán costo alguno para los Interesados en virtud de que se encontrarán disponibles en medios electrónicos;
- c. En las Bases de Venta se establecerán las instrucciones para presentar ofertas, tiempo, forma de pago de las garantías, penalizaciones y del precio total ofrecido, así como los requisitos necesarios para acreditar la personalidad de los Participantes;
- d. Para la emisión del fallo oficial las ofertas recibidas se ordenarán de mayor a menor y se declarará Ganador al Participante que haya realizado la mayor oferta, siempre y cuando sea mayor o igual al Precio Base de Venta;
- e. Los comunicados a los Participantes relacionados con el procedimiento se harán vía correo electrónico, a la cuenta señalada por el usuario en su inscripción y el fallo se dará a conocer a través de los medios que se señalen en las Bases de Venta; y,
- f. Los plazos para las comunicaciones establecidos en las Subastas electrónicas se entenderán de 24 horas, los 365 días del año y sin horario alguno, sin menoscabo de que para efectos de los pagos se estará a los horarios bancarios.

Sección VII

Disposiciones específicas para los Remates

CUADRAGÉSIMO.- Además de los casos en los que apliquen los supuestos establecidos en la Ley, los Servidores Públicos Facultados para la venta podrán utilizar el procedimiento de Remate cuando los Bienes Comercializables hayan sido subastados o licitados en por lo menos dos procedimientos y no se hayan vendido por no haberse recibido ofertas o porque éstas no hubieren cubierto el Precio Base de Venta.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO.- Los requisitos para participar en el procedimiento así como los supuestos de cancelación del mismo se establecerán en la Convocatoria, la cual contendrá la información relativa a las almonedas contempladas y en su caso señalará el lugar en donde la información del procedimiento podrá ser consultada.

Los Servidores Públicos Facultados para la venta llevarán a cabo los actos del procedimiento y calificarán como legales las posturas que en cada almoneda cubran al menos las dos terceras partes del Precio Base de Venta de los Bienes Comercializables objeto de Remate.

El procedimiento de Remate se llevará a cabo de conformidad con lo siguiente:

- a. La inscripción de Postores se realizará en la fecha, lugar y horarios señalados en la Convocatoria;
- b. Los Servidores Públicos Facultados para la venta procederán con el desarrollo del procedimiento en términos de lo señalado por la Ley, el Reglamento y demás normativa aplicable;
- c. Se declarará fincado el Remate cuando pasados cinco minutos de leída la última postura y se hubiere hecho la pregunta sobre mejorarla, esto no ocurra; y,
- d. El fedatario público que asista al Remate y que deberá estar presente durante todo el desarrollo de la almoneda respectiva, dará fe de la presentación de las posturas, de la mejora de las pujas y del sorteo que en su caso se realice para establecer la preferencia de las posturas cuando varias de éstas se encuentren exactamente en las mismas condiciones.

Si el Ganador no cumpliera con sus obligaciones y en virtud del tiempo transcurrido en el procedimiento de Remate el Avalúo hubiere perdido su vigencia, el plazo para citar a otra almoneda se contabilizará a partir de la fecha en que se cuente con la actualización del mismo o en su caso con un nuevo Avalúo. No obstante lo anterior se podrá cancelar el Remate si el nuevo Avalúo arroja valores diferenciales con el que se inició el procedimiento.

Serán aplicables a los Remates las disposiciones para la venta de Bienes Comercializables señaladas en las Pobalines, en lo que no contravenga lo dispuesto en el presente numeral.

CAPÍTULO CUARTO

DE LAS ADJUDICACIONES DIRECTAS

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- Cuando se pretenda vender un Bien Comercializable o Portafolio a través de Adjudicación Directa, los Servidores Públicos Facultados para la venta elaborarán los dictámenes previos que establece la Ley a fin de acreditar que dicho procedimiento asegure las mejores condiciones para el Estado.

CUADRAGÉSIMO TERCERO.- Se podrán vender mediante Adjudicación Directa a Instituciones Públicas o a cualesquiera otras personas físicas o morales particulares, los Bienes Comercializables que reúnan las características y requisitos que la Ley y el Reglamento y demás normativa aplicable establecen para tal efecto, previa oferta de compra y recomendación del Comité de Operación.

Las Adjudicaciones Directas que se realicen en favor de Instituciones Públicas se considerarán de apoyo a las actividades o de interés social de los destinatarios y el Precio Base de Venta podrá ser el equivalente al Valor de Realización Inmediata que se consigne en el Avalúo correspondiente. Para los efectos, la persona u órgano de decisión que tenga facultades de representación legal de esas Instituciones Públicas deberá declarar bajo protesta de decir verdad que los bienes a adquirir serán destinados para el ejercicio de sus atribuciones, el desarrollo de sus funciones o el cumplimiento de sus fines. En las citadas Adjudicaciones Directas el SAE expedirá el comprobante fiscal digital correspondiente o formalizará la venta a nombre de las Instituciones Públicas.

Los Bienes Comercializables que se pretendan vender mediante la Tienda Electrónica o aquellos con valor menor al equivalente a 150,000 Udis y cuya venta se encomiende a dependencias o entidades federales, estatales y municipales, para que éstas la realicen a través de sus puntos de distribución, serán sometidos a consideración del Comité de Operación sin especificación de ofertante, informándose a dicho órgano colegiado las operaciones que se hayan concretado.

CUADRAGÉSIMO CUARTO.- Tratándose de las Adjudicaciones Directas que se realicen en la Tienda Electrónica en favor de cualesquiera personas físicas o morales particulares se limitarán a Bienes Comercializables cuyo Valor de Realización Inmediata sea menor al equivalente a 150,000 Udis, estableciéndose como Precio Base de Venta el equivalente al Valor de Realización Inmediata que se consigne en el Avalúo correspondiente, más un monto de al menos el veinticinco por ciento de la diferencia entre el Valor Comercial y el Valor de Realización Inmediata.

Los Bienes Comercializables o Portafolios de Bienes Comercializables que se pretendan vender a través de la Tienda Electrónica serán publicados con los precios que serían aplicables tanto para una operación con particulares como para una operación con Instituciones Públicas.

Asimismo se deberá publicar en la Tienda Electrónica la fecha y hora hasta las cuales dichos bienes podrán ser seleccionados exclusivamente por Instituciones Públicas en un primer periodo y la fecha y hora hasta las cuales podrán ser seleccionados por cualesquiera otras personas físicas o morales en un segundo periodo, considerando que cada uno de esos dos periodos deberán tener una duración de al menos ciento veinte horas.

Las Instituciones Públicas que seleccionen Bienes Comercializables incluidos en la Tienda Electrónica en el periodo exclusivo para ellas tendrán un plazo de apartado que no podrá exceder de veinte Días Hábiles dentro del cual deberán confirmar su interés.

Cuando los Bienes Comercializables incluidos en la Tienda Electrónica no hayan sido seleccionados por Instituciones Públicas dentro del periodo exclusivo para ellas, éstos podrán ser seleccionados por cualquier persona física o moral que no sea una Institución Pública. En cualquier momento en el que se reciba manifestación de interés por parte de una segunda persona, los Bienes Comercializables no serán adjudicados y deberán ser retirados de la Tienda Electrónica e incluidos en una Subasta o Licitación Pública con un Precio Base de Venta de al menos el equivalente al precio utilizado en la Tienda Electrónica.

Una vez concluido el periodo de selección abierta, los Bienes Comercializables serán adjudicados si sólo una persona manifestó su interés en adquirirlos dentro de dicho periodo y si no se recibe alguna otra manifestación de interés en un lapso de cinco minutos posteriores al término del mismo.

La Dirección Corporativa de Comercialización y Mercadotecnia podrá emitir procedimientos o normativa para que la Tienda Electrónica cuente con medidas de transparencia e imparcialidad adicionales a las previstas en las Pobalines.

CUADRAGÉSIMO QUINTO.- En las ventas que el SAE encomiende realizar a las dependencias o entidades federales, estatales o municipales, para que éstas las realicen a través de sus puntos de distribución, se estará al menos a lo siguiente:

- a. El Precio Base de Venta será determinado en conjunto con ellas, dentro del rango de Valor de Realización Inmediata y Valor Comercial que se consignen en el Avalúo correspondiente;
- b. Dichas instancias informarán y le pagarán al SAE mensualmente con relación a las ventas encomendadas o al menos de manera trimestral siempre y cuando se acuerde con ellas que realizarán el entero del Impuesto al Valor Agregado correspondiente por cuenta del SAE;
- c. Las ventas deberán realizarse de contado contra la entrega de los bienes al Comprador el día en que ocurra la venta y al recibir el importe del Precio de Venta se tendrán por pagadas al SAE, independientemente de que los recursos sean enterados al SAE con posterioridad; y,
- d. Los bienes podrán ofertarse individualmente o agrupados, sin que el valor del bien o del grupo en ningún caso sea superior al equivalente a 150,000 Udis.

CUADRAGÉSIMO SEXTO.- Considerando el principio de obtención de las mejores condiciones para el Estado, mismo que se acreditará conforme al primer numeral del presente capítulo del presente instrumento, el SAE podrá vender mediante el procedimiento de Adjudicación Directa cuando medie solicitud de compra y se cuente con la recomendación del Comité de Operación, en los casos siguientes:

- a. En los casos en los que el Consejo de Seguridad Nacional o cualesquiera órganos creados por éste lo considere o recomiende y/o cuando así lo determinen las instancias o autoridades correspondientes en los programas y procesos de desincorporación de entidades paraestatales;
- b. Tratándose de bienes muebles que fueron transferidos indicándose en el acta de entrega - recepción que hasta concretar su venta permanecerían en custodia de Permisionarios Federales o de dueños o administradores de patios, almacenes, bodegas o lotes, ajenos a las Entidades Transferentes y al SAE, en favor de dichos Permisionarios Federales, dueños o administradores, al Valor de Realización Inmediata, siempre que se cumplan la totalidad de las circunstancias siguientes:
 - i. Se trate de la totalidad de los bienes transferidos al SAE y disponibles para venta, que el Permisionario Federal o dueño o administrador respectivo tenga bajo su custodia;
 - ii. Los adeudos por almacenaje sean mayores al valor de los bienes;
 - iii. El Permisionario Federal o dueño o administrador otorgue un descuento por la diferencia entre dichos adeudos y el valor de los bienes, así como el finiquito más amplio que conforme a derecho proceda al Gobierno Federal por la totalidad del adeudo por almacenaje;

- iv. Tratándose de vehículos, que éstos se facturen como aptos o no aptos para matricular conforme a la definición de Vehículos Chatarra; y,
 - v. No se trate de vehículos que hayan causado abandono en favor del Gobierno Federal conforme a la Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal, con posterioridad al 16 de diciembre de 2013, los cuales tendrán el tratamiento que establecen los Lineamientos específicos aplicables.
- c. Tratándose de inmuebles o derechos fideicomisarios sobre inmuebles, en favor de:
- i. Quienes sean poseedores de buena fe y a través de documentales o de comprobantes de pago de impuestos o servicios acrediten la posesión, siempre que los mismos hayan sido generados con un año de anterioridad a que hayan sido transferidos al SAE y que de origen el SAE los haya recibido sin su posesión física; o,
 - ii. El depositario de inmuebles que no sean de uso comercial, cuando habiendo sido de origen asegurados en procedimientos penales federales y otorgados en depositaría en definitiva en tanto se resolvían los respectivos procedimientos, se decreta su abandono o decomiso por la autoridad ministerial o judicial competente, y siempre que se trate de personas morales o fideicomisos sin fines de lucro autorizados por la Secretaría para recibir donativos deducibles de impuestos y que se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones como depositarios.

En los casos señalados en este inciso, el Precio Base de Venta podrá ser el equivalente al Valor de Realización Inmediata que se consigne en el Avalúo correspondiente, el cual podrá considerar los factores de descuento aplicables a las características de los inmuebles en cuestión, excepto el correspondiente a carecerse de la posesión.

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO.- Para los casos de permutas de Bienes Comercializables que hayan sido transferidos al SAE para su venta, los bienes que se reciban al efecto se considerarán transferidos al SAE con el mismo destino de aquellos y en favor de la Entidad Transferente correspondiente, sin necesidad de una nueva intervención de ésta.

CAPÍTULO QUINTO

DE LA POSTVENTA

Sección I

Generalidades

CUADRAGÉSIMO OCTAVO.- Para los efectos de las Poblalines se entenderá que la venta surte todos sus efectos hasta que sea pagada la totalidad del Precio de Venta. Dicha circunstancia se hará del conocimiento de los Participantes en las Bases de Venta correspondientes de los Procedimientos Públicos de Venta, o bien por escrito en los casos de Adjudicaciones Directas.

Sección II

De los pagos

CUADRAGÉSIMO NOVENO.- Los Ganadores de Bienes Comercializables en Procedimientos Públicos de Venta deberán realizar los pagos del Precio de Venta de la siguiente forma, considerando que para ello podrán acreditar las Garantías de Seriedad y/o Cumplimiento correspondientes:

- a. Tratándose de bienes muebles:
 - i. En Subastas electrónicas, al menos el cincuenta por ciento incluido el Impuesto al Valor Agregado correspondiente el Día Hábil siguiente del cierre de la subasta y el restante dentro de los cinco Días Hábiles contados a partir del día en que se dé a conocer el fallo;
 - ii. En otros Procedimientos Públicos de Venta, el total dentro de los cinco Días Hábiles contados a partir del fallo; y,
 - iii. Si los bienes muebles se ofertan dentro de un Portafolio con el inmueble en el que están ubicados, aplicará lo dispuesto para los inmuebles.
- b. Tratándose de inmuebles:
 - i. Al menos el veinticinco por ciento incluido el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, dentro de los cinco Días Hábiles contados a partir del día en que se dé a conocer el fallo; y,
 - ii. El restante, al momento en que se firme la escritura pública o dentro del plazo establecido en las Bases de Venta que no podrá exceder de los sesenta Días Hábiles contados a partir del Día Hábil siguiente de la fecha en que se dé a conocer el fallo, lo que ocurra primero.

- c. Tratándose de Activos Financieros, el total en un plazo que no excederá los diez Días Hábiles contados a partir del Día Hábil siguiente de la fecha en que se dé a conocer el fallo, salvo que el Comité de Operación analice, evalúe y recomiende un plazo mayor; y,
- d. Tratándose de Empresas, en los plazos que se señalen en las Bases de Venta.

QUINCUAGÉSIMO.- Tratándose de Adjudicaciones Directas los Compradores deberán realizar los pagos del Precio de Venta de la forma siguiente:

- a. Tratándose de bienes muebles dentro de los cinco Días Hábiles siguientes contados a partir de la fecha de notificación de la adjudicación;
- b. Tratándose de inmuebles:
 - i. Al menos el cuarenta por ciento incluido el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, dentro de los cinco Días Hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la adjudicación; y,
 - ii. El restante al momento en que se firme la escritura pública o dentro del plazo que se asiente en la notificación correspondiente que no podrá exceder los sesenta Días Hábiles contados a partir de la fecha de notificación de la adjudicación, lo que ocurra primero.
- c. Tratándose de Activos Financieros y Empresas, en los mismos plazos señalados en el numeral anterior referidos a la fecha de notificación de la adjudicación;
- d. Tratándose de inmuebles o de embarcaciones o aeronaves u otros bienes muebles que por sus características sean susceptibles de constituir garantías o reservas de dominio en registros públicos, o de Activos Financieros y Empresas, previo acuerdo del Comité de Operación se podrá pactar el pago en varias exhibiciones bajo los términos y condiciones siguientes:
 - i. Un primer pago que deberá representar cuando menos el cuarenta por ciento incluido el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, en los mismos plazos aplicables al primer pago en operaciones de contado;
 - ii. El restante deberá liquidarse en un plazo máximo de treinta y seis meses contados a partir de la fecha de notificación de la adjudicación, durante el cual se deberán realizar pagos mensuales de capital e intereses sobre saldos insolutos calculados con base en la tasa de interés interbancaria de equilibrio a veintiocho días promedio mensual publicada por el Banco de México, correspondiente al mes inmediato anterior a la fecha de pago respectiva, más hasta seis puntos, y en caso de incumplimiento en el pago de la cantidad principal en la fecha de vencimiento, por los días de atraso se causarán intereses moratorios a la tasa de interés correspondiente a los intereses ordinarios multiplicada por un factor de 1.5 (uno punto cinco);
 - iii. El Comprador quedará obligado a suscribir los contratos que formalicen la operación y documenten cada uno de los pagos convenidos;
 - iv. Con excepción de los Activos Financieros, la entrega de los bienes jurídica o física, según corresponda, se realizará dentro de los treinta Días Hábiles siguientes contados a partir del Día Hábil siguiente a aquel en el que se cubra el primer pago y se hayan firmado los documentos que formalicen la operación. En los Activos Financieros la entrega física y jurídica se realizará dentro de los treinta Días Hábiles siguientes contados a partir del Día Hábil siguiente a aquel en el que se cubra la totalidad del Precio de Venta y se hayan firmado los documentos que formalicen la operación; y,
 - v. En los casos que aplique la escritura correspondiente se realizará con reserva de dominio y en su caso el Comité de Operación podrá recomendar otras garantías aplicables, preferentemente a través de fianza, prenda o hipoteca, en primer lugar y grado a favor del SAE.
- e. Tratándose de los casos señalados en el inciso a del numeral CUADRAGÉSIMO SEXTO del presente instrumento, previo acuerdo del Comité de Operación se podrá pactar el pago en varias exhibiciones bajo los términos y condiciones siguientes:
 - i. Un primer pago que deberá representar cuando menos el cuarenta por ciento incluido el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, en los mismos plazos aplicables al primer pago en operaciones de contado;
 - ii. El restante deberá liquidarse en un plazo máximo de treinta y seis meses para bienes muebles y de sesenta meses para inmuebles, contados a partir de la fecha de notificación de la adjudicación, en cuyo caso podrán establecerse intereses ordinarios y moratorios en caso de incumplimiento de cualquiera de las exhibiciones de pago a la fecha de su vencimiento que se determinarían en términos del inciso d anterior de este mismo numeral;

- iii. Las garantías podrán ser determinadas por el Comité de Operación, quien podrá tomar como garantía suficiente la cesión parcial o total de los derechos de cobro sobre la facturación que realice el Comprador en su carácter de prestador de servicios de alguna dependencia o entidad de la Administración Pública Federal, o en su defecto podrá establecerse una fianza, garantía prendaria o hipotecaria, en primer lugar y grado a favor del SAE.
- f. En las Adjudicaciones Directas que se realicen a través de la Tienda Electrónica a Instituciones Públicas, el pago del Precio de Venta correspondiente deberá realizarse como sigue:
 - i. Tratándose de bienes muebles, dentro de los cinco Días Hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que confirmen su interés;
 - ii. Tratándose de bienes inmuebles, dentro de los cinco Días Hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que confirmen su interés para pagar por lo menos el cuarenta por ciento del precio incluido el Impuesto al Valor Agregado correspondiente y hasta treinta Días Hábiles para liquidar el restante; y,
 - iii. Tratándose de Activos Financieros, conforme lo recomiende el Comité de Operación.
- g. En las Adjudicaciones Directas que se realicen a través de la Tienda Electrónica a cualquier persona física o moral distinta a Instituciones Públicas, el pago del Precio de Venta correspondiente deberá realizarse como sigue:
 - i. Tratándose de bienes muebles, dentro de los cinco Días Hábiles siguientes contados a partir del día en que se notifique la adjudicación;
 - ii. Tratándose de bienes inmuebles, dentro de los cinco Días Hábiles siguientes contados a partir del día en que se notifique la adjudicación para pagar por lo menos el cuarenta por ciento del precio incluido el Impuesto al Valor Agregado correspondiente y hasta veinte Días Hábiles para liquidar el restante; y,
 - iii. Tratándose de Activos Financieros, conforme lo recomiende el Comité de Operación.

QUINCUAGÉSIMO PRIMERO.- Los pagos del Precio de Venta se harán a través del sistema bancario mexicano.

QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO.- En caso de existir atraso en los pagos, si así lo establecen las Bases de Venta los Ganadores podrán realizarlos de manera extemporánea dentro de los cinco Días Hábiles siguientes al vencimiento de los plazos señalados para su cumplimiento, pagando además del saldo pendiente exigible, el cinco por ciento de dicho saldo o el equivalente a diez días de salario mínimo general vigente en la República Mexicana, lo que sea mayor.

Dicha pena convencional no aplicará en los casos de pagos en varias exhibiciones, en los que se deberán considerar las penas que se determinen para esas operaciones, ni en los casos de Adjudicaciones Directas a Instituciones Públicas que deban cubrirse en una sola exhibición, en los que el incumplimiento implicará únicamente la cancelación de la operación.

Sección III

De las entregas y formalizaciones

QUINCUAGÉSIMO TERCERO.- Salvo en los pagos en varias exhibiciones, los comprobantes fiscales digitales correspondientes se emitirán a nombre de los Compradores una vez confirmado el pago total de los bienes adquiridos. En los casos de pagos en varias exhibiciones se emitirán de conformidad a la legislación aplicable.

QUINCUAGÉSIMO CUARTO.- Los Servidores Públicos Facultados para la entrega de los bienes muebles adquiridos programarán ésta una vez que los Servidores Públicos Facultados para la postventa hagan de su conocimiento la emisión de los comprobantes fiscales digitales.

Si transcurre un plazo de treinta días naturales a partir del Día Hábil siguiente al vencimiento del período programado de entrega sin que el Comprador hubiere comparecido a recibir y retirar totalmente los bienes muebles adquiridos por causas imputables a él, sin responsabilidad ni declaración judicial ni administrativa el SAE podrá cancelar la operación de venta de los bienes no retirados y el precio pagado no será devuelto y se aplicará como recuperación de gastos de administración. Lo anterior quedará especificado en las Bases de Venta respectivas y en las constancias donde se declaren a los Ganadores de algún Procedimiento Público de Venta.

Cuando se actualice este supuesto, los Servidores Públicos Facultados para la entrega deberán elaborar un acta en la que quede plasmada dicha situación e informar a los Servidores Públicos Facultados para la postventa para que éstos registren al Comprador como impedido para participar en futuros Procedimientos de Venta convocados por el SAE por un plazo de dos años calendario contados a partir de la fecha de la citada acta.

Los bienes muebles que queden a disposición del SAE conforme a lo anterior se podrán vender nuevamente, incluso a través del procedimiento de Adjudicación Directa. En su caso, a los recursos obtenidos por la venta de dichos bienes se les dará el tratamiento y el destino que establece la Ley. Si no fuere posible comercializarlos o resultare contraproducente en términos de costos, los bienes podrán ser donados o destruidos.

QUINCUAGÉSIMO QUINTO.- Tratándose de la entrega de bienes muebles que fueron transferidos indicándose en el acta de entrega - recepción que hasta concretar su venta permanecerían en custodia de Permisarios Federales o de dueños o administradores de patios, almacenes, bodegas o lotes, ajenos a las Entidades Transferentes y al SAE, y en los que el SAE mantuvo la obligación de pagar los adeudos devengados por concepto de almacenaje, si éstos fueran superiores al valor de venta de los bienes la procedencia del pago de los mismos será presentada para conocimiento del Comité de Operación, previo dictamen que emita el Servidor Público Facultado para la entrega de los bienes vendidos con el que se acredite que se realizaron gestiones encaminadas a reducirlos y que la resolución del asunto es conveniente para el Estado.

QUINCUAGÉSIMO SEXTO.- Previa solicitud de los Servidores Públicos Facultados para la venta, los Servidores Públicos Facultados para la entrega de inmuebles la realizarán jurídica y/o físicamente según corresponda, una vez que haya sido cubierto el cien por ciento del Precio de Venta incluido en su caso el Impuesto al Valor Agregado correspondiente, en un plazo que no excederá de treinta Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se haya cubierto el monto total del precio, sin perjuicio del estado en que se encuentre el trámite de la firma de la escritura pública. En el caso de Adjudicaciones Directas de inmuebles en las que se determine el pago en varias exhibiciones el plazo para entrega contará a partir del primer pago.

Si el Comprador no recibe el inmueble por causas imputables a él, transcurrido un plazo de treinta días naturales contados a partir del Día Hábil siguiente a la fecha programada para llevar a cabo su entrega, sin responsabilidad ni declaración judicial ni administrativa el SAE quedará descargado del cuidado ordinario de conservar el inmueble, por lo que dejará de realizar cualquier tipo de pago relacionado directamente con el mismo, incluyendo servicios, contribuciones y derechos. Lo anterior quedará especificado en las Bases de Venta respectivas y en las constancias donde se declaren a los Ganadores de algún Procedimiento Público de Venta.

Cuando se actualice este supuesto, los Servidores Públicos Facultados para la entrega de los inmuebles deberán elaborar un acta en la que quede plasmada dicha situación.

QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO.- Tratándose de la formalización de inmuebles en los que el SAE mantuvo la obligación de pagar los adeudos devengados por concepto de: i) impuestos prediales; ii) derechos de agua; iii) cuotas de mantenimiento; iv) impuestos por traslados de dominio pendientes de las Entidades Transferentes correspondientes; y, v) actualizaciones, recargos o multas asociadas a los mismos, si hubiere que pagar los conceptos señalados en el último inciso, la procedencia del pago será presentada para conocimiento del Comité de Operación, previo dictamen que emita el Servidor Público Facultado para la formalización de la venta de los inmuebles con el que se acredite que se realizaron gestiones encaminadas a reducirlos y que la resolución del asunto es conveniente para el Estado.

QUINCUAGÉSIMO OCTAVO.- El Comprador de un inmueble podrá determinar a nombre de quién se formalizará la escritura pública de compraventa, de conformidad a lo siguiente:

- a. A su nombre;
- b. A cualquier sociedad o fideicomiso en los que el Comprador sea propietario de por lo menos el cincuenta y uno por ciento de su capital social o de los derechos fideicomisarios;
- c. A cualquier sociedad o fideicomiso que sean propietarios de por lo menos el cincuenta y uno por ciento del capital social del Comprador;
- d. A cualquier sociedad o fideicomiso en los que la controladora del Comprador sea propietaria de por lo menos el cincuenta y uno por ciento de su capital social o de los derechos fideicomisarios;

- e. A cualquier persona física con una relación de parentesco civil o por consanguinidad con el Comprador hasta el segundo grado; o,
- f. A cualquier persona física que sea propietaria de por lo menos el cincuenta y uno por ciento del capital social o de los derechos fideicomisarios del Comprador.

Para los casos de las Adjudicaciones Directas de inmuebles en favor de sus depositarios, la compraventa únicamente se podrá formalizar a su nombre.

QUINCUAGÉSIMO NOVENO.- Cuando por la naturaleza de los Activos Financieros sea necesario celebrar un contrato de cesión de derechos, el plazo para hacerlo se establecerá en las respectivas Bases de Venta cuando éstos se oferten en un Procedimiento Público de Venta o corresponderá al que para tal efecto haya establecido el Comité de Operación cuando se trate de una Adjudicación Directa.

La entrega y recepción física al Ganador de los documentos relacionados con los Activos Financieros objeto de la venta se deberá realizar en un plazo máximo de treinta Días Hábiles contados a partir del Día Hábil siguiente de la fecha de suscripción del contrato de cesión de derechos o de la fecha de recepción del pago, lo que suceda primero. En caso de que el Ganador no reciba dichos documentos en el plazo anteriormente señalado, el SAE procederá a dar por concluida la entrega mediante la elaboración de un acta circunstanciada; asimismo dejará de realizar en su caso cualquier tipo de pago incluyendo contribuciones, derechos y cuotas de mantenimiento.

Los Servidores Públicos Facultados para la venta de Activos Financieros deberán ratificar o protocolizar ante fedatario público el respectivo contrato de cesión de derechos cuando cuenten con petición por escrito del Ganador y con cargo a éste.

Una vez suscrito el contrato de cesión de derechos y en caso de que existan pagos al SAE de créditos vendidos que se reciban con posterioridad a la fecha de corte y cuenten con referencia o depósito referenciado, los Servidores Públicos Facultados para la cobranza extrajudicial deberán notificar a los Servidores Públicos Facultados para la venta a fin de que éstos indiquen el destino de los recursos.

En los respectivos contratos de cesión de derechos relacionados con Activos Financieros se deberá establecer un plazo para que el Ganador notifique a los deudores sobre la compraventa de la cartera.

Sección IV

De las penalizaciones

SEXAGÉSIMO.- Los Ganadores serán objeto de penalización en los Procedimientos Públicos de Venta, de conformidad con lo siguiente:

- a. En las Subastas electrónicas se hará efectiva la Garantía de Seriedad cuando incumplan con el primer pago del Precio de Venta y las Garantías de Seriedad y Cumplimiento cuando incumplan con el pago del restante;
- b. En otros Procedimientos Públicos de Venta se harán efectivas las Garantías de Seriedad y Cumplimiento cuando incumplan con los pagos del Precio de Venta, así como cuando por causas imputables a ellos no se lleve a cabo la suscripción del contrato de cesión de derechos tratándose de Activos Financieros, o no se lleve a cabo la formalización de la venta ante un fedatario público tratándose de Empresas; y,
- c. Tratándose de Empresas se podrá establecer en las Bases de Venta una pena convencional adicional que no podrá exceder el Precio de Venta, que se hará efectiva cuando por causas imputables a ellos se nieguen a recibirla.

El Ganador que incumpla con alguno de los pagos, adicionalmente quedará impedido de participar en los Procedimientos Públicos de Venta convocados por el SAE cuyo periodo de exhibición de los Bienes Comercializables aún no haya iniciado, durante los siguientes plazos contados a partir del día en que haya fenecido el término para la realización de los citados pagos:

- a. Si incumple por primera ocasión, durante un plazo de treinta días calendario;
- b. Si incumple por segunda ocasión, durante un plazo de seis meses calendario; y,
- c. Si incumple por tercera ocasión, durante un plazo de dos años calendario.

El conteo de las incidencias para dar cumplimiento al presente numeral reiniciará para cada Participante y/o Ganador si transcurridos dos años no ha reincidido.

Sección V**De la solución de controversias con los Compradores**

SEXAGÉSIMO PRIMERO.- En las ventas realizadas, el SAE no ofrecerá garantías sobre las características, funcionamiento, estado, dimensiones, cantidades, delimitaciones u otros aspectos asociados a los Bienes Comercializables.

Cuando previo a la entrega física de esos Bienes se acredite que las condiciones físicas, mecánicas, documentales y jurídicas con las que se ofertaron y adjudicaron no corresponden con sus circunstancias, y que ello demerita su valor, los Compradores podrán solicitar que la compraventa quede sin efectos y la devolución del importe pagado, cuyo trámite se realizará de conformidad a los criterios y recomendaciones para la atención de incidencias en la Comercialización determinados por el Comité de Operación.

De la misma forma, si en el momento en que se procesen trámites o solicitudes de postventa, formalización o escrituración, o en forma previa, el SAE identifica que por deficiencias o insuficiencias o imprecisiones en la información disponible en los sistemas electrónicos de control institucionales de los bienes correspondientes, las condiciones físicas, mecánicas, documentales y jurídicas con las que se ofertaron y adjudicaron los bienes no corresponden con sus circunstancias, produciéndose en la preparación comercial un Precio Base de Venta significativamente menor que el que debiera haber aplicado, previa recomendación del Comité de Operación se estará a lo siguiente:

- a. Se ofrecerá al Comprador que la compraventa quede sin efectos y la devolución del importe pagado;
- b. El Comprador podrá optar por mantener la compraventa, en cuyo caso deberá cubrir la diferencia entre: i) el Precio Base de Venta que debió tomarse como referencia en el procedimiento de venta si éste se hubiera emitido con la información correcta y precisa, afectándolo por el mismo porcentaje de sobreprecio respecto del Precio Base de Venta con el cual se realizó la adjudicación de los bienes, y ii) el importe pagado;
- c. Esta condición deberá señalarse en las Bases de Venta respectivas.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las presentes Pobalines entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación y serán aplicables a todos los Bienes Comercializables transferidos al Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, incluso a aquellos cuya transferencia se haya efectuado previo a su entrada en vigor.

SEGUNDO.- Se abrogan las Políticas Bases y Lineamientos del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes para la venta de los bienes muebles, inmuebles, Activos Financieros y Empresas que le son transferidos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 14 de agosto de 2008 y sus reformas.

TERCERO.- Se derogan todos los numerales de los Lineamientos del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes para la Definición de Métodos de Valuación de Muebles e Inmuebles, Activos Financieros y Empresas que le son Transferidos y para la Elección de Valuadores, emitidos por la Junta de Gobierno el 17 de junio de 2010 y sus reformas, salvo los correspondientes a la fracción II. denominada Aplicación a Bienes Inmuebles, del Capítulo Tercero, De la Aplicación complementaria para la aplicación del enfoque financiero, relativos a la elaboración de Referencias de Valor de inmuebles, que se entenderán derogados una vez que el Comité de Operación autorice lo conducente.

CUARTO.- Se abrogan los Lineamientos del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes para la enajenación a través de adjudicación directa de los bienes que se indican, emitidos por la Junta de Gobierno el 19 de enero de 2010 y sus reformas.

ANGELICA GUTIÉRREZ MARTÍNEZ, Prosecretaria de la Junta de Gobierno del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII del Estatuto Orgánico del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes, CERTIFICO: Que el documento que consta de 22 páginas, impresas por ambos lados, corresponde a una reproducción fiel y exacta del "**Anexo 1 de la nota denominada Emisión de las "Políticas, Bases y Lineamientos para la Venta de los Bienes Muebles, Inmuebles, Activos Financieros y Empresas que realice el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes"**", emitido por la Junta de Gobierno del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes en su Quincuagésima Séptima Sesión Ordinaria, celebrada el ocho de diciembre de dos mil dieciséis, cuyo original se encuentra bajo resguardo de este Prosecretariado. Ciudad de México, a veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis.- Rúbrica.

(R.- 443905)