

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

La Mesa de Control de Ventas, con fundamento en el artículo 9, punto E, de la Constitución Política de la Ciudad de México, en los artículos 1, fracción III, 2, fracción XIX, 3 y 26 de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, así como al Apartado F, punto 2, del Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México y su última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 24 de marzo de 2023; emite los Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación.

Título Primero

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de los Lineamientos Generales

Los Lineamientos Generales tienen por objeto establecer las directrices para la comercialización de las Unidades Privativas producto de la Redensificación de inmuebles con motivo de la Reconstrucción de la Ciudad de México.

Artículo 2. Principios rectores

En el cumplimiento del objeto de los Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación, se deberán considerar los siguientes principios rectores: Eficacia, Eficiencia, Transparencia, Máxima Publicidad, Rendición de Cuentas, Simplificación, Comunicación, Accesibilidad en la Información, Legalidad e Imparcialidad.

Artículo 3. Definiciones

1. **BASES.**- Documento oficial que contiene los requisitos y condiciones que deberán cumplir y presentar las personas interesadas, Participantes, Ganadores y Compradores durante el desarrollo de la Subasta.
2. **COMERCIALIZADORAS.**- Profesionales inmobiliarios, contratados para la comercialización de las Unidades Privativas producto de la Redensificación.
3. **COMISIÓN.**- La Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México.
4. **COMPRADOR.**- La persona física o moral a la cual le fue aceptada una Oferta de Compra, realizó el pago de la Garantía de Seriedad y entregó su documentación completa.
5. **CONVOCATORIA.**- Anuncio del procedimiento público de venta de inmuebles en Subasta.
6. **FALLO.**- Acto en el cual la Mesa de Control de Ventas determina el resultado de la evaluación de las Ofertas de Compra, en su caso, define al Ganador con la respectiva Oferta de Compra, en su caso los lotes desiertos y cualquier otra situación relevante que haya ocurrido en las Subastas.
7. **FIDEICOMISO:** El Fideicomiso para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México (No. 7579-2)

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

- 8. GANADOR.-** La persona física o moral participante a quien se le adjudica una Unidad Privativa o Paquete Inmobiliario, al haberse aceptado su Oferta de Compra y declarado como la más alta o mejor evaluada en Subasta.
- 9. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO.-** Cantidad monetaria que debe entregar el Ganador para asegurar el cumplimiento de la obligación de pago derivada de la Subasta de Unidades Privativas o Paquetes Inmobiliarios, de conformidad con los Lineamientos Generales, y que se aplicará a favor del Fideicomiso en caso de incumplimiento.
- 10. GARANTÍA DE SERIEDAD.-** Cantidad monetaria derivada del Procedimiento de Compra Directa que debe entregar el Ofertante de tal manera que se asegure el sostenimiento de su Oferta de Compra, de conformidad con los Lineamientos Generales y que se aplicará a favor del Fideicomiso en caso de incumplimiento.
- 11. GRUPO TÉCNICO ASESOR.-** Es el grupo de trabajo encargado de asesorar y acompañar los procesos de Subastas.
- 12. INTERESADO.-** La persona física o moral que tenga intención de adquirir Unidades Privativas.
- 13. LINEAMIENTOS GENERALES.-** Instrumento a través del cual SERVIMET, por sí o a través de terceros, vigilará y comercializará las Unidades Privativas producto de la Redensificación de inmuebles con motivo de la Reconstrucción.
- 14. MESA DE CONTROL DE VENTAS.-** Órgano colegiado, coordinador, consultivo y especializado en el proceso de comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación.
- 15. OFERTA DE COMPRA.-** Oferta económica, en firme e incondicional presentada para adquirir una Unidad Privativa o Paquete inmobiliario, de conformidad con lo establecido en los Lineamientos Generales.
- 16. OFERTANTE.-** La persona física o moral interesada en adquirir una o un Paquete Inmobiliario, que cumpla con los requisitos establecidos en los Lineamientos Generales y demás normatividad aplicable y presente Ofertas de Compra dentro de los Procedimientos de Compra de una Unidad Privativa o Paquete Inmobiliario.
- 17. PÁGINA OFICIAL.-** Sitio web institucional de SERVIMET.
- 18. PAQUETE INMOBILIARIO.-** Conjunto de Unidades Privativas de uno o varios inmuebles producto de la Redensificación, que será tratado como una sola unidad para efectos de su venta.
- 19. PLAN INTEGRAL.-** El Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México.
- 20. PRECIO BASE DE VENTA.-** El valor mínimo de comercialización que se le asigna a una Unidad Privativa o Unidades Privativas establecido por la Mesa de Control de Ventas, exceptuando los procesos de Subastas.
- 21. PRECIO COMERCIAL.-** El valor máximo de comercialización que se le asigna a una Unidad Privativa o Unidades Privativas establecido por la Mesa de Control de Ventas, exceptuando los procesos de Subastas.
- 22. PRECIO DE SALIDA.-** El valor de las Unidades Privativas o el valor de los Paquetes Inmobiliarios para Subasta.

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

- 23. PRECIO FINAL.-** El valor establecido en el contrato de compraventa o contrato de promesa de venta.
- 24. PROCEDIMIENTO DE COMPRA.-** Acciones para adquirir Unidades Privativas o Paquetes Inmobiliarios desde el ingreso de las Ofertas de Compra hasta la escrituración.
- 25. PROCEDIMIENTO DE VENTA.-** Acciones para comercializar las Unidades Privativas producto de la Redensificación.
- 26. REDENSIFICACIÓN.-** Mecanismo a través del cual las personas damnificadas optan por incrementar hasta un 35% del potencial constructivo y/o redistribuir la misma superficie de edificación preexistente, cediendo un porcentaje proporcional del indiviso.
- 27. REPRESENTANTE LEGAL o APODERADO.-** La persona física con las facultades necesarias y suficientes para actuar en nombre y representación de otra persona física o moral.
- 28. SERVIMET.-** Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V.
- 29. SUBASTAS.-** Procedimiento público de venta de Unidades Privativas o Paquetes Inmobiliarios por el cual los participantes realizan sus Ofertas de Compra mediante un esquema competitivo y en las mejores condiciones para la Ciudad de México.
- 30. SUBTESORERÍA DE CATASTRO Y PADRÓN TERRITORIAL.-** Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, adscrita a la Tesorería, de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México.
- 31. UNIDADES PRIVATIVAS.-** Consisten en departamentos, locales comerciales, cajones de estacionamiento , bodegas , roof gardens , oficinas , o cualquier adicional, construidos bajo el esquema de Redensificación de inmuebles, propiedad del Fideicomiso.
- 32. VALOR REFERENCIAL.-** Opinión de valor con estimado mínimo y máximo de precio por Unidad Privativa que emite la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial.

Título Segundo

De la Mesa de Control de Ventas y de los bienes objeto de comercialización

Artículo 4. Objeto de la Mesa de Control de Ventas

La Mesa de Control de Ventas tiene por objeto identificar, armonizar, determinar, emitir opiniones técnicas y procurar la implementación de criterios y lineamientos en la venta, preventa y renta de Unidades Privativas producto de la Redensificación, así como coadyuvar con las instancias administrativas encargadas del proceso de Reconstrucción de la Ciudad de México.

Artículo 5. Bienes objeto de comercialización

Las Unidades Privativas objeto de comercialización se encuentran ubicadas en la Ciudad de México, consisten en departamentos, locales comerciales, oficinas, cajones de estacionamiento, bodegas y roof gardens, que serán publicadas para su venta en la Página Oficial; las cuales serán comercializadas por SERVIMET y las Comercializadoras contratadas para la venta de lo redensificado.

Título Tercero

Del mecanismo de establecimiento del Precio Base de Venta, Precio Comercial y liberación de Unidades Privativas

Artículo 6. Del Valor Referencial

Para el establecimiento del Valor Referencial se llevará a cabo el siguiente procedimiento:

1. La Comisión solicitará por oficio a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, que emita el Valor Referencial de las Unidades Privativas, para ello proporcionará la información técnica necesaria para la valoración de éstas. La información técnica será remitida en el formato de Resumen por Inmueble, el cual deberá contener nombre del proyecto, dirección del inmueble, descripción por Unidad Privativa respecto de su tipo, número, nivel, ubicación, recámaras, baños, metros cuadrados, cajones de estacionamiento, terrazas, balcones, roof garden, cuarto de servicio, acabados, bodega, así como cualquier otro elemento que contribuya para la mejor descripción de la misma.
2. La Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial emite el Valor Referencial, contemplando un estimado mínimo y máximo de precio por Unidad Privativa, el Valor Referencial es enviado a la Comisión.

Artículo 7. Del Precio Base de Venta y del Precio Comercial

Para el establecimiento del Precio Base de Venta y del Precio Comercial se llevará a cabo el siguiente procedimiento:

1. La Comisión enviará el Valor Referencial a que se hace referencia en el artículo inmediato anterior, a SERVIMET quién procesará la información para realizar la propuesta de Precio Base de Venta y Precio Comercial, de acuerdo al siguiente procedimiento:
 - Se revisa que la relación entre los metros cuadrados y Valor Referencial de cada Unidad Privativa tengan el mismo criterio. Se toma como referencia el metraje total de la Unidad Privativa y se divide entre metros cuadrados habitables y metros cuadrados no techados, según la información de la ficha técnica.
 - Para calcular el costo máximo por metro cuadrado habitable se divide el número de metros cuadrados habitables entre el estimado máximo del precio, que se hará de la siguiente forma:

$$CMm^2h = m^2h / EM$$

Donde:

CMm²h: Es el costo máximo por metro cuadrado habitable.

m²h: El total de metros cuadrados habitables.

EM: Es el estimado máximo de precio.

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

- El costo máximo del metro cuadrado no techado representará el 30% del metro cuadrado habitable, el cual se calcula al multiplicar el costo máximo del metro cuadrado habitable por 0.3, que se hará de la siguiente forma:

$$CMm^2t = CMm^2h * 0.3$$

Donde:

CMm²t: Es el costo máximo por metro cuadrado no techado.

CMm²h: Es el costo máximo por metro cuadrado habitable.

- Para calcular el Precio Comercial se multiplica el costo máximo por metro cuadrado habitable por el total de metros cuadrados habitables, más la suma del producto del costo máximo por metro cuadrado no techado por el total de metros cuadrados no techados de la siguiente forma:

$$PC = (CMm^2h * m^2h) + (CMm^2t * m^2t)$$

Donde:

PC: Es el Precio Comercial.

CMm²h: Es el costo máximo por metro cuadrado habitable.

m²h: El total de metros cuadrados habitables.

CMm²t: Es el costo máximo por metro cuadrado no techado.

m²t: El total de metros cuadrados no techados.

- Para el cálculo del costo mínimo por metro cuadrado habitable se divide el número de metros cuadrados habitables entre el estimado mínimo de precio, de la siguiente forma:

$$Cmm^2h = m^2h / Em$$

Donde:

Cmm²h: Es el costo mínimo por metro cuadrado habitable

m²h: El total de metros cuadrados habitables.

Em: Es el estimado mínimo de precio.

- El costo mínimo del metro cuadrado no techado es el 30% del metro cuadrado habitable, el cual se calcula al multiplicar el costo mínimo del metro cuadrado habitable por 0.3, que se hará de la siguiente forma:

$$Cmm^2t = Cmm^2h * 0.3$$

Donde:

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

Cmm²t: Es el costo mínimo por metro cuadrado no tchado.

Cmm²h: Es el costo mínimo por metro cuadrado habitable.

