



FONATUR

INFORMACIÓN PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES CON FONATUR

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

CONTENIDO

GENERALES.....	3
ESQUEMAS DE COMERCIALIZACIÓN.....	4
Contado.....	4
Pago a Plazos.....	4
PROCEDIMIENTOS DE COMERCIALIZACIÓN	5
a) Bienes Inmuebles ya publicados y disponibles en el inventario permanente.....	5
b) Inmuebles publicados y puestos a disponibilidad por primera vez.	6
DOCUMENTACIÓN REQUERIDA	7
Documentación básica Pago de Contado y Pago a Plazos.....	7
Documentación complementaria pago a plazos.	7
MEDIOS DE PAGO	9
Pago del depósito de garantía	9
Pagos subsecuentes	10
Notas importantes para efectuar depósitos.....	10
REQUERIMIENTOS PARA ESCRITURAR.....	10
Documentación requerida para la escrituración.....	10
CANCELACIÓN DE OPERACIONES Y DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA	11
Causal de No Aceptación y Cancelación Porcentaje del Depósito de Garantía a ser reintegrado:..	11
LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS. ARTÍCULO 8, FRACCIONES XI, XII Y XX.....	12
CARTA COMPROMISO- FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO	12

ANEXOS

ANEXO I LISTA DE NOTARIOS

ANEXO II PAGO A PLAZOS PERSONAS FÍSICAS

ANEXO III PAGO A PLAZOS PERSONAS MORALES

ANEXO IV PROMOCIONES ESPECIALES DE VENTA

ANEXO V LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA

El presente paquete de información consta de 12 páginas (incluyendo portada e índice de contenido) y deberá ser entregado al

responsable de las funciones de comercialización el mismo día que se genere la Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra,

sujetas a autorización, mediante la exhibición del depósito de garantía. Adicionalmente deberá firmarse de enterado en cada una

de sus páginas, por cada uno de (los) interesado (s) o representante (s) legal (es), y deberán completarse los espacios con la

información solicitada de cada formato acorde al esquema de pago seleccionado.

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

GENERALES

Antes de iniciar cualquier operación de comercialización con FONATUR es importante recordarle que:

- ✿ Los precios de los bienes inmuebles están sujetos a cambio sin obligación de previo aviso.
- ✿ Todas las operaciones se efectúan "**ad corpus**", esto es la comercialización de bienes inmuebles se realizará con la superficie que se indique en el plano de lotificación autorizado y cuya superficie esté delimitada por los linderos que cierren una poligonal, por lo que no se tendrá derecho a reclamación alguna por falta o exceso de la superficie acordada.
- ✿ El interesado se obliga a proporcionar la **documentación básica** necesaria para el correcto llenado de su Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización, (*ver apartado documentación requerida*), el mismo día que hará la exhibición de su depósito de garantía.
- ✿ La **documentación complementaria**, de acuerdo con el esquema de pago seleccionado, deberá ser entregada en un plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir de la fecha de exhibición del depósito de garantía. Su falta de entrega oportuna será causal de cancelación de la operación sin derecho a reclamación alguna para la devolución del depósito de garantía.
- ✿ FONATUR se reserva el derecho de hacer cualquier requerimiento adicional de documentación o aclaración sobre la información proporcionada derivado del proceso de evaluación; su falta de entrega dará lugar a que la postura presentada no sea considerada sin mayor obligación por parte de FONATUR para con el interesado que la devolución del depósito de garantía en la parte proporcional que le corresponda.
- ✿ El interesado deberá acudir a las oficinas de FONATUR, a efecto de que se le entregue por escrito el resultado del proceso de evaluación el cual firmará de enterado y conforme; lo anterior, aun y cuando previamente se le haya notificado vía telefónica, fax o correo electrónico. En caso de haber sido aceptada su Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización, se le indicará la fecha límite para el siguiente pago, pudiendo ser inclusive el mismo día.
- ✿ En caso de que se cancele, no se autorice o el interesado desista en tiempo su Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR, se le indicará el trámite de devolución del depósito de garantía en la proporción que le corresponda según el caso. Con ello la operación será cancelada quedando liberado el inmueble en el inventario de disponibilidad para su comercialización al público en general.
- ✿ Una vez asignado el lote y notificado el resultado al interesado, éste se obliga a efectuar el pago correspondiente en la fecha indicada por FONATUR. Si, por cualquier motivo, no formalizara la operación en la fecha estipulada, el depósito en garantía quedará a favor de FONATUR sin derecho a reclamación alguna y el bien inmueble será reintegrado al inventario de disponibilidad para su comercialización.
- ✿ El cliente se da por enterado de que correrán por su cuenta cualquier impuesto, derechos, contribuciones, honorarios o cualquier otra carga fiscal que se derive de la celebración o desarrollo de la operación de comercialización, a partir del momento que efectúe a FONATUR el depósito del complemento del enganche o valor total de la venta, según sea el caso.
- ✿ El adquirente se obliga a tramitar, obtener y mantener vigentes, a su cargo y por su exclusiva cuenta, los permisos y licencias para la construcción del proyecto y/o desarrollo.
- ✿ El adquirente se compromete en todo tiempo a cumplir con las obligaciones de uso de suelo, imagen, normas y restricciones de construcción, a cumplir con los plazos de construcción en el caso de lotes sujetos a éstos, así como las demás condiciones establecidas por FONATUR, a fin de garantizar el adecuado desarrollo del centro turístico; mismo compromiso aplica con los demás términos y condiciones de la operación. Se consideran lotes sujetos a obligaciones de construcción aquellos que por sus características de uso de suelo, ubicación, disponibilidad y superficie, quedan sometidos a un régimen controlado para su desarrollo y sujetos al cumplimiento de fechas determinadas para la presentación del proyecto arquitectónico, así como para el inicio y la terminación de la construcción basada en el proyecto aprobado.

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

- ⌘ Los plazos establecidos por FONATUR en las obligaciones de construcción aplicarán a partir de la fecha del pago del complemento del enganche, en operaciones de pago a plazos o del pago total de la operación para esquema de contado.
- ⌘ FONATUR reservará el dominio sobre el bien inmueble hasta que se haya dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas, tales como de pago o de cumplimiento de construcción.
- ⌘ El adquirente tendrá la obligación de presentar a revisión de FONATUR su proyecto o anteproyecto, siempre y cuando tengan un carácter definitivo. Contar con la autorización al proyecto es requisito indispensable previo al inicio de la obra de construcción. El propósito por parte de FONATUR es supervisar que estos se apeguen a los lineamientos del plan maestro y en los casos de que exista, al plan director de desarrollo urbano y a la normatividad contenida en sus declaratorias de usos y destinos.
- ⌘ FONATUR es responsable de garantizar la existencia de la infraestructura tal como vialidades, equipamiento urbano y redes de servicios. Dentro de estas últimas tiene a su cargo proporcionar a cada lote las preparaciones para toma de agua potable, descarga sanitaria, acometida eléctrica, y acometida telefónica. Lo anterior podrá no aplicar para esquemas de comercialización especiales tales como la venta de terrenos en breña.
- ⌘ El suministro y operación de estos servicios estará a cargo de organismos operadores a nivel local, federal o privado, según corresponda. Por lo anterior, es responsabilidad exclusiva del interesado tramitar su contratación ante las instancias rectoras de los servicios mencionados en la localidad, y verificar las características con las que cada servicio será proporcionado, así como el tiempo y costo de conexión, capacidad y tarifas del suministro, etc., pudiendo el interesado recurrir al área técnica de cada desarrollo en búsqueda de apoyo.

ESQUEMAS DE COMERCIALIZACIÓN

FONATUR ofrece las siguientes modalidades de pago para los bienes inmuebles que ofrece en disponibilidad, independientemente de si fueron publicados por primera vez o se encuentran en el inventario de disponibilidad.

Contado

Aplicará un **5% de descuento** sobre el precio de venta final del bien inmueble, mismo que será efectivo al momento del pago total de la contraprestación.

El pago total de la contraprestación deberá llevarse a cabo previa autorización por escrito, en la fecha que establezca FONATUR y deberá ser liquidado en una o varias exhibiciones que no superen 30 días naturales contados a partir de la fecha de exhibición del depósito de garantía.

Pago a Plazos

Dependiendo de la demanda del mercado y análisis estratégico comercial, se calificarán los lotes en los que aplique el mínimo de enganche del 30%, o bien otro porcentaje que deberá cubrirse sobre el precio de venta final del bien inmueble el cual se liquidará previa autorización por escrito, en la fecha que establezca FONATUR, en una sola exhibición y en un plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de exhibición del depósito de garantía.

La autorización de la operación por parte de FONATUR se dará previa evaluación de la capacidad de pago y de la conducta crediticia. El saldo insoluto podrá cubrirse en un plazo de **1 hasta 5 años**, el cual estará sujeto a la estrategia comercial, en amortizaciones a capital, iguales de forma **mensual** y sucesiva más los intereses ordinarios generados sobre saldos insolutos a partir del día en que se realice el pago del enganche, a razón de T.I.I.E.+2.25 p.p.; para operaciones pactadas en dólares americanos se calcularán los intereses con base en tasa Libor de Tres Meses+4.25 p.p. para todos los desarrollos. El primer vencimiento mensual al saldo insoluto del precio del inmueble se deberá efectuar dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha del pago del enganche. En todas las operaciones de este esquema el interesado deberá otorgar las garantías que establezca FONATUR, además de suscribir el respectivo pagaré que corresponda al saldo.

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

En caso de incumplimiento de pago en las fechas establecidas se generarán intereses moratorios a razón de la tasa

ordinaria correspondiente multiplicada por 1.5 veces. En caso de reincidencia y cuando el atraso acumule 90 días naturales contados a partir del primer vencimiento no cubierto, se procederá a exigir el cumplimiento del pago o en su

caso, rescindir el contrato y dar inicio al trámite de recuperación del inmueble por la vía judicial.

Notas:

1. FONATUR podrá establecer condiciones o esquemas especiales de venta temporales distintas a las descritas anteriormente, en cuyo caso deberán remitirse al **Anexo IV “Promociones Especiales de Venta”**.

2. Cuando en una Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR con pago de contado el cliente solicitara modificarla a pago a plazos, la autorización se podrá dar, siempre y cuando persistan los mismos plazos, y se cuente con el análisis y autorización de la capacidad de pago, para lo cual el cliente deberá cubrir el pago por concepto de gastos de investigación y evaluación crediticia descrito en el punto número 2 del inciso a) Procedimientos de Comercialización.

3. No aplicarán descuentos en bienes inmuebles que se encuentren en programas especiales de venta a valor de avalúo.

PROCEDIMIENTOS DE COMERCIALIZACIÓN

a) Bienes Inmuebles ya publicados y disponibles en el inventario permanente

En el caso de los bienes catalogados como disponibles para su venta en publicaciones en la página de Internet del Fondo (www.fonatur.gob.mx) deberá seguirse el siguiente procedimiento:

☼ La comercialización del bien inmueble será en términos de las condiciones especificadas en la publicación que se realice en la página oficial de FONATUR www.fonatur.mx, por lo que se le solicitará al interesado presentar su Carta Postura o Carta de Intención de Compra sujeta a autorización de FONATUR, y al pago que se realice a favor del Fondo Nacional de Fomento al Turismo por un importe equivalente al 5% del valor total de venta, que será exhibido como depósito de garantía de seriedad.

☼ En operaciones pactadas a plazos, la comercialización estará sujeta a la autorización de la evaluación crediticia y de capacidad de pago para ello, además del depósito del 5% descrito en el párrafo anterior, se deberá cubrir un pago adicional por concepto gastos de investigación y evaluación crediticia (este pago no será reembolsable). El pago por concepto gastos de investigación y evaluación crediticia es establecido de manera anual por FONATUR y por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos y le será comunicado al adquirente previo a iniciar la operación de compraventa a efecto de que sea cubierto en el mismo momento de liquidar el depósito de garantía de seriedad de la operación.

a) Personas Morales: 109 salarios mínimos generales diarios para el Distrito Federal más I.V.A.

b) Personas Físicas: 47 salarios mínimos generales diarios para el Distrito Federal más I.V.A.

El cobro por gastos de investigación y evaluación se aplicará como corresponda a cada persona física o moral a evaluar por operación, independientemente del número de lotes que la integre.

☼ Al momento de presentar su Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR, deberá hacer entrega de la documentación básica y del presente paquete de información, debidamente completado y firmado.

☼ El interesado podrá retirar su Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización, dentro de los 5 días naturales siguientes a su exhibición. En el caso de que el interesado que haya retirado su postura quisiera presentar una nueva Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR, sólo podrá hacerlo una vez transcurridos 15 días naturales posteriores a la fecha de retiro de la primera, sin que exista obligación de parte de FONATUR para reservar el bien inmueble. Este periodo le aplicará al interesado tanto como persona física, como accionista o representante legal de la persona moral, así como cualquier persona que le tenga parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado en línea recta o colateral.

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

- ✿ En un plazo de 10 días hábiles, el interesado podrá modificar cualquier condición de su Oferta Unilateral tal como esquema de pago, designación de notario, renuncia de derechos a favor de otro adquirente, entre otras.

b) Inmuebles publicados y puestos a disponibilidad por primera vez.

En caso de Inmuebles de nueva incorporación al Inventario de Disponibilidad que se oferten en fecha establecida en publicaciones en diarios oficiales, nacionales y/o locales, y/o por la página de Internet del Fondo (www.fonatur.gob.mx) deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- ✿ A partir de la fecha de disponibilidad de venta indicada en la publicación y hasta la hora señalada en la misma (tiempo de la Ciudad de México), se recibirán en sobre cerrado las Cartas Postura y/o Ofertas Unilaterales de compra, sujetas a autorización de FONATUR
 - ✿ El sobre deberá estar rotulado con el nombre o razón social del postor y los datos de identificación del inmueble de interés y deberá adjuntarse, de manera visible, cheque certificado o de caja a favor del Fondo Nacional de Fomento al Turismo por un importe equivalente al 5% del precio base publicado como depósito de garantía de seriedad.
 - ✿ Dentro del mismo sobre se deberá incluir la documentación básica y el presente paquete de información debidamente firmado y completado en sus campos.
 - ✿ En la Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR deberá indicarse claramente el importe por m² y el valor total, sin descuentos, expresados en moneda nacional mismo que no podrá ser menor al precio base publicado, así como el esquema de pago elegido.
 - ✿ En la fecha indicada en la publicación y a partir de la hora establecida (tiempo de la Ciudad de México), se efectuará, simultáneamente en las delegaciones regionales de FONATUR en donde se hayan recibido posturas y en oficinas centrales, la sesión de apertura de sobres y asignación de los bienes inmuebles concursados, requiriendo la presencia del (los) interesados o de un representante legal debidamente acreditado.
 - ✿ El primer criterio de asignación será por monto mayor, independientemente del esquema de comercialización.
 - ✿ En caso de empate se dará preferencia al pago de contado sobre el pago a plazos.
 - ✿ En caso de empate en ofertas con pago a plazos, la asignación se dará a aquel postor que opte por cambiar su esquema de pago a contado.
 - ✿ En caso de persistir el empate, ya sea porque todos los oferentes cambiaron su esquema a contado o bien porque ninguno tomó esa opción, se proporcionará a los participantes un formato de desempate y la venta se asignará a la propuesta más alta. Este proceso se repetirá, hasta que se obtenga un ganador único.
 - ✿ En operaciones pactadas a plazos, la comercialización estará sujeta a la autorización de la evaluación crediticia y de capacidad de pago para ello además del depósito del 5% descrito en el párrafo anterior, se deberá cubrir un pago adicional por concepto gastos de investigación y evaluación crediticia (este pago no será reembolsable).
El pago por concepto gastos de investigación y evaluación crediticia es establecido de manera anual por FONATUR y por la Comisión de Salarios Mínimos, el cual le será comunicado al adquirente previo a iniciar la operación de compraventa a efecto de que sea cubierto en el mismo momento de liquidar el depósito de garantía de seriedad de la operación.
- a) Personas Morales: 109 salarios mínimos generales diarios para el Distrito Federal más I.V.A.
b) Personas Físicas: 47 salarios mínimos generales diarios para el Distrito Federal más I.V.A.
- El cobro por gastos de investigación y evaluación se aplicará como corresponda a cada persona física o moral a evaluar por operación, independientemente del número de lotes que la integre.
- ✿ No se permitirá bajo ninguna circunstancia retirar propuestas una vez iniciada la sesión de apertura de sobres y asignación de ofertas.
 - ✿ Una vez asignados los bienes inmuebles a la postura más alta, el interesado podrá retirar, dentro de los 5 días naturales siguientes a su exhibición, su Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR; debiendo cubrir por concepto de pena convencional el equivalente al 1% del precio pactado, mismo que será descontado del depósito de garantía de seriedad aplicando

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

además una sanción de 15 días naturales de espera si es que fuera del interés del postor el volver a adquirir el bien inmueble.

- ✿ Dentro de un plazo de 10 días hábiles posteriores al depósito del 5% de garantía de seriedad, el interesado podrá modificar cualquier condición de su postura tal como esquema de pago, designación de notario, renuncia de derechos a favor de otro adquirente, entre otras.
- ✿ Una vez cerrada o declarada desierta la sesión de apertura de sobres y asignación de ofertas, los inmuebles remanentes involucrados en el concurso podrán comercializarse de manera directa al primer interesado que exhiba el 5% de garantía de seriedad.

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Documentación básica Pago de Contado y Pago a Plazos

El interesado, deberá entregar invariablemente para la generación de su Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR, el 5% del depósito de garantía de seriedad y copias simples de los siguientes documentos, así como presentar los originales para cotejo:

<u>Persona física</u>	<u>Persona moral</u>
✿ Identificación oficial. ✿ Comprobante de domicilio. ✿ RFC y alta en SHCP (actividad empresarial). ✿ Cédula Única de Registro de Población (CURP) ✿ Acta de matrimonio. ✿ Carta de aceptación de parte del cónyuge (sociedad conyugal). ✿ Identificación oficial del (los) representante (s). ✿ Cédula Única de Registro de Población (CURP) del (los) representante (s).	✿ Identificación oficial del representante legal. ✿ Comprobante de domicilio fiscal. ✿ RFC y alta en SHCP. ✿ Cédula Única de Registro de Población (CURP) del representante legal. ✿ Acta constitutiva y modificaciones de estatutos. ✿ Poderes del representante legal. ✿ Estatutos (persona moral extranjera).
**Las identificaciones aceptadas son: Credencial IFE, Pasaporte vigente o Cédula Profesional; FM3 para el caso de extranjeros. **Se deberá incluir identificación del cónyuge en caso de estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal.	**Las identificaciones aceptadas son: Credencial IFE, Pasaporte vigente o Cédula Profesional; FM3 para el caso de extranjeros. **El acta constitutiva deberá contemplar la adquisición de bienes inmuebles como parte de su objeto social. **Verificar en el acta constitutiva la cláusula de admisión de extranjeros conforme al Art. 5º Fracc. IV del Reglamento de Inversión Extranjera (lotes con uso de suelo residencial y unifamiliar). **El representante legal que firmará los documentos deberá contar con poder para actos de dominio.

Documentación complementaria pago a plazos.

En un plazo máximo de 10 días hábiles, contados a partir de la fecha de emisión de la Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR, el interesado deberá entregar, la documentación relacionada completa con el fin de continuar con el procedimiento de evaluación de su Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR.

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

DOCUMENTO	LA O EL SOLICITANTE Y/O LA O EL OBLIGADO SOLIDARIO			
	FÍSICA	FÍSICA CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL	MORAL	INMOBILIARIA
1. Carta original de autorización para solicitar reportes de crédito	X	X	X	X
2. Copia de identificación oficial vigente de la persona física.	X	X	X	X
3. Comprobante de domicilio	X	X	X	X
4. Copia del Registro Federal de Contribuyentes y alta en la S.H.C.P		X	X	X
5. Estado de cuenta de tarjetas de crédito de los últimos 3 meses. En caso de no contar con antecedentes en el Buró de Crédito, deberá proporcionar cartas de referencias bancarias (I) y comerciales (I).	X	X		
6. Estados de Cuentas Bancarias de inversiones y cheques de los últimos 3 meses, en caso de tenerlos disponibles.	X	X	X	X
7. Descripción breve de cual es la actividad específica de la persona o empresa que pagará el crédito (la o el solicitante y la o el obligado solidario), preferentemente currículo de la empresa.		X	X	X
8. Cuestionario para la solicitud de adquisición de terrenos para personas físicas con pago a plazos.	X	X		
9. Recibos de Sueldos y Salarios (últimos 3 meses).	X			
10. Carta constancia laboral membretada (con denominación social, dirección, teléfono, R.F.C, etc) suscrita por la empresa en la que labora (indicando sueldo bruto y neto, prestaciones en efectivo y en especie, antigüedad, puesto, tiempo del contrato, etc.	X			
11. Recibos de honorarios o facturas (últimos 3 meses), que cumplan con los requisitos fiscales. En su caso, de ser posible, proporcionar contrato de los servicios.	X	X		
12. Recibos de arrendamiento de los últimos 3 meses (que cumplan con los requisitos fiscales), con sus contratos VIGENTES. En caso de tenerlos.	X	X	X	X
13. Escritura de propiedad de inmuebles arrendados, en caso de que los contratos no este ratificados ante la o el fedatario público.	X	X	X	X
14. Declaración de impuestos (2 anuales y parciales recientes), en personas físicas siempre y cuando sus ingresos anuales excedan lo establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su Art. 150 vigente y/o en su caso, Constancia de Sueldos, Salarios, Viáticos, Conceptos Asimilados y crédito al salario.	X	X	X	X
15. Estados financieros internos con relaciones analíticas con antigüedad no mayor a 3 meses, firmados por la o el contador y la o el		X	X	X

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

representante de la empresa. En caso de estar bajo Régimen del Pequeño Contribuyente deberá por lo menos de presentar estados de resultados.				
16.Estados financieros internos o dictaminados (si están obligados, con notas y dictamen) de los 3 últimos ejercicios con relaciones analíticas, firmados por el o la contadora y la o el representante de la empresa. En caso de negocios hoteleros, deberá proporcionar información estadística o de ocupación y tarifas de todos los ejercicios, así como contrato de operación o franquicia.		X	X	X
17.Descripción de pasivos (saldos, tasas, plazos, vencimientos, garantías, etc) preferentemente copia del contrato.	X	X	X	X
18.Explicación de las principales variaciones entre los saldos históricos de las cuentas, en su caso.		X	X	X
19.A falta de los comprobantes anteriores, carta certificación de ingresos por la o el contador público, membretada y con copia de la cédula profesional de la persona que la expida.	X	X		
20.Estados financieros PROFORMA anuales (Balances, resultados y flujos de efectivo) con las bases de cálculo por el periodo del crédito, firmados por la o el contador y la o el representante de la empresa; sin considerar los ingresos que se generarán del proyecto a construir sobre el terreno en cuestión.		X	X	X
21.Acta constitutiva y poderes de la o el representante legal.			X	X
22.Acta de últimas modificaciones conforme al capital social que reporte el balance general, en su caso. Para personas físicas que perciban dividendos, actas protocolizadas donde se muestre la participación accionaria y distribución de dividendos.		X	X	X

MEDIOS DE PAGO

Pago del depósito de garantía

Será equivalente al 5% del precio pactado y se podrá realizar directamente en la caja de las oficinas centrales del Fondo, con cheque certificado o de caja a favor del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, en días hábiles dentro de un horario de 9:00 a 13:00 hrs, previa notificación del ejecutivo de ventas; o se podrá realizar el pago mediante el cuadro que aparece a continuación, previa ratificación que se realice por la Gerencia de Ventas de la operación que se realice.

BBVA Sucursal 7684	Forma del depósito		
	Por ficha en ventanilla	Electrónico BBVA a BBVA	Electrónico Interbancario (CLABE)
Número de Cuenta	0443539954	910044359954	01218000443599546

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

La fecha en que el depósito se haga efectivo en los registros de FONATUR será validada como fecha de pago. Este medio de pago también se podrá utilizar para el pago de gastos de investigación y evaluación crediticia en su caso.

Pagos subsecuentes

La liquidación del pago total o del complemento del enganche podrá realizarse directamente en la caja de las oficinas del Fondo, dentro del horario indicado, o a través de depósito bancario referenciado, en ventanilla o electrónico. Para ello, por medio de la Carta de Autorización de FONATUR y/o Contrato de Compraventa, se le proporcionarán los datos necesarios para su aplicación, tales como número de convenio, referencia y concepto. Para operaciones de pago a plazos, esta misma información deberá ser utilizada para la liquidación de los pagos mensuales previa confirmación con el área de cobranzas del cálculo del importe correspondiente.

Notas importantes para efectuar depósitos

A) Depósitos electrónicos

- a. De BBVA a BBVA la acreditación en la cuenta de FONATUR es inmediata, no importando el monto.
- b. De cualquier institución bancaria diferente al BBVA, si es por un monto superior a \$50,000.00 la acreditación en la cuenta de FONATUR se dará en un lapso de 30 a 60 minutos; de lo contrario, es decir, por un monto inferior a \$ 50,000.00 la acreditación es al siguiente día aproximadamente a las 12:00 hrs.

B) Depósito en la cuenta de FONATUR con cheque del BBVA

Al momento de que el cliente realice el depósito en la cuenta de FONATUR, la acreditación será inmediata.

C) Depósito en la cuenta de FONATUR con cheque de otra institución bancaria diferente al BBVA.

Se acreditará al día hábil siguiente siempre y cuando se realice el depósito antes de las 14:00 horas.

D) Pago con cheque certificado o de caja a favor del Fondo Nacional de Fomento al Turismo directo en caja de oficinas del Fondo dentro del horario establecido, sin importar el banco emisor

Se recibe, salvo buen cobro, el mismo día que se presenta.

REQUERIMIENTOS PARA ESCRITURAR

Al momento de presentar la Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR, bajo cualquier esquema de pago, el interesado deberá seleccionar un Notario Público de la localidad donde se ubica el bien inmueble con base en la relación de notarios convenidos con FONATUR (Anexo I), para que se lleven a cabo los trámites de escrituración correspondientes.

En los casos en que existan obligaciones pendientes de cumplir, tales como de pago en esquemas de pago a plazos, u obligaciones de construcción en aquellos bienes inmuebles así calificados por existir fechas límite para la presentación del proyecto arquitectónico, e inicio y término de obra, FONATUR se reservará el dominio del bien inmueble en tanto sean cumplidas todas y cada una de las obligaciones pactadas.

El adquirente, una vez autorizada su Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra y realizado el pago total de la operación o del complemento del enganche, según corresponda de acuerdo con el esquema de comercialización seleccionado, se obliga a realizar la escrituración del bien inmueble ante Notario Público de la entidad.

El cliente es responsable del pago de los honorarios del notario, la manifestación del título de propiedad y el comercio y todos aquellos gastos y costos que se generen por causa de la escrituración.

Documentación requerida para la escrituración.

-  Original de la Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR
-  Original de la Carta de Autorización de FONATUR y/o Contrato de Compraventa,
-  Original del recibo de pago del depósito de garantía de seriedad,
-  Original del recibo de pago de pago total o complemento del enganche, según aplique.

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

- ✿ Avalúo catastral,
- ✿ Libertad de gravamen,
- ✿ Constancia de no adeudo impuesto predial,
- ✿ Constancia de no adeudo de agua,
- ✿ De causarse, comprobante de pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles,
- ✿ Identificación oficial.

CANCELACIÓN DE OPERACIONES Y DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA

Toda operación de comercialización que tuvo su origen con la exhibición del depósito de garantía, está sujeta a la autorización de FONATUR, en caso negativo el interesado recibirá por escrito la Notificación de No Autorización en la que se indicará el motivo o causas por las que no fue posible aceptar su propuesta, la penalización en tiempo aplicable antes de poder presentar una nueva postura, la penalización aplicable a su depósito de garantía, y en su caso, el mecanismo de devolución del mismo.

En caso de que la Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR no sea aceptada, no existirá mayor obligación por parte de FONATUR más que la reintegración, si procede, de la parte proporcional del monto depositado, sin intereses, en la fecha que para tal efecto determine la Gerencia de Tesorería, contados a partir de la recepción de la Notificación de No Autorización debidamente firmada de enterado y conforme por parte del interesado o representante legal. El interesado o representante debidamente acreditado deberá acudir, previo aviso por parte de su agente de ventas, a la caja del Fondo para recoger el cheque que ampara el importe en devolución-deberá proporcionar los datos de la cuenta en la que se le realizará la devolución del monto pagado.

El terreno objeto de la Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR será liberado en el inventario de disponibilidad para su comercialización al público en general en un plazo máximo de diez días naturales contados a partir de la fecha de la notificación e independientemente de que el interesado aun no haya acudido a las oficinas de FONATUR a recoger el comunicado.

Los posibles causales de cancelación, así como el porcentaje del depósito de garantía exigible para su devolución son:

Causal de No Aceptación y Cancelación Porcentaje del Depósito de Garantía a ser reintegrado:

- ✿ Porque FONATUR no le dio respuesta a la Carta Postura y/o Oferta Unilateral de Compra, sujetas a autorización de FONATUR dentro de los 45 días naturales posteriores a la exhibición del depósito de garantía. (100%)
- ✿ Porque el interesado cuenta con antecedentes legales negativos o porque, a criterio de FONATUR, no se acredita satisfactoriamente la procedencia de los recursos financieros con los que sería liquidada la operación de comercialización. (100%)
- ✿ Por desistimiento voluntario, manifestado por escrito, de un bien inmueble ya publicado con anterioridad y disponible en el inventario, dentro del plazo permitido de 5 días naturales contado a partir de la exhibición del depósito de garantía. (100%)
- ✿ Por desistimiento voluntario, manifestado por escrito, de un bien inmueble publicado por primera vez y que le fue asignado por postura más alta, dentro del plazo permitido de 5 días naturales contado a partir de la exhibición del depósito de garantía. (80%)
- ✿ Por un resultado no satisfactorio de la evaluación financiera o crediticia en operaciones bajo esquema de pago a plazos (100%).
- ✿ Porque el interesado no hizo entrega completa y oportuna de la documentación requerida dentro del plazo establecido. (0%)
- ✿ Porque el interesado, una vez elaborada y notificada la Carta de Autorización de FONATUR y/o Contrato de Compraventa, no liquidó el saldo restante o el complemento del enganche en la fecha establecida. (0%)

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

LEY FEDERAL DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS. ARTÍCULO 8, FRACCIONES XI, XII Y XX.

ARTÍCULO 8.- Todo servidor público tendrá las siguientes obligaciones:

FRACC. XI.- Excusarse de intervenir, por motivo de su encargo, en cualquier forma en la atención, tramitación o resolución de asuntos en los que tenga interés personal, familiar o de negocios, incluyendo aquellos de los que pueda resultar algún beneficio para él, su cónyuge o parientes consanguíneos o por afinidad hasta el cuarto grado, o parientes civiles, o para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen o han formado parte.

FRACC. XII.- Abstenerse, durante el ejercicio de sus funciones, de solicitar, aceptar o recibir, por sí o por interpósita persona, dinero, bienes muebles o inmuebles mediante enajenación en precio notoriamente inferior al que tenga en el mercado ordinario, donaciones, servicios, empleos, cargos o comisiones para sí, o para las personas a que se refiere la fracción XI de este artículo, que procedan de cualquier persona física o moral cuyas actividades profesionales, comerciales o industriales se encuentren directamente vinculadas, reguladas o supervisadas por el servidor público de que se trate en el desempeño de su empleo, cargo o comisión y que implique intereses en conflicto. Esta prevención es aplicable hasta un año después de que se haya retirado del empleo, cargo o comisión.

Habrán intereses en conflicto cuando los intereses personales, familiares o de negocios del servidor público puedan afectar el desempeño imparcial de su empleo, cargo o comisión.

FRACC. XX.- Abstenerse, en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas, de celebrar o autorizar la celebración de pedidos o contratos relacionados con adquisiciones, arrendamientos y enajenación de todo tipo de bienes, prestación de servicios de cualquier naturaleza y la contratación de obra pública o de servicios relacionados con ésta, con quien desempeñe un empleo, cargo o comisión en el servicio público, o bien con las sociedades de las que dichas personas formen parte. Por ningún motivo podrá celebrarse pedido o contrato alguno con quien se encuentre inhabilitados para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público

CARTA COMPROMISO- FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

Para acreditar los supuestos de las fracciones XI, XII y XX del artículo 8 de la Ley Federal de Responsabilidades Administrativas de Servidores Públicos, que ordenan a estos, entre otros, abstenerse de celebrar o autorizar la celebración de pedidos o contratos relacionados con adquisiciones, arrendamientos y enajenación de todo tipo de bienes con quien desempeñe un empleo cargo o comisión en el servicio público o bien con aquellas sociedades de las que dichas personas formen parte; excusarse de intervenir con motivo de su encargo en cualquier forma en la atención, tramitación o resolución de asuntos en los que tenga interés personal, familiar o de negocios, incluyendo aquellos de los que pueda resultar algún beneficio para él, su cónyuge o parientes consanguíneos o por afinidad hasta cuarto grado o parientes civiles, o para terceros con los que tenga relaciones profesionales, laborales o de negocios, o para socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen o hayan formado parte.

Por lo anterior me (nos) permito (imos) manifestar bajo protesta de decir verdad que no me (nos) encuentro (amos) en alguno de los supuestos del artículo referido anteriormente.

Lugar y Fecha:

Nombre y firma:

(Adquirente o Representante legal)

OPERACIONES ANTERIORES CELEBRADAS CON FONATUR:

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO

La Política Vigente de la Dirección de Comercialización de este Fondo, la cual en su **Capítulo IV. Transmisión de Bienes Inmuebles**, inciso **4.1. Condiciones generales aplicables en la comercialización de bienes inmuebles**, establece que:

4.1.4 La Dirección de Comercialización, será el área responsable de autorizar la operación de comercialización con pago de contado o pago a plazos, con o sin obligaciones de construcción, a partir de:

a. El cumplimiento por parte del adquirente de todos los requisitos señalados en las condiciones de la publicación de oferta de bienes inmuebles, tales como el depósito previo de la garantía de seriedad y la entrega, en tiempo y forma, de la documentación requerida acorde al esquema de pago seleccionado.

b. Los resultados de la evaluación crediticia que realice la Subdirección de Mecanismos Financieros, para las operaciones de pago a plazos. Esta Subdirección será la responsable de analizar y dictaminar la capacidad de pago del solicitante, y en su caso, del obligado solidario, tanto tratándose para personas físicas como morales. No podrán ser elegibles aquellos inversionistas o solicitantes con mal historial crediticio y/o legal con FONATUR.

Para acreditar lo anterior me (nos) permito (imos) manifestar que (☐) **SÍ** / (☐) **NO** he (mos) realizado en el pasado operación alguna de comercialización con este Fondo, habiendo cumplido, en su caso, hasta el momento con todas y cada una de las obligaciones contraídas (pagos, plazos de construcción, escrituraciones, entre otros) por lo cual no me (nos) encuentro (amos) en ninguno de los supuestos de incumplimiento que impida a este Fondo celebrar la operación de comercialización objeto de la oferta de adquisición presentada.

Lo anterior aplica para cualquier figura jurídica tal como persona física, representante legal o accionista de persona moral, u obligado solidario.

Lugar y Fecha:

Nombre y firma:
(Adquirente o Representante legal)

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

ANEXO IV

LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. DOF 03-2018 **ARTÍCULO 17.**

Artículo 17. Para efectos de esta Ley se entenderá como Actividades Vulnerables y, por tanto, objeto de identificación en términos del artículo siguiente:

V. La prestación habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes, en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría cuando el acto u operación sea por una cantidad igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

Los clientes o usuarios quienes realicen actividades vulnerables, deberán presentar los siguientes datos y documentos de identificación de acuerdo a su naturaleza jurídica.

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

ANEXO IV

LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. DOF 03-2018. ARTÍCULO 17.

FORMATO 1			
PERSONA FÍSICA CON NACIONALIDAD MEXICANA			
Apellido Paterno:			
Apellido Materno:			
Nombre(s) Completo(s) sin Abreviaturas:			
Fecha de Nacimiento:	Día	Mes	Año
País de Nacionalidad:			
Actividad			
Actividad/Ocupación/Profesión ó Giro del Negocio al que se dedica el Cliente ó Usuario:			
Domicilio Particular en Lugar de Residencia			
Calle y Número:			
Colonia:			
Delegación ó Municipio:			
Estado:			
País:			
Código Postal:			
Datos de Contacto			
Teléfono (s):			
Correo electrónico:			
Clave Única de Registro de Población y Registro Federal de Contribuyentes			
CURP:			
RFC:			

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

ANEXO IV

LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. DOF 17-10-2012. ARTÍCULO 17.

FORMATO 2			
PERSONA MORAL CON NACIONALIDAD MEXICANA			
Denominación ó Razón Social:			
Fecha de Constitución:	Día	Mes	Año
País de Nacionalidad:			
Actividad			
Actividad/Giro Mercantil u Objeto Social:			
Domicilio Fiscal en Lugar de Residencia			
Calle y Número:			
Colonia:			
Delegación ó Municipio:			
Estado:			
País:			
Código Postal:			
Datos de Contacto			
Teléfono (s):			
Correo electrónico:			
Registro Federal de Contribuyentes			
RFC:			
Representante Legal			
Apellido Paterno:			
Apellido Materno:			
Nombre(s) Completo(s) sin Abreviaturas:			
Fecha de Nacimiento:	Día	Mes	Año
CURP:			
RFC:			

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

ANEXO IV

LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. DOF 17-10-2012. ARTÍCULO 17.

FORMATO 3			
PERSONA FÍSICA EXTRANJERA CON CONDICIONES DE ESTANCIA DE VISITANTE			
Apellido Paterno:			
Apellido Materno:			
Nombre(s) Completo(s) sin Abreviaturas:			
Fecha de Nacimiento:	Día	Mes	Año
País de Nacimiento:			
País de Nacionalidad:			
Actividad			
Actividad/Ocupación/Profesión ó Giro del Negocio al que se dedica el Cliente ó Usuario:			
Domicilio Particular en Lugar de Residencia			
Calle y Número:			
Colonia:			
Delegación ó Municipio:			
Estado:			
País:			
Código Postal:			
Datos de Contacto			
Teléfono:			
Correo electrónico:			
Documento de Identificación			
Pasaporte (Número):			
Acta de Nacimiento (Número):			
Documento Oficial expedido por el Instituto Nacional de Migración que acredite su legal estancia en el país (Número):			
Nombre de Acreditación:			
Autoridad que Emite el Documento:			

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

ANEXO IV

LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. DOF 17-10-2012. ARTÍCULO 17.

PERSONA MORAL

A través de la presente manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los activos y recursos que conforman el patrimonio de mi representada, los cuales se emplean para el pago del lote _____, mz _____, sección _____, ubicado en el Centro Integralmente Planeado de _____, provienen de actividades lícitas.

De igual forma declaro que la actividad (empresarial, profesional, etc.) por medio de la cual se obtienen dichos recursos es:

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR

ANEXO IV

LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. DOF 17-10-2012. ARTÍCULO 17.

PERSONA FÍSICA

A través de la presente manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los activos y recursos que conforman el patrimonio de mi representada, los cuales se emplean para el pago del lote _____, mz _____, sección _____, ubicado en el Centro Integralmente Planeado de _____, provienen de actividades lícitas.

De igual forma declaro que la actividad (empresarial, profesional, etc.) por medio de la cual se obtienen dichos recursos es:

(Firma o rúbrica del interesado o representante legal)

Entiendo y acepto los términos expuestos

Información para la Comercialización de Bienes Inmuebles con FONATUR