



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE FNML

ÍNDICE

- I. Alcance.
- II. Objetivo.
- III. Ámbito de Aplicación (competencia)
 - 3.1. Dirección Comercial y de Atención a Gobierno
 - 3.1.1. Gerencia de Inventarios y Bienes Muebles
 - 3.1.2. Gerencia de Ventas de Bienes Inmuebles
 - 3.2. Subdirección General de Administración y Finanzas
 - 3.2.1. Subgerencia de Presupuesto y Contabilidad
 - 3.2.2. Gerencia de Atención a Jubilados
 - 3.3. Subdirección General Jurídica
 - 3.3.1. Dirección de Procedimientos Legales
 - 3.3.1.1 Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales.
 - 3.3.1.2. Gerencia de lo Contencioso
 - 3.3.3. Dirección Jurídico Laboral
 - 3.3.3.1. Gerencia de Control Procesal
- IV. Lineamientos para la atención de los contratos de arrendamiento.
- V. Conclusión.
- VI. Transitorios.

Fecha de Autorización



03 DIC 2008





Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

I. Alcance

Los presentes Lineamientos serán de observancia obligatoria para las Subdirecciones Generales Jurídica y de Administración y Finanzas; así como las Direcciones Comercial y de Atención a Gobierno, de Procedimientos Legales y Jurídico Laboral, por conducto de las Gerencias, de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales; de lo Contencioso; de Ventas de Bienes Inmuebles; de Inventarios y Bienes Muebles; de Atención a Jubilados, y de Control Procesal, así como de sus respectivas Subgerencias y Jefaturas de Área, relacionadas con el registro, control, administración, venta, cobro extrajudicial y judicial de los arrendamientos de los inmuebles propiedad del Organismo.

II. Objetivo

El propósito de estos Lineamientos es establecer las bases para el registro, control, administración, custodia, depuración, baja y cobro extrajudicial de los arrendamientos de inmuebles propiedad de FNML.

III. Ámbito de Aplicación (competencia)

3.1. Dirección Comercial y de Atención a Gobierno

a) Coordinar la custodia y administración física de los expedientes de arrendamientos de inmuebles hasta su eventual transferencia a la Subdirección General Jurídica.



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

- b) Participar en la gestión y celebración de contratos de compraventa y cobro de pensiones rentísticas, respecto de los bienes inmuebles que tengan registros de arrendamiento, debiendo incluir en el valor de la operación las rentas adeudadas.
- c) Determinar la procedencia de la condonación de adeudos por concepto de rentas vencidas y no pagadas, así como de sus accesorios, cuando exista un beneficio comercial evidente y se cuente con el estado de cuenta emitido por la Subgerencia de Presupuesto y Contabilidad, respecto al adeudo exigible en términos de lo dispuesto por el artículo 1162 del Código Civil Federal.

3.1.1. Gerencia de Inventarios y Bienes Muebles

- a) Compilar y organizar la documentación que integra los expedientes de arrendamiento de inmuebles del Organismo.
- b) Clasificar y validar mediante rúbrica y/o firma, la base de datos de los contratos de arrendamiento de los inmuebles según se encuentren fuera o dentro de las concesiones ferroviarias, para su posterior entrega a la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales; en el supuesto de que la Dirección Comercial y Atención a Gobierno, proceda a la entrega del total de los expedientes de arrendamiento, la Gerencia de Inventarios y Bienes Muebles continuará la clasificación de los inmuebles que se encuentren fuera o dentro de la concesión, debiendo informar al Área Jurídica en los términos del programa respectivo.



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

- c) Integrar y mantener actualizada la base de datos de los expedientes de arrendamiento de inmuebles, de conformidad con el inventario y control electrónico que de los mismos se tiene, hasta su validación mediante rúbrica y/o firma en la base de datos a entregar a la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales.
- d) Atender las consultas de carácter técnico que realicen las distintas áreas de FNML, respecto a los datos contenidos en los expedientes de arrendamiento de los inmuebles.
- e) Conciliar mensualmente la información respecto de ventas de bienes inmuebles que genere la Gerencia de Ventas de Bienes Inmuebles; con la que tengan la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales, y la Subgerencia de Presupuesto y Contabilidad, a fin de depurar el registro correspondiente en la base de datos del "inventario y control electrónico de los arrendamientos".

3.1.2. Gerencia de Ventas de Bienes Inmuebles

- a) Coordinar y conciliar la información de ventas de bienes inmuebles con la Gerencia de Inventarios y Bienes Muebles, con la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales, así como con la Subgerencia de Presupuesto y Contabilidad, a fin de depurar el registro correspondiente en la base de datos del "inventario y control electrónico de los arrendamientos".



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

- b) Gestionar la venta de los inmuebles arrendados, recuperando el pago de los adeudos generados por concepto de pensiones rentísticas vencidas y no pagadas, subrogando los derechos al comprador.
- c) Informar periódicamente a la Gerencia de Inventarios y Bienes Muebles; a la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales, así como a la Subgerencia de Presupuesto y Contabilidad, respecto de las ventas realizadas de bienes inmuebles, a efecto de realizar las anotaciones correspondientes en la base de datos del "inventario y control electrónico de los arrendamientos".

3.2. Subdirección General de Administración y Finanzas

Continuar con los procedimientos relativos a la administración de cobranza de los contratos de arrendamiento, por conducto de las Áreas que la integran, quienes realizarán las siguientes actividades:

3.2.1. Subgerencia de Presupuesto y Contabilidad.

- a) Administrar los expedientes de cobranza de arrendamiento de inmuebles propiedad de FNML.
- b) Identificar las posibles cuentas que satisfagan las políticas que definan su clasificación como cuenta incobrable o incosteables.
- c) Elaborar los estados de cuenta solicitados por las áreas del Organismo, considerando lo dispuesto por el artículo 1843 del Código Civil Federal, que establece:

"Artículo 1843.- La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal."



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

- d) Participar en la conciliación mensual de los contratos de arrendamiento con las Gerencias de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales; de Inventarios y Bienes Muebles, y de lo Contencioso, con el propósito de depurar la base de datos del "inventario y control electrónico de los arrendamientos".
- e) Solicitar a la Gerencia de lo Contencioso inicie las acciones legales en materia de arrendamiento, cuando así sea procedente. Colaborar con las Gerencias de lo Contencioso y Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales, en la integración de los elementos necesarios para poder iniciar las acciones legales en materia de arrendamiento, cuando así sea procedente.

3.2.2. Gerencia de Atención a Jubilados

- a) Entregar a la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales el padrón completo de jubilados incorporados al fideicomiso FERRONALESJUB, así como actualizarlo periódicamente con la finalidad de identificar los contratos de arrendamiento que correspondan o se encuentren en la hipótesis establecida en el artículo 2º fracción IV del Decreto de Extinción de FNML y en el artículo Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales.
- b) Coordinar, en su momento, junto con la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales, la atención de los expedientes de arrendamiento que correspondan o se encuentren en la hipótesis establecida en el artículo 2º fracción IV del Decreto de



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

Extinción de FNML, para efectos de lo dispuesto en los artículos Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales.

3.3. Subdirección General Jurídica

Conducir la representación legal del Organismo en la administración, clasificación y en su caso, entrega a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de los contratos de arrendamiento de inmuebles propiedad de FNML, a través de las Direcciones y Gerencias que la integran, quienes realizarán las siguientes actividades:

3.3.1. Dirección de Procedimientos Legales

- a) Coordinar a la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales, respecto a la clasificación y depuración de los expedientes de arrendamientos de inmuebles entregados por la Dirección Comercial y de Atención a Gobierno a través de su Gerencia de Inventarios y Bienes Muebles, a la Subdirección General Jurídica.
- b) Participar con las áreas involucradas en la administración de los inmuebles en arrendamiento, a efecto de transparentar los mecanismos necesarios para depurar y clasificar la base de datos de contratos de arrendamiento que sean entregados por la Dirección Comercial y de Atención a Gobierno.



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

- c) Coordinar la entrega a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de los contratos de arrendamiento incluidos en las concesiones otorgadas a diversos concesionarios.

3.3.1.1 Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales

- a) Recibir de la Gerencia de Inventarios y Bienes Muebles, los expedientes relativos a los contratos de arrendamiento y la base de datos validada (firmada y/o rubricada por el área técnica) del inventario y control electrónico de los mismos, para el ejercicio de sus funciones.
- b) Resguardar y depurar los contratos de arrendamiento a fin de determinar si los inmuebles objeto de los mismos se encuentran dentro del patrimonio del Organismo de conformidad con la información generada por las áreas competentes.
- c) Solicitar y recabar información con las Gerencias de Inventarios y Bienes Muebles y de Ventas de Bienes Inmuebles, respecto de los inmuebles en arrendamiento, a efecto de determinar si forman parte de alguna concesión, si fueron vendidos o se encuentran en proceso de venta.
- d) Emitir el dictamen de incobrabilidad o incosteabilidad de las rentas y sus accesorios en un posible litigio de conformidad con la legislación aplicable, en términos del procedimiento respectivo, previa solicitud del área comercial.



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

- e) Coordinar la notificación de terminación de contratos de arrendamiento, previa solicitud del área comercial.
- f) Coordinar la atención de los requerimientos y observaciones de los órganos fiscalizadores en materia de arrendamientos.
- g) Emitir opinión en el ámbito legal respecto a los arrendamientos celebrados por el Organismo, previa solicitud de las áreas competentes e implementar mecanismos de control para el registro de los mismos.
- h) Recibir de la Gerencia de Atención a Jubilados el padrón completo de jubilados incorporados al fideicomiso FERRONALESJUB, así como conciliar periódicamente dicho padrón con la finalidad de identificar los contratos de arrendamiento que correspondan o se encuentren en la hipótesis establecida en el artículo 2° fracción IV del Decreto de Extinción de FNML y en el artículo Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales.
- i) Recibir de la Dirección Jurídico Laboral, el padrón completo de jubilados que fueron declarados como tales posteriormente al cierre del Fideicomiso FERRONALESJUB.
- j) Conciliar con la Dirección Jurídico Laboral el padrón de jubilados declarados como tales a partir de septiembre de 2000, con la base de datos del "inventario y control electrónico de los arrendamientos". con la finalidad de identificar los contratos de arrendamiento que correspondan o se encuentren en la hipótesis establecida en el



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

artículo 2° fracción IV del Decreto de Extinción de FNML y en los artículos Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales.

- k) Coordinar, con la Dirección Jurídico Laboral y la Gerencia de Atención a Jubilados, la atención de los expedientes de arrendamiento que correspondan o se encuentren en la hipótesis establecida en el artículo 2° fracción IV del Decreto de Extinción de FNML para efectos de lo dispuesto en el artículo Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales.

3.3.1.2. Gerencia de lo Contencioso

- a) Supervisar, validar y en su caso, emitir los dictámenes de incobrabilidad o incosteabilidad de adeudos por arrendamiento de inmuebles propiedad de FNML, respecto a la viabilidad judicial de su recuperación, previa solicitud del área comercial.
- b) Iniciar y continuar las acciones legales litigiosas en materia de arrendamiento, previa solicitud de las Subgerencia de Presupuesto y Contabilidad y/o de la Gerencia de Ventas de Bienes Inmuebles.
- c) Atender las consultas de las diversas áreas del Organismo de carácter judicial respecto a los arrendamientos.

3.3.3. Dirección Jurídico Laboral

- a) Coordinar la entrega a la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales el padrón completo de jubilados que



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

fueron declarados como tales posteriormente al cierre del Fideicomiso FERRONALESJUB.

- b) Conciliar con la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales el padrón de jubilados con la base de datos del "inventario y control electrónico de los arrendamientos". con la finalidad de identificar los contratos de arrendamiento que correspondan o se encuentren en la hipótesis establecida en el artículo 2º fracción IV del Decreto de Extinción de FNML y en el artículo Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales.
- c) Coordinar con la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales, la eventual atención y/o entrega de los expedientes de arrendamiento que correspondan o se encuentren en la hipótesis establecