

NORMAS Y BASES GENERALES PARA LA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO, Y ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE EDUCAL, S.A. DE C.V.

Con fundamento en los artículos 116 segundo párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales, 58 Fracción XIV de la Ley Federal de Entidades Paraestatales, TRIGÉSIMO CUARTO fracción XVII y TRIGÉSIMO SEXTO fracción VI de los Estatutos Sociales de EDUCAL y

CONSIDERANDO

Que el artículo 116 segundo párrafo de la Ley General de Bienes Nacionales establece que las entidades podrán adquirir por sí mismas el dominio o el uso de los inmuebles necesarios para la realización de su objeto o fines, así como realizar cualquier acto jurídico sobre inmuebles de su propiedad, sujetándose a las normas y bases que establezcan sus órganos de gobierno, en los términos de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales.

Que el artículo 58 fracción XIV de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y TRIGÉSIMO CUARTO fracción XVII de los Estatutos Sociales de EDUCAL, facultan al Órgano de Gobierno de la entidad para establecer las Normas y Bases Generales para la Adquisición, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles que la entidad requiera para la prestación de sus servicios.

Que es necesario que EDUCAL cuente con el instrumento legal que le permita regular los actos de adquisición, arrendamiento y enajenación de sus inmuebles.

Que por virtud de las consideraciones expuestas, se tiene a bien emitir las siguientes:

NORMAS Y BASES GENERALES PARA LA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE EDUCAL, S.A. DE C.V.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Las presentes Normas y Bases tienen por objeto regular los actos de adquisición, arrendamiento y enajenación de los bienes inmuebles de EDUCAL o de los cuáles sea poseedor, logrando con ello un óptimo aprovechamiento del patrimonio inmobiliario de la entidad.

SEGUNDA.- Para la aplicación de estas normas y bases se entenderá por:

I.- **ADQUISICIÓN:** Acto jurídico por el cual EDUCAL obtiene la propiedad de un inmueble, a través de compraventa, donación, dación en pago, permuta o cualquier otro acto jurídico permitido por la Ley.

I.- **ARRENDAMIENTO:** Concesión del uso o goce temporal de un bien inmueble a cambio de un pago a precio cierto.

III.- **AVALÚO:** dictamen técnico que estima en dinero el valor de un bien inmueble, a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y. en su caso de una investigación y análisis de mercado.

IV.- **BAJA DE BIENES INMUEBLES:** La cancelación de bienes inmuebles como activos fijos de EDUCAL de los registros contables y administrativos, una vez consumada su enajenación.

V.- **BIENES INMUEBLES:** Los bienes inmuebles propiedad de EDUCAL o de los cuáles sea poseedor, tales como los bienes raíces que posea la entidad bajo cualquier título y en general todos los bienes que de conformidad con el Código Civil Federal se consideren como bienes inmuebles.

VI.- **COMITÉ:** COMITÉ de Bienes Inmuebles de EDUCAL S.A. de C.V.

VII.- **COMODATO:** Contrato por el cual el comodante se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el comodatario contrae la obligación de restituirla individualmente.

VIII.- **CONSEJO:** El Consejo de Administración de EDUCAL S.A. de C.V.

IX.- **DIRECTOR GENERAL:** El Director General de EDUCAL, S.A. DE C.V.

X.- **EDUCAL:** EDUCAL, S.A. de C.V.

XI.- ENAJENACIÓN: La transmisión de la propiedad de un inmueble, mediante cualquiera de las figuras previstas en el Código Civil Federal, es decir, venta, permuta, donación o dación en pago.

XII.- GERENTE TÉCNICO ADMINISTRATIVO.- El Gerente Técnico Administrativo de EDUCAL, S.A. DE C.V.

XIII.- INDAABIN: Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

XIV.- LEY: La Ley General de Bienes Nacionales.

XV.- INSTITUCIONES PÚBLICAS: Las identificadas como tales por la Ley General de Bienes Nacionales

XVI.-NORMAS: Las presentes Normas y Bases Generales para la Adquisición, Arrendamiento y Enajenación de Bienes Inmuebles de EDUCAL, S.A. de C.V.

XVII.- PERMUTA: Transmisión de propiedad a favor de una persona física o moral, de un bien inmueble a cambio de otro en términos de la legislación civil.

XVIII.- PRESIDENTE DEL CNCA: El presidente del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes.

TERCERA.- El DIRECTOR GENERAL, previa coordinación con el PRESIDENTE DEL CNCA o su Secretario Ejecutivo y/o Secretario Cultural y Artístico que éste designe y ajustándose a lo dispuesto por las presentes NORMAS, podrá realizar cualquiera de los actos inmobiliarios previstos en las mismas, excepto en lo relativo a los arrendamientos de inmuebles propiedad de terceros, que requiera EDUCAL, en este supuesto se estará a la normatividad aplicable.

CUARTA.- El Gerente Técnico Administrativo, con el apoyo que corresponda del Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos, será el responsable de la Administración General de los bienes inmuebles de EDUCAL, quien deberá verificar su oportuno y correcto aseguramiento, mantenimiento, vigilancia, pago de impuestos y servicios, previendo los gastos respectivos en sus proyectos de presupuesto anual.

QUINTA.- En cualquier operación inmobiliaria, EDUCAL deberá contar con un avalúo elaborado por el INDAABIN, por una institución de crédito o por especialista en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente. El valor de la adquisición de un inmueble no podrá ser superior al valor dictaminado en el avalúo, y en la enajenación, el precio no podrá ser inferior al valor dictaminado en el avalúo, salvo que se efectúe mediante segunda o tercera licitación.

SEXTA.- Corresponderá al Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos de EDUCAL la interpretación para efectos administrativos de las presentes Normas y Bases.

Cualquier aspecto no previsto en las presentes Normas y Bases, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y las demás disposiciones aplicables en la materia.

CAPITULO II

ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

SÉPTIMA.- EDUCAL podrá adquirir los bienes inmuebles que resulten necesarios para su objeto o fines a través de cualquiera de los actos jurídicos previstos en la legislación Civil ya sea de contado, a plazo, mediante arrendamiento financiero o por cualquier otro medio de pago, sujetándose a los criterios de disciplina presupuestaria y las disposiciones administrativas aplicables.

OCTAVA.- El DIRECTOR GENERAL de manera directa o a propuesta de los Gerentes de EDUCAL, previa coordinación con el PRESIDENTE DEL CNCA o su Secretario Ejecutivo y/o Secretario Cultural y Artístico, podrá solicitar la adquisición de algún inmueble, cuando éste se requiera para la prestación o cumplimiento de sus servicios, cumpliendo con las disposiciones del Decreto y Lineamientos de Austeridad publicados por el Ejecutivo Federal en el Diario Oficial de la Federación.

NOVENA.- El Gerente Técnico Administrativo, será el encargado de recibir la solicitud y procederá a recabar la información relativa a los inmuebles y superficies de propiedad federal disponibles, difundida por el INDAABIN a través de Internet y en el Diario Oficial de la Federación, a fin de conocer sobre los probables predios federales que pudieran satisfacer la necesidad específica y, en caso afirmativo, realizará las gestiones necesarias a fin de que se destine el inmueble a la entidad.

DÉCIMA.- Cuando no existan bienes que satisfagan las necesidades requeridas, el Gerente Técnico Administrativo, previa opinión del COMITÉ, se avocará a realizar la búsqueda del inmueble que cubra las necesidades del área usuaria e integrará un expediente que contenga los siguientes requisitos:

I.- Solicitud del área usuaria o responsable del proyecto, en la que se justifique la necesidad de compra del inmueble.

II.- Constancia del INDAABIN en la que se haga constar que no hay disponibilidad de inmuebles que puedan satisfacer las necesidades para las que se requiere.

III.- Opinión favorable del Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos de EDUCAL, en la que se señale las condiciones legales para la adquisición del inmueble.

IV.- Los siguientes documentos soporte de la operación:

a).- Título de propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

- b).- Constancia o Certificado del Registro Público de la Propiedad de la Localidad, que permita verificar el estado que guarda el inmueble.
- c).- Constancias o recibos de pago, por lo menos de los últimos cinco años, de impuesto predial, energía eléctrica, agua y drenaje y cualquier otro impuesto o servicio a que esté sujeto el inmueble.
- d).- En su caso, planos del inmueble en el que se describan las vías de acceso, localización y servicios próximos.
- e).- Constancia de uso de suelo
- f).- En su caso, documento que acredite la compatibilidad del programa de desarrollo urbano de la localidad con el uso que se dará al inmueble y sus necesidades de operación o en su caso la acreditación de los derechos adquiridos.

DÉCIMA PRIMERA.- Para la adquisición de un inmueble, EDUCAL deberá contar previamente con disponibilidad presupuestaria y autorización de inversión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

DÉCIMA SEGUNDA.- Para la adquisición de un inmueble se deberá contar con la opinión favorable del COMITÉ y la autorización del Director General de EDUCAL quien deberá informar al Consejo de Administración en su próxima reunión, después de formalizada la operación.

DECIMA TERCERA.- Los actos adquisitivos o traslativos de dominio de inmuebles que celebre EDUCAL, deberán formalizarse ante Notario Público, observando las formalidades y requisitos que exija la LEY y demás disposiciones legales y administrativas aplicables para la validez de dichos actos jurídicos.

CAPITULO III

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

DÉCIMA CUARTA.- EDUCAL podrá dar en arrendamiento Bienes Inmuebles para que sean utilizados con propósitos afines al objeto social de la empresa, y en su caso, aquellos que por sus características físicas, técnicas y/o jurídicas, no son susceptibles de utilizarse por EDUCAL. El importe de las rentas deberá ser determinado mediante justipreciación específica que emita el INDAABIN y no podrá cobrarse una renta menor a la que determine dicho instituto.

DÉCIMA QUINTA.- Para otorgar un Bien Inmueble en arrendamiento, se requerirá contar con el dictamen emitido por el Gerente Técnico Administrativo en el que se establecerán las razones que acrediten la conveniencia de otorgar el inmueble en

arrendamiento y se determinará que el bien no es de utilidad para el cumplimiento del objeto de EDUCAL, así como la opinión favorable del Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos.

DÉCIMA SEXTA.- EDUCAL podrá tomar inmuebles en arrendamiento cuando ello resulte estrictamente indispensable para realizar sus programas y servicios cuando no sea posible o conveniente adquirirlos en propiedad, deberá ajustarse a los Lineamientos para el Arrendamiento de Inmuebles por parte de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, atendiendo además a cualquier otra disposición administrativa que sobre la materia emita la Administración Pública Federal.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Los arrendamientos que otorgue EDUCAL, serán autorizados por el Gerente Técnico Administrativo, previo el cumplimiento de los requisitos que señalen las disposiciones legales y administrativas aplicables.

DÉCIMA OCTAVA.- En los contratos de arrendamiento no podrán pactarse cláusulas o estipulaciones de cualquier especie, que impliquen renuncia o menoscabo a los derechos que otorga la legislación civil a EDUCAL y el contenido del contrato correspondiente deberá ajustarse a la normatividad federal para el arrendamiento de inmuebles.

CAPÍTULO IV

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

DÉCIMA NOVENA.- El Programa Anual de Disposición de Bienes Inmuebles deberá ser elaborado por el Gerente Técnico Administrativo, sometido a opinión del COMITÉ y aprobado por el CONSEJO, a más tardar en los tres primeros meses del año del ejercicio de que se trate, pudiendo modificarse de acuerdo a las necesidades de EDUCAL, y observando al efecto, las mismas autorizaciones.

De considerarlo necesario, EDUCAL deberá elaborar los manuales, procedimientos y políticas internas que regulen los actos de adquisición, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles de EDUCAL.

VIGÉSIMA.- Sólo se podrán enajenar aquellos inmuebles que por sus características físicas o técnicas no resulten útiles para la entidad, sujetándose a las disposiciones administrativas y procedimientos internos aplicables y asegurando las mejores condiciones para EDUCAL.

VIGÉSIMA PRIMERA.- Los Bienes Inmuebles que no sean útiles para EDUCAL, podrán ser sujetos de los siguientes actos de disposición:

- I. Venta;
- II. Donación;
- III. Permuta y
- IV. Dación en pago

VIGÉSIMA SEGUNDA.- Los actos previstos en la norma anterior, serán autorizados por el Director General de EDUCAL, con opinión favorable del COMITÉ, y el dictamen sobre la viabilidad jurídica y operativa para llevar a cabo la enajenación, mismo que deberá ser suscrito por el Titular de la Unidad Jurídica y el Gerente Técnico Administrativo. El Director General deberá informar sobre estos actos al Consejo de Administración en su próxima reunión.

VIGÉSIMA TERCERA - La venta de inmuebles que no sean útiles a EDUCAL se realizará mediante licitación pública, cuando se considere obtener mejores condiciones o aumentar las alternativas de compradores potenciales, se podrá vender por subasta pública, por venta directa, o a través de corredor de bienes raíces; la modalidad de venta deberá ser autorizada por el COMITÉ.

Si realizada una licitación pública, el inmueble de que se trate no se vende, EDUCAL podrá optar, en función de asegurar las mejores condiciones en cuanto a precio, oportunidad y demás circunstancias pertinentes, por alguna de las alternativas para venderlo:

I.- Celebrar una segunda licitación, señalando como postura legal el ochenta por ciento del valor base. De no venderse el inmueble, se procederá a celebrar una tercera licitación pública, estableciéndose como postura legal el sesenta por ciento del valor base;

II.- Adjudicar el inmueble a la persona que llegare a cubrir el valor base, o

III.- Adjudicar el inmueble, en caso de haberse efectuado la segunda o tercera licitaciones públicas sin venderse el bien y no existir propuesta para cubrir el valor base, a la persona que cubra la postura legal de la última licitación que se hubiere realizado.

En los casos enunciados en las fracciones precedentes, solo se mantendrá el valor base utilizado para la licitación anterior, si el respectivo dictamen valuatorio continúa vigente. Si fenece la vigencia del dictamen, deberá practicarse un nuevo avalúo.

VIGÉSIMA CUARTA.- El valor base de venta de los inmuebles propiedad de EDUCAL será determinado en el avalúo que practique el INDAABIN, una institución de crédito o un perito valuador legalmente autorizado.

VIGÉSIMA QUINTA.- La venta de bienes inmuebles se llevarán a cabo de acuerdo con las presentes Normas y Bases así como los procedimientos y políticas internas que al efecto emita EDUCAL.

VIGÉSIMA SEXTA.- Los procedimientos relativos a la licitación pública o subasta, deberán promover la libre participación de todos los interesados y las bases contendrán como mínimo los siguientes datos:

I. Nombre de la entidad;

II. Descripción general de los bienes Inmuebles;

- III. Valor base para venta de los bienes;
- IV. Lugar(es), fechas y horarios en que los interesados podrán obtener las bases y, en su caso, precio y forma de pago de las mismas.
EDUCAL podrá libremente determinar si las bases se entregarán en forma gratuita o tendrán un precio, en cuyo caso podrán ser revisadas por los interesados previamente a su pago.
- V. Fecha y hora en que se permitirá visitar el inmueble y, en su caso, revisar los planos correspondientes;
- VI. Forma y porcentaje de la garantía requerida para asegurar la seriedad de la compra y el cumplimiento de las obligaciones que asumirá el participante que gane la licitación pública o subasta;
- VII. Lugar, fecha y hora de celebración de los actos de presentación, apertura o subasta de ofertas y de fallo;
- VIII. Requisitos que deberán cumplir quienes deseen participar, como son la acreditación de la personalidad del participante, la obligación de garantizar el sostenimiento de la oferta, de presentar la oferta en un solo sobre cerrado y, en su caso, de exhibir el comprobante de pago de las bases.
- IX. Instrucciones para la presentación de las ofertas;
- X. Lugar, fecha y hora de celebración, en su caso, de la junta de aclaraciones a las bases. Será obligación de los participantes, obtener la copia del acta de la junta de aclaraciones, misma que también será colocada en la página en Internet de EDUCAL y formará parte de las bases de la licitación;
- XI.- Plazo para modificar las bases de la licitación o subasta. Para el caso de la licitación solo podrán efectuarse modificaciones a las bases hasta inclusive el segundo día hábil anterior al del acto de presentación y apertura de ofertas. Las modificaciones se harán del conocimiento de los interesados por los mismos medios de difusión de la convocatoria, salvo que celebren una junta de aclaraciones en la que comuniquen las posibles adecuaciones.
- XII. Señalamiento de que será causa de descalificación el incumplimiento de alguno de los requisitos esenciales establecidos en las bases, así como el que las ofertas presentadas no cubran el valor para venta fijado para los bienes.
También será motivo de descalificación si se comprueba que algún licitante u ofertante ha acordado con otro u otros establecer condiciones para obtener una ventaja indebida.
- XIII. Indicación de que la garantía de sostenimiento de las ofertas o posturas se hará efectiva en caso de que se modifiquen o retiren las mismas, o el adjudicatario incumpla sus obligaciones en relación con el pago;
- XIV. Establecer que en el caso de licitación, de presentarse un empate, la adjudicación se efectuará a favor del participante que resulte ganador del sorteo manual por insaculación que celebre EDUCAL en el propio acto de fallo. El sorteo consistirá en la participación de un boleto por cada oferta que resulte empatado y depositado en una urna transparente y vacía, de la que se extraerá el boleto del participante ganador;
- XV. Fecha límite de pago del bien adjudicado;
- XVI. Causas por las cuales la licitación podrá declararse desierta;
- XVII. En su caso, las instrucciones para participar utilizando tecnologías de la información y comunicación, a través del sistema que establezca EDUCAL, siempre y cuando se garanticen los principios de fiabilidad, integridad e inalterabilidad.

El acto de presentación y apertura de ofertas o posturas deberá celebrarse dentro de un plazo no inferior a diez días hábiles contados a partir de la fecha de publicación de las bases en el Diario Oficial de la Federación o un periódico de circulación nacional

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- La convocatoria para las licitaciones o subastas públicas podrán publicarse en el Diario Oficial de la Federación y/o en un periódico de circulación nacional. Las bases, se pondrán a disposición de los interesados, tanto en el domicilio señalado al efecto en la convocatoria y en la página electrónica de EDUCAL, a partir del día de inicio de la difusión, hasta inclusive el segundo día hábil previo al del acto de presentación y apertura de ofertas o posturas.

VIGÉSIMA OCTAVA.- En los procedimientos de licitación o subasta pública, se exigirá a los interesados que garanticen el sostenimiento de sus ofertas mediante cheque certificado o de caja o depósito en caja a favor de EDUCAL, cuyo monto será del diez por ciento del valor base de venta. La garantía será devuelta a los interesados al término del evento, salvo el del participante ganador, el cual será conservado por EDUCAL a título de garantía de pago de los bienes.

En el caso de las subastas, corresponderá a EDUCAL verificar que la garantía sea suficiente para avalar la oferta máxima del participante, en su caso, conservar y devolver las garantías de los licitantes u oferentes.

VIGÉSIMA NOVENA.- EDUCAL deberá iniciar el acto de presentación y apertura de ofertas, en el lugar y fecha previstas en las bases, dando lectura en voz alta a las propuestas presentadas por cada uno de los licitantes, informándose de aquellas que se desechen por incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, precisando las causas en cada caso.

EDUCAL emitirá un dictamen que servirá como base del fallo, pudiendo dar a conocer éste en el mismo acto o bien en acto público posterior, en un plazo que no excederá de cinco días hábiles contados a partir de la fecha del acto de presentación y apertura de ofertas.

EDUCAL levantará acta a fin de dejar constancia de los actos de presentación y apertura de ofertas y de fallo, la cual será firmada por los asistentes, sin que la omisión de este requisito por los licitantes pueda invalidar su contenido y efectos.

TRIGÉSIMA.- En caso de que el licitante ganador incumpla con el pago de los bienes, EDUCAL hará efectiva la garantía correspondiente y podrá adjudicarlos a la segunda o siguientes mejores ofertas que reúnan los requisitos establecidos.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- EDUCAL declarará desierta la licitación pública cuando se actualice cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Ninguna persona adquiera las bases;
- b) Nadie se registre para participar en el acto de presentación y apertura de ofertas;

c) Cuando los licitantes adquirieron las bases, cumplieron con los requisitos para su registro, pero incumplieron con otros requisitos esenciales de la licitación, entre los que se encuentran, el no presentar oferta para la licitación o ésta fue inferior al valor base de venta o no presentaron garantía de sostenimiento.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- En el caso de subasta pública, relativa a la enajenación de inmuebles propiedad de EDUCAL, se deberá estar a los lineamientos que emita la entidad con la opinión del COMITÉ.

TRIGÉSIMA TERCERA.- EDUCAL, a través de la Gerencia Técnico Administrativa, podrá encomendar la promoción de la venta de inmuebles a distintas personas especializadas en la materia como pueden ser corredores públicos u otros agentes inmobiliarios asegurando que en su contratación no exista exclusividad, cuando cuente con elementos para considerar que con ello se pueden aumentar las alternativas de compradores potenciales.

TRIGÉSIMA CUARTA.- El COMITÉ podrá autorizar realizar la venta de inmuebles mediante adjudicación directa, en cualquiera de los siguientes casos:

- a).- Cuando el o los propietarios de predios colindantes deseen adquirir el inmueble.
- b).- Cuando los Bienes Inmuebles se hayan recibido como dación de pago, donados o adjudicados por recuperación crediticia de EDUCAL.
- c) Inmuebles que pretendan adquirir los municipios, gobiernos estatales o gobierno federal.
- d) Inmuebles que se encuentran arrendados y cuyos arrendatarios ejerzan el derecho del tanto.
- e) Inmuebles que por cualquier situación jurídica o de hecho se encuentren en posesión de terceros, en cuyo caso se deberá llevar a cabo las concertaciones necesarias, con el fin de procurar su enajenación a los poseedores.

TRIGÉSIMA QUINTA.- Para autorizar la venta de un Bien Inmueble mediante una adjudicación directa, el COMITÉ deberá considerar sus características físicas, ubicación, dificultad de acceso al inmueble, dimensiones comerciales, interés comercial, o situaciones de conflicto o particulares del predio que lo hagan difíciles de vender.

TRIGÉSIMA SEXTA.- En los casos de venta, donación, permuta y dación en pago, se deberá efectuar el ajuste contable respectivo y dichos actos deberán ser registrados ante el INDAABIN.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- En el registro contable de los movimientos de altas y bajas de bienes inmuebles, el área financiera, se estará a lo dispuesto en el Manual de

Contabilidad Gubernamental del Subsistema del Sector Paraestatal, el Catálogo de Normatividad Contable, la Guía Contabilizadora y cualquier otra disposición administrativa o contable que resulte aplicable.

TRIGÉSIMA OCTAVA.- La donación de inmuebles únicamente podrá realizarse, previa autorización del Director General de EDUCAL a INSTITUCIONES PÚBLICAS, así como a asociaciones o instituciones que realicen actividades de interés educativo, cultural o de asistencia social y que no persigan fines de lucro. El Director General deberá informar al Consejo de Administración en su próxima reunión sobre las donaciones que se efectúen.

TRIGÉSIMA NOVENA.- Las solicitudes de donación deberán precisar el objeto para el que se requiere inmueble y el expediente con la documentación soporte deberán someterse al análisis y en su caso opinión favorable del COMITÉ, previo a la autorización del Director General de EDUCAL. En el contrato que se formalice deberá establecerse que revertirá el inmueble a favor de EDUCAL cuando no sea destinado al objeto para el cual fue donado, o que deje de utilizarse o se enajene sin previo consentimiento de EDUCAL.

CUADRAGÉSIMA.- EDUCAL podrá realizar la permuta de sus inmuebles con instituciones públicas y personas físicas y morales privadas únicamente cuando el inmueble que se recibirá a cambio resulte estratégico y aporte ventajas relacionadas con la operación. EDUCAL deberá recabar avalúo del INDAABIN, de institución financiera o de perito valuador autorizado con objeto de determinar el valor justo de inmueble que se entregará y en su caso en que recibirá.

El valor de recepción por parte de EDUCAL, no podrá ser superior al emitido por el INDAABIN, por institución de crédito o perito valuador autorizado. El valor de entrega del predio propiedad de EDUCAL no podrá ser inferior al determinado por cualquiera de la las instancias mencionadas.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- Las permutas se efectuarán en términos de la legislación civil federal, serán autorizadas por el Director General de EDUCAL, previo análisis y opinión favorable del COMITÉ. Los requisitos documentales y de información soporte para tramitar la permuta, serán determinados en los procedimientos y políticas internas. El Director General deberá informar al Consejo de Administración en su próxima reunión sobre las permutas que se realicen.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- EDUCAL, previo avalúo, podrá entregar inmuebles de su propiedad, en pago de adeudos, parciales o totales a sus acreedores, así como recibir inmuebles en pago de adeudos a su favor. Las daciones en pago serán autorizadas por el Director General de EDUCAL, previo análisis y opinión favorable del COMITÉ, de acuerdo con los requisitos documentales y de información que se determinen en los procedimientos y políticas internas. El Director General deberá informar al Consejo de Administración en su próxima reunión, sobre la entrega de inmuebles como dación en pago.

CUADRAGÉSIMA TERCERA.- Una vez adjudicados los inmuebles de que se trate y satisfecho el precio y los requisitos administrativos del caso, la transmisión de la propiedad se formalizará mediante la escritura pública que corresponda.

CUADRAGÉSIMA CUARTA.- La baja de un bien inmueble se deberá realizar por el Gerente Técnico Administrativo, una vez consumado formalmente el acto de disposición, señalando la fecha, causas y demás datos necesarios que permitan conocer con precisión las razones de la disposición final de los bienes de que se trate .

CUADRAGÉSIMA QUINTA.- La baja deberá considerar la cancelación de los registros contables de la entidad.

CAPITULO V

DEL COMODATO

CUADRAGÉSIMA SEXTA.- EDUCAL podrá tomar en comodato bienes inmuebles cuando ello resulte estrictamente indispensable para realizar los programas y servicios que tiene a su cargo, en cuyo caso deberá contarse con la suficiencia presupuestal que permita cubrir los gastos por concepto de vigilancia y servicios que requiera el inmueble.

CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA.- EDUCAL podrá otorgar en comodato inmuebles de su propiedad, con la autorización del Director General, previo análisis y opinión favorable del COMITÉ, cuando se justifiquen razones de apoyo interinstitucional, de interés social o en su defecto las ventajas que aporta para EDUCAL la celebración del contrato.

CAPÍTULO VI

COMITÉ DE BIENES INMUEBLES

CUADRAGÉSIMA OCTAVA.- EDUCAL establecerá su COMITÉ cuya integración y funcionamiento se sujetará a lo previsto en el Manual de Funcionamiento que emita EDUCAL.

CUADRAGÉSIMA NOVENA.- El COMITÉ se integrará por el Gerente Técnico Administrativo, quien lo presidirá; el Jefe del Departamento de Recursos Materiales, quien fungirá como Secretario Ejecutivo; el Gerente de Librerías, el Gerente de Sistemas, el Gerente de Distribución, el Jefe del Departamento de Programación y Evaluación, el Jefe del Departamento de Recursos Financieros, el Subjefe de Adquisiciones del Departamento de Recursos Materiales y de las demás áreas que se considere necesario formen parte del COMITÉ, quienes fungirán como vocales con derecho a voz y voto. Fungirán como asesores, con derecho a voz y no a voto, el Titular del Órgano Interno de Control, el Titular de la Unidad de Asuntos Jurídicos.

Los miembros titulares del COMITÉ podrán nombrar cada uno a un suplente, el cual deberá tener el nivel inmediato inferior y sólo podrá participar en su ausencia.

TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las presentes Normas y Bases entrarán en vigor al día hábil siguiente de su autorización por el Órgano de Gobierno de EDUCAL.

SEGUNDA.- EDUCAL deberá emitir, los manuales y procedimientos, que se requieran para la adecuada adquisición, arrendamiento y enajenación de los bienes inmuebles a que se refieren las presentes Normas y Bases

Normas Aprobadas por el Consejo de Administración de Educal, S.A. de C.V. en su Primera Sesión Extraordinaria 2008, celebrada el 7 de octubre 2008. Acuerdo SE/1-08/02 R,