- Para calcular el rango mínimo se multiplicará el costo mínimo por metro cuadrado habitable por el total de metros cuadrados habitables, más la suma del producto del costo mínimo por metro cuadrado no techado por el total de metros cuadrados no techados, que se hará de la siguiente forma:

$$Rm = (Cmm^2h * m^2h) + (Cmm^2t * m^2t)$$

Donde:

Rm: Es el rango mínimo.

Cmm²h: Es el costo mínimo por metro cuadrado habitable.

m²h: El total de metros cuadrados habitables.

Cmm²t: Es el costo mínimo por metro cuadrado no techado.

m²t: El total de metros cuadrado no techado.

- Se señala si existió porcentaje de variación entre el Valor Referencial y el cálculo de precio comercial y rango mínimo de venta realizados por SERVIMET.
- Finalmente, para realizar el cálculo del Precio Base de Venta, se toma como referencia el Precio Comercial y el rango mínimo de venta y/o el ajuste del estimado mínimo, si fuera el caso, para obtener la media aritmética, que se hará de la siguiente forma:

$$PBV = (PC + Rm) / 2$$

Donde:

PBV: Es el Precio Base de Venta.

PC: Es el Precio Comercial.

Rm: Es el rango mínimo de venta.

El procedimiento anterior sirve para corroborar que los estimados sean congruentes con el número de metros cuadrados de Unidades Privativas, evitando que haya precios similares o iguales que no contemplen los metros no techados.

Adicionalmente, para validar que el Precio Comercial y el Precio Base de Venta sean competitivos, se realiza un análisis de mercado tomando en cuenta la oferta comercial que existe en la zona contemplando Unidades Privativas que compartan ubicación y características similares.

Si existe una disparidad muy amplia en cuanto a los estimados mínimos y máximos, SERVIMET notificará mediante oficio a la Comisión, así como a la Mesa de Control de Ventas la diferencia, a fin

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

de que la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial pueda argumentar dichas estimaciones o en su caso revalorar estos casos especiales.

Cuando exista una solicitud de revaloración, los precios no serán publicados en la Página Oficial, hasta tener la confirmación del mismo por parte de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial y replicando el procedimiento del artículo 8 de estos Lineamientos Generales.

SERVIMET podrá proponer en la Mesa de Control de Ventas el Precio Comercial y Precio Base de Venta de los casos especiales de acuerdo al análisis realizado con el procedimiento establecido en este artículo 7.

Artículo 8. De la aprobación del Precio Base de Venta y el Precio Comercial

SERVIMET presentará a la Mesa de Control de Ventas la propuesta de Precio Base de Venta y Precio Comercial de cada Unidad Privativa, para su análisis y aprobación.

Si la Mesa de Control de Ventas no está de acuerdo con la propuesta de Precio Base de Venta y Precio Comercial, instruirá a la Comisión para que solicite por oficio a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, reconsiderar el Valor Referencial de las Unidades Privativas, adjuntando los elementos técnicos y/o documentos necesarios que justifiquen dicha solicitud.

La Mesa de Control, revisará de manera continua los Valores Referenciales de acuerdo con los informes trimestrales generados por las instituciones financieras especializadas, para determinar si los Precios Base de Venta se mantienen o si cambian de acuerdo a las variaciones del mercado inmobiliario. De considerar necesaria la revalorización de una Unidad Privativa, solicitará mediante oficio a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial emitir de nuevo el Valor Referencial.

Artículo 9. Liberación de Unidades Privativas para su comercialización

SERVIMET deberá presentar el Formato de Resumen por Inmueble junto con la propuesta de Precio Base de Venta y Precio Comercial ante la Mesa de Control de Ventas como se establece en el Título Tercero para su revisión, análisis y aprobación. Una vez aprobados los Precios Bases de Venta y Precios Comerciales los inmuebles quedarán oficialmente liberados para su comercialización.

Título Cuarto

De los Tipos de Compra

Artículo 10. Compra por Unidad Privativa

A. Compra directa de Unidades Privativas

Cuando no se encuentre vigente una Convocatoria para Subasta de Unidades Privativas, SERVIMET podrá aplicar el procedimiento de Compra directa. El precio de las Unidades Privativas será el precio establecido en la Mesa de Control de Ventas, como se establece en el Título Tercero.

El Procedimiento de Compra directa es el establecido en el Título Sexto.

B. Subasta por Unidades Privativas

**Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas
producto de la Redensificación**

SERVIMET podrá realizar subastas de Unidades Privativas, a partir de un Precio de Salida, con el objetivo de que los interesados puedan adquirir con un mejor Precio Final. Las condiciones de participación en Subastas para la compra de Unidades Privativas se establecerán en las Convocatorias que serán publicadas en la Página Oficial y en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

El procedimiento para la realización de una Subasta por Unidad Privativa se establece en el Título Octavo.

Artículo 11. Compra de Paquete Inmobiliario

A. Compra directa de Paquete Inmobiliario

Las personas interesadas en adquirir un Paquete Inmobiliario fuera de Subasta, deberán ingresar su Oferta de Compra ante SERVIMET, quien presentará dicha Oferta de Compra ante la Mesa de Control de Ventas para su análisis. El Procedimiento de compra será el establecido en Título Sexto.

B. Subasta de Paquetes Inmobiliarios

Las Subastas para Paquetes Inmobiliarios se realizarán con el fin de que los Interesados puedan adquirir un mayor volumen de Unidades Privativas a un mejor precio, con la opción de acceder a un descuento en los términos que se establecen en el siguiente artículo.

Artículo 12. De la aplicación de descuentos

En las compras de Paquetes Inmobiliarios, por Compra Directa o por Subasta, se podrán aplicar los siguientes descuentos:

Monto de Compra	Descuento
Hasta \$50,000,000	Hasta el 8%
Hasta \$100,000,000	Hasta el 12%
Hasta \$150,000,000	Hasta el 14%
Hasta \$200,000,000	Hasta el 16%
Hasta \$250,000,000	Hasta el 18%
Más de \$250,000,000	Hasta el 20%

Título Quinto

Bases generales de los Procedimientos de Compra

Artículo 13. Publicación de la oferta inmobiliaria

Para el conocimiento del público en general, se publicará en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México la Página Oficial en la cual se encontrará la oferta inmobiliaria. La liga será la siguiente: <https://servimet.cdmx.gob.mx/>

La Página Oficial, contará con la lista de los desarrollos inmobiliarios en venta, las Unidades Privativas disponibles, el Precio Comercial, la superficie, fotografías y la planta tipo; así como los

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

medios a través de los cuales se puede establecer contacto con SERVIMET, para manifestar el interés de compra de una o un paquete de Unidades Privativas.

Artículo 14. Información y aclaración de dudas sobre la oferta inmobiliaria o Unidad Privativa

La aclaración de dudas y demás información sobre las Unidades Privativas, se hará a través de los medios por los cuales los Interesados establezcan contacto.

En el caso de que los Interesados manifiesten su interés de compra a través de la Página Oficial o vía telefónica, SERVIMET se pondrá en contacto con ellos, con el fin de proporcionar información adicional y aclarar las dudas que pudieran surgir sobre la Unidad Privativa o el Procedimiento de Compra, y en su caso agendará visita al inmueble.

SERVIMET o la Comercializadora acompañarán al Interesado en el Procedimiento de Compra.

Artículo 15. Del Derecho del Tanto

Las personas damnificadas que acrediten la propiedad, tendrán el “derecho del tanto”, para la adquisición de lo redensificado; para ejercer este derecho, contarán con un término de ocho días a partir de que Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V., le notifique a cada persona damnificada el precio, precisando todas las circunstancias y características de la compraventa; en el caso de que, dentro del periodo referido, no expresen su manifestación indubitable para ejercerlo, se tendrá por precluido su derecho; lo anterior, en términos de lo establecido en el artículo 973, del Código Civil para el Distrito Federal.

Artículo 16. De los Ofertantes

Cualquier persona física que acredite su legal estancia en el territorio nacional y, en su caso, esté autorizada para realizar las actividades relacionadas para la adquisición de inmuebles, o las personas morales constituidas bajo las Leyes Mexicanas, podrán presentar su Oferta de Compra, debiendo de cumplir con la entrega de toda la documentación correspondiente.

Artículo 17. Impedidos para Participar

No podrán participar en la compra de Unidades Privativas, directa o indirectamente, cualquiera que sea su carácter, todas aquellas personas que se encuentren en cualquiera de los impedimentos previstos en el Plan Integral.

La Mesa de Control de Ventas y/o SERVIMET, se reservan el derecho de descalificar en cualquier momento a los Ofertantes, Ganadores y/o Compradores, cuando se llegue a conocer por cualquier medio, que se encuentran en alguno de los impedimentos.

Artículo 18. Pago de impuestos, derechos y contribuciones

El pago de impuestos, derechos y cualquier otra contribución de las Unidades Privativas, será de conformidad con lo siguiente:

**Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas
producto de la Redensificación**

- a. El Fideicomiso pagará los impuestos, derechos y cualquier otra contribución que resulte procedente, por los servicios generados hasta antes del pago total de la Unidad Privativa.
- b. A partir de la fecha de pago total de la Unidad Privativa, los impuestos, derechos, actualizaciones y cualquier otra contribución y en su caso las demás que resulten procedentes, por los servicios con los que cuente la Unidad Privativa serán a cargo del Comprador.

Artículo 19. Interpretación de los Lineamientos Generales

La interpretación de los presentes Lineamientos Generales, así como los casos no previstos en los mismos, estarán a cargo de la Mesa de Control de Ventas.

Título Sexto

Procedimiento de Compra Directa

Artículo 20. Oferta de Compra

La Oferta de Compra deberá ser ingresada por los Ofertantes o las Comercializadoras por escrito en el formato "Oferta de Compra" (que estará disponible para su descarga en la Página Oficial) junto con la "Carta de no conflicto de interés en la adquisición de Unidades Privativas" (que estará disponible para su descarga en la Página Oficial) en las oficinas de SERVIMET, ubicadas en Fray Servando Teresa de Mier 77, Centro, Cuauhtémoc, 06080.

Este Procedimiento de Compra deberá seguirse tanto para la adquisición de Unidades Privativas como para Paquetes Inmobiliarios, exceptuándose en la etapa de análisis, donde se tendrá que llevar a cabo un proceso diferente para la aceptación de las ofertas.

Artículo 21. Análisis de la Oferta por Unidad Privativa

Las Ofertas de Compra serán analizadas en orden de presentación, teniendo preferencia aquellas registradas primero y que cumplan con todos los requisitos señalados en el Procedimiento de Compra correspondiente.

Una vez analizada la Oferta por SERVIMET, se dará respuesta por oficio directamente al Ofertante o a la Comercializadora en un plazo no mayor a 5 días hábiles, con la aceptación de la Oferta de Compra y en su caso, con observaciones.

Las Oferta de Compra de Paquetes Inmobiliarios, tendrán derecho de preferencia sobre las solicitudes que se hagan solamente por una Unidad Privativa, independientemente del orden de llegada, excepto en el caso de que la Oferta de Compra de Unidades Privativas ya haya sido aceptada; en ese supuesto, la Aceptación de la Oferta, no podrá ser revocada ni modificada, prevaleciendo la venta sobre la Unidad Privativa de que se trate, salvo que no se cumpla con la Garantía de Seriedad a que se refiere el artículo 23.

Artículo 22. Análisis de la Oferta por Paquete Inmobiliario

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

Las Ofertas de Compra directa de Paquetes Inmobiliarios serán analizadas atendiendo los siguientes criterios:

- a. En el caso de recibir una Oferta de Compra por Paquetes Inmobiliarios, cuyas Unidades Privativas no formen parte de otros paquetes de Ofertas simultáneas, ni estén en espera de recibir Garantía de Seriedad de algún Procedimiento de Compra por Unidad Privativa, SERVIMET la presentará a la Mesa de Control de Ventas para su análisis y en su caso aprobación.
- b. En el caso de recibir una Oferta de Compra por Paquetes Inmobiliarios donde una o varias Unidades Privativas coincidan, serán analizadas por la Mesa de Control de Ventas ponderando los criterios de monto ofertado, descuento solicitado y número de Unidades Privativas.

Los integrantes de la Mesa de Control de Ventas en el proceso de adjudicación de los Paquetes Inmobiliarios, con el fin de asegurar su imparcialidad en la toma de decisiones, deberán hacer la manifestación de no tener conflicto de interés. La Mesa de Control de Ventas emitirá acuerdo autorizando la adjudicación de la Oferta ganadora.

Artículo 23. Garantía de Seriedad

Una vez que la Oferta de Compra haya sido aceptada, SERVIMET directamente o a través de la Comercializadora solicitarán al Comprador el pago de la Garantía de Seriedad (por el monto establecido en el artículo 26, relativo a los periodos de pago), el cual deberá ser realizado mediante transferencia bancaria a favor del Fideicomiso, durante los 5 días posteriores a la notificación de aceptación de la Oferta de Compra.

La aceptación de la Oferta de Compra, será respetada hasta que venza el plazo para realizar el pago del importe de la Garantía de Seriedad. En caso de incumplimiento, será tomada en consideración la segunda Oferta de Compra presentada que cumpla con todos los requisitos.

Cuando el Ofertante incumpla con el pago del enganche, perderá a favor del Fideicomiso la Garantía de Seriedad.

Artículo 24. Integración de Carpeta de Venta

Recibida la Garantía de Seriedad, SERVIMET o la Comercializadora deberán integrar la Carpeta con la siguiente documentación:

Documentación de Personas Físicas	Contado	Crédito Privado	Crédito Público
Oferta de compra	X	X	X
Pago de Apartado	X	X	X
Identificación Oficial Legible, ambos lados. En caso de personas extranjeras deberán presentar documento expedido por el Instituto Nacional de Migración que acredite su estancia en México.	X	X	X

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

Clave Única de Registro de Población (CURP)	X	X	X
Comprobante de Domicilio - No Mayor a 3 Meses	X	X	X
Cédula de Identificación Fiscal (RFC) con homoclave, el cual deberá incluir la Constancia de situación fiscal no mayor a 3 meses de antigüedad. En caso de ser una persona física extranjera, RFC con homoclave y constancia de situación fiscal, o en su caso, número de identificación fiscal de su país de origen.	X	X	X
Aviso de Privacidad - Firmado	X	X	X
En caso de actuar a través de Representante Legal o Apoderado, el testimonio de la escritura otorgada ante Fedatario Público, en que se haga constar el poder otorgado con facultades suficientes para actuar en una compraventa.			
En caso de ser una persona física extranjera y actuara a través de Representante Legal o apoderado, poder otorgado ante Fedatario Público con facultades por lo menos para Actos de Dominio. Cuando el documento no esté debidamente legalizado ... ¹	X	X	X
Declaración bajo protesta de decir verdad suscrita por el Representante legal, en la que haga constar que el poder no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna.	X	X	X
En su caso, datos generales e identificación oficial vigente del Representante legal o Apoderado, debiendo ser alguno de los documentos siguientes: credencial para votar, pasaporte o cédula profesional con fotografía.			
En el caso de apoderados legales extranjeros, pasaporte vigente o documento expedido por el Instituto Nacional de Migración de México que acredite su condición de estancia en México.			
Estado de cuenta bancario a nombre de la persona física con cuenta CLABE.			
En caso de no contar con una cuenta en el Sistema Financiero Mexicano, deberá presentar la carátula de un estado de cuenta bancario a nombre de la persona física acompañado de un escrito libre con la siguiente información: nombre de la Institución Bancaria, dirección, nombre del propietario de la	X	X	X

¹ o, en el caso en que el país en donde se expidió dicho documento sea parte de "La Convención por la que se Suprime el Requisito de Legalización de los Documentos Públicos Extranjeros", adoptada en La Haya, Países Bajos, el 5 de octubre de 1961, bastará que dicho documento lleve fijada la apostilla a que dicha Convención se refiere, estar escrito en idioma español o traducido al idioma español ante Fedatario Público.

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

cuenta, número de cuenta, sucursal, código SWIFT y en su caso, número de ABA.		
Cambio de esquema de financiamiento (en su caso)	X	
Carta de autorización bancaria	X	X
Comprobante de ingresos (3 meses legibles y completos)	X	X
Solicitud de crédito hipotecario (con la que se tramitó la autorización bancaria - legible) con tarjeta o email impreso que contengan los datos de contacto del ejecutivo que realizó la operación	X	X
Documentación de personas morales		Contado
Testimonios de las escrituras o copia certificada de las mismas, otorgadas ante Fedatario Público, relativas a la constitución y última reforma estatutaria, debidamente inscritas en el Registro Público de Comercio de su domicilio, con el desglose de socios o accionistas, en su caso.	X	
Cédula de Identificación Fiscal (RFC) con homoclave.	X	
Testimonio de la escritura o copia certificada de la misma, otorgado ante Fedatario Público, del poder otorgado al Representante Legal o Apoderado, con facultades suficientes para actuar en compraventa.	X	
Declaración bajo protesta de decir verdad suscrita por el Representante Legal, en la que haga constar que el poder no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna.	X	
Datos generales e identificación oficial vigente del Representante Legal o Apoderado.	X	
RFC del Representante Legal o Apoderado.	X	
Comprobante de domicilio del Representante Legal o Apoderado.	X	
CURP del Representante Legal o Apoderado.	X	
En caso de fideicomisos, contrato constitutivo del fideicomiso y sus convenios modificatorios y RFC con homoclave de la fiduciaria o del propio fideicomiso, en su caso.	X	
Estado de cuenta bancario a nombre de la persona moral con cuenta CLABE.		
En caso de no contar con una cuenta en el Sistema Financiero Mexicano, deberá presentar la carátula de un estado de cuenta bancario a nombre de la persona física acompañado de un escrito libre con la siguiente información: nombre de la Institución Bancaria, dirección, nombre del propietario de la cuenta, número de cuenta, sucursal, código SWIFT y en su caso, número de ABA.	X	

Personas físicas y morales adicionalmente deben presentar:

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

1. Opinión de cumplimiento de obligaciones fiscales con opinión positiva vigente de acuerdo al artículo 32-D del Código Fiscal de la Federación.
2. Carta de afirmación de capacidad económica suficiente para cumplir con las obligaciones de pago (que estará disponible para su descarga en la Página Oficial).
3. Si la forma de pago es con crédito, se deberá anexar la Carta de Aprobación de dicho crédito.

Artículo 25. Revisión de la documentación

SERVIMET revisará la documentación que integra la Carpeta de Venta; si existiera documentación faltante, se le notificará al Comprador o a la Comercializadora, según corresponda, a fin de que complemente la documentación para dar continuidad al Procedimiento de Compra.

Artículo 26. Periodos de pago

Aceptada la Oferta de Compra de la Unidad Privativa o Paquete de Unidades Privativas, el Comprador realizará los pagos de acuerdo a los siguientes períodos:

	Período de Pago	Monto
Garantía de Seriedad	Durante los 5 días posteriores a la notificación de aceptación de la Oferta de Compra	\$50,000.00 o el 3% del valor total de la Unidad Privativa
Enganche	Antes de la suscripción del Contrato de Promesa de Venta o Compraventa.	10% del valor total de la Unidad Privativa (considerando la garantía de seriedad)
Liquidación	Durante o después de la suscripción del Contrato de Compraventa o en la firma de la escritura ante Notario Público.	Monto restante

El Comprador realizará todos los pagos únicamente mediante transferencia bancaria a favor del FIDEICOMISO PARA LA RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO 7579-2 (no se aceptarán otras denominaciones), utilizando el Sistema Bancario Mexicano, con los datos proporcionados en el documento de aceptación de Oferta de Compra. Por ningún motivo se recibirán pagos en efectivo.

La venta surtirá efectos hasta que sea pagada la totalidad del Precio Final.

Artículo 27. Formalización

El Comprador pagará el enganche previamente referido, a través de transferencia bancaria a favor del Fideicomiso.

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

Una vez comprobado el pago del enganche, se suscribirá el contrato de Compraventa o el Contrato de Promesa de Venta, de la Unidad Privativa o Paquete Inmobiliario entre el Comprador y el Fideicomiso.

Artículo 28. Liquidación, escrituración y entrega de Unidades Privativas.

El procedimiento de liquidación, escrituración, y entrega de las Unidades Privativas es el que se describe a continuación:

A. El Comprador acompañado por SERVIMET y/o la Comercializadora, llevará a cabo una visita al inmueble previo a la escrituración de la o las Unidades Privativas, para verificar las condiciones físicas en las que se entregan, quedando asentado en un documento para constancia.

B. La escrituración de cada una de las Unidades Privativas se realizará una vez que se cuente con la documentación necesaria y de acuerdo a las Fichas Técnicas de cada desarrollo inmobiliario. El Fideicomiso a través de SERVIMET enviará la carta de instrucción a la Notaría designada a efecto de integrar el expediente correspondiente; SERVIMET o la Comercializadora, según corresponda notificará al Comprador sobre la documentación necesaria para la firma de la escritura pública que formalizará la transmisión de la propiedad a su favor.

C. 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 pactada para la entrega programada, sin responsabilidad ni declaración judicial ni administrativa, el Fideicomiso quedará eximido 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.

D. El Comprador libera al Gobierno de la Ciudad de México, al Fideicomiso, a la Comisión y a SERVIMET de cualquier responsabilidad relacionada con la venta de las Unidades Privativas.

Se podrá otorgar la posesión al Comprador previo a la escrituración, con autorización de la Mesa de Control de Ventas, si éste realiza la liquidación total del inmueble. El Fideicomiso verificará el pago y emitirá una Carta Finiquito. SERVIMET dará la posesión por medio del Acta de Posesión de Unidad Privativa, en donde se establecerá que se encuentra pendiente la escrituración hasta que se cuente con la documentación legal correspondiente.

Título Séptimo

Del Grupo Técnico Asesor para la Realización de Subastas

Artículo 29. Objeto

El Grupo Técnico Asesor es el grupo de trabajo que tiene por objeto brindar asesoría en los procedimientos de Subasta.

Artículo 30. De la integración

El Grupo Técnico Asesor estará conformado por dos o más personas integrantes de organizaciones de la sociedad civil, especialistas, asociaciones o academia, que serán incorporados por invitación

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

de SERVIMET, considerando su trayectoria y conocimientos técnicos, así como por la materia y necesidad de cada Subasta; quienes estarán acompañados en las sesiones de trabajo por personal de SERVIMET; asimismo, podrán participar en dichas sesiones, los integrantes de la Mesa de Control de Ventas, invitados permanentes y especiales de distintas dependencias.

Para cada tipo de Subasta, SERVIMET conformará un Grupo Técnico Asesor.

Artículo 31. De los alcances

El Grupo Técnico Asesor podrá:

- a. Analizar las Bases de las Subastas que elabore SERVIMET, para emitir su opinión técnica.
- b. Analizar el mecanismo de evaluación de Ofertas por Paquetes Inmobiliarios en Subasta.
- c. Proponer mejoras a las Bases de las Subastas.
- d. Emitir opinión sobre lo no previsto, que conlleve a mejorar los procedimientos de comercialización de las Unidades Privativas con base en los mejores criterios de competitividad, publicidad, eficiencia y eficacia.

Artículo 32. De la emisión de opinión del Grupo Técnico Asesor

SERVIMET convocará a las sesiones de trabajo, especificando los temas a discutir y enviando la información necesaria para la revisión y análisis de los miembros del Grupo Técnico Asesor, con la finalidad de que se pueda emitir la opinión correspondiente.

Artículo 33. De la aprobación de las Bases de Subasta

Una vez recibida la opinión del Grupo Técnico Asesor y aprobadas las Bases de Subasta por la Mesa de Control de Ventas, se publicará la Convocatoria para participar en la Subasta en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en la Página Oficial.

Título Octavo

Procedimientos para la realización de Subastas

Artículo 34. Ofertas de Compra fuera de los rangos de Precio Comercial

En caso de que se presente una Oferta de Compra por una Comercializadora, de una o varias Unidades Privativas por debajo de los rangos de precio, la Mesa de Control de Ventas pondrá a consideración la o las Unidades Privativas para su compra a las Comercializadoras por medio de una Subasta. Dicha Oferta de Compra deberá hacerse de la siguiente forma:

- a. La Oferta de Compra se considerará como firme aquella que la Comercializadora presente a SERVIMET, cuando cuente con toda la documentación completa, incluyendo las condiciones de precio, calendario, método de pago, entre otros.
- b. Para considerarse la Oferta fuera de los rangos de Precio Comercial, se deberá incluir también la Garantía de Cumplimiento, en donde el Ofertante, en obligación solidaria con la Comercializadora, se compromete a pagar el equivalente del 5% del

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

precio ofertado, en caso de que se acepte la Oferta y no se concrete la compra. Estas Ofertas se sujetarán a un proceso competitivo para buscar el mejor precio posible por la o las Unidades Privativas, por lo cual SERVIMET abrirá una Subasta pública a la cual se invitará a las demás comercializadoras a participar.

El plazo que SERVIMET otorgará para que las Comercializadoras hagan sus Ofertas será de tres semanas calendario a partir del aviso de inicio de la Subasta en la Página Oficial.

Para este proceso de Subasta, el mecanismo es el siguiente:

1. Se publicará la Convocatoria para la Subasta en la Página Oficial, de la o las Unidades Privativas objeto de la misma. Se establecerán los términos y condiciones, así como las garantías de participación.
2. Se registrarán los competidores Interesados en participar en la Subasta la Página Oficial, subiendo su propuesta de Oferta de Compra. Las Ofertas de Compra que no estén presentadas correctamente serán descartadas del proceso.
3. Al concluirse el plazo para hacer las Ofertas, SERVIMET convocará a la Mesa de Control de Ventas a sesión extraordinaria para la ejecución de la Subasta en donde se evaluarán y analizarán las Ofertas registradas.
4. La Mesa de Control de Ventas emitirá acuerdo autorizando la adjudicación de la Oferta ganadora.
5. SERVIMET comunicará los resultados a la Comercializadora para proceder a la formalización de la venta.
6. Los resultados serán publicados en la Página Oficial y notificados a los participantes.
7. Los resultados serán inapelables.

Artículo 35. Del Proceso de Subasta para Unidades Privativas

SERVIMET podrá convocar a Subastas para la venta de Unidades Privativas que hayan sido previamente liberadas para su comercialización, abiertas al público en general, en la que podrán participar personas físicas o morales interesadas.

Las Bases de la Convocatoria deberán establecer requisitos de participación, plazos, criterio de dictaminación de ganadores, establecimiento de Garantía de Cumplimiento, proceso de liquidación, entrega y escrituración.

En las Subastas de Unidades Privativas, los Interesados podrán hacer una Oferta de Compra por una o varias Unidades Privativas, sin embargo, las Ofertas de Compra serán analizadas de forma individual y la ganadora será la que ofrezca la puja más alta. En el caso de que en dos o más Ofertas de Compra propongan el mismo monto, se deberá notificar a los Ofertantes para que aumenten el monto de su Oferta, llevándose a cabo tantas rondas como sean necesarias.

Artículo 36. Del Proceso de Subasta para Paquetes Inmobiliarios

SERVIMET podrá convocar a Subastas para la venta de Paquetes Inmobiliarios que hayan sido previamente liberadas para su comercialización, en las que podrán participar cualquier persona física o moral interesada.

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

Las Bases de la Convocatoria deberán establecer requisitos de participación, plazos, criterio de dictaminación de ganadores, establecimiento de Garantía de Cumplimiento, proceso de liquidación, entrega y escrituración.

En las Subastas de Paquetes Inmobiliarios, los Interesados podrán adquirir Paquetes Inmobiliarios determinados por ellos mismos, o bien, los que SERVIMET estructure para su venta.

Las Ofertas de Compra por Paquete Inmobiliario tomarán como base el Precio de Salida y podrán hacerse acreedoras a un descuento en los términos establecidos en el Título Cuarto de los Lineamientos Generales.

Con el objetivo de que las ventas sean beneficiosas para el Gobierno de la Ciudad, las Ofertas de Compra serán evaluadas por la Mesa de Control de Ventas, ponderando los criterios de monto ofertado, descuento solicitado y Cantidad de Unidades Privativas.

Artículo 37. Garantía de Cumplimiento

Los Ganadores de cualquiera de las Subastas deberán efectuar la transferencia de la Garantía de Cumplimiento a favor del Fideicomiso, en los plazos indicados en las bases de la Subasta, para asegurar el cumplimiento del pago de la o las Unidades Privativas adjudicadas. El pago de la Garantía de Cumplimiento al Fideicomiso, la cual será equivalente al 10% (diez por ciento) del monto total de la Unidad Privativa o Paquete Inmobiliario adjudicado.

Cuando el Ganador incumpla con la liquidación, perderá a favor del Fideicomiso la Garantía de Cumplimiento.

Artículo 38. Firma de Contrato

Una vez verificado el pago de la Garantía de Cumplimiento e integrada correctamente toda la documentación, la persona Física o el Representante Legal de las personas morales, Ganadores de cualquiera de la Subastas deberán presentarse en la fecha y hora que les será notificada por SERVIMET a la firma del contrato de compraventa o contrato de promesa de venta en la oficina de SERVIMET, ubicada en Av. Fray Servando Teresa de Mier No. 77, segundo piso, Colonia Centro, Ciudad de México, C.P. 06068, Alcaldía Cuauhtémoc. La escrituración, liquidación y entrega de Unidades Privativas se llevarán a cabo una vez que se encuentren listas documentalmente.

Artículo 39. Del fallo de las Subastas

En todos los casos, a partir del cierre de recepción de ofertas, SERVIMET comunicará las ofertas resultantes a la Mesa de Control de Ventas con el objetivo de que dictamine las ofertas ganadoras en dicho proceso.

Los integrantes de la Mesa de Control de Ventas en los Procesos de Subastas, con el fin de asegurar su imparcialidad en la toma de decisiones, deberán hacer la manifestación de no tener conflicto de interés.

**Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas
producto de la Redensificación**

La Mesa de Control de Ventas emitirá acuerdo autorizando la adjudicación de la Oferta ganadora. Los ganadores serán notificados y los resultados serán inapelables.

Título Noveno

De la participación de Comercializadoras en el Procedimiento de Venta

Artículo 40. Entrega de Información de las Unidades Privativas

SERVIMET entregará la información técnica-comercial de cada Unidad Privativa a las Comercializadoras, misma que se encontrará publicada en la Página Oficial para su consulta pública.

La entrega será formalizada por medio de un acta entrega anexando las Fichas Técnicas por Unidad Privativa y el Resumen por Inmueble a cada Comercializadora para su venta, junto con los “Criterios de Promoción de Venta”.

La comercialización de las Unidades Privativas tendrá como Precio Comercial el establecido por la Mesa de Control de Ventas, la única variación posible que tendrá será el descuento establecido en los Lineamientos Generales, autorizado por la misma.

En el supuesto de que las ofertas de mercado sean inferiores a lo establecido en los Lineamientos Generales se resolverá en la Mesa de Control de Ventas y las Comercializadoras serán notificadas de la resolución.

Las Comercializadoras deberán realizar el Procedimiento de Compra como se establece en el Título Sexto de los Lineamientos Generales.

Artículo 41. Sobre la acreditación del acompañamiento a los Compradores, durante el procedimiento de comercialización, venta y escrituración.

Las Comercializadoras tienen la obligación de dar seguimiento a los Ofertantes desde el momento en que SERVIMET los canaliza con ellas hasta la concreción de la venta con la entrega de la Unidad Privativa por medio de la escrituración.

Para acreditar el correcto acompañamiento a los Ofertantes y Compradores, las Comercializadoras tendrán que entregar informes quincenales que contengan:

- a. Procesos de venta activos
- b. Ofertas de Compra en Proceso
- c. Pagos realizados
- d. Acciones de promoción de venta

SERVIMET vigilará la atención al comprador de manera sistemática a través de encuestas de satisfacción y comunicación directa con los Compradores a fin de mejorar la atención de manera continua.

Lineamientos Generales del Plan de Ventas y Preventas para la comercialización de Unidades Privativas producto de la Redensificación

Las Comercializadoras serán sometidas a evaluación constante por parte de SERVIMET, tomando en consideración la integración de la Carpeta de Venta, los informes quincenales y las encuestas de satisfacción aplicadas a los Compradores

Artículo 42. Comisión por venta y pago de servicios

Las Comercializadoras que concreten la venta podrán recibir como pago por los servicios de comercialización, hasta un máximo del 6% sobre el Precio de la Venta previamente acordado mediante contrato celebrado con el Fideicomiso, dicho contrato establecerá el mecanismo de pago. En el caso de ingresar una Oferta de Compra fuera de los rangos de Precio Comercial, la Comercializadora no podrá recibir comisión por la venta.

Una vez escriturada la venta ante Notario Público e ingresado el pago correspondiente por cada Unidad Privativa, la Comercializadora deberá notificarlo a SERVIMET, anexando la factura correspondiente a los servicios brindados, hasta ese momento y no de manera anticipada, podrá hacerse el pago a la Comercializadora que debió acompañar todo el proceso.

Las facturas deberán expedirse a nombre del Fideicomiso con domicilio fiscal en: Plaza de la Constitución número 1, Primer Piso, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México, y RFC GDF9712054N las cuales deberán contener todos los datos y registros requeridos por las disposiciones fiscales vigentes; asimismo, el importe deberá presentar desglosado la cantidad por partida, el concepto de servicio, precio unitario, Impuesto al Valor Agregado, número de contrato, CLABE interbancaria a 18 dígitos y banco receptor.

Artículo 43. Criterios para la promoción de las Unidades Privativas

Para la debida promoción en la comercialización de las Unidades Privativas se deberán ajustar a los “Criterios de Promoción de Venta de Unidades Privativas” que establecerán las directrices principales sobre las acciones permitidas y el formato de los materiales de promoción, apeándose en todo momento al objeto de los Lineamientos Generales.

SERVIMET y las Comercializadoras se comprometen al intercambio de información pertinente y relevante para mejorar los mecanismos de comercialización del Procedimiento de Ventas cuidando en todo momento la protección de datos personales.

Ciudad de México, a los 03 días del mes de abril de 2023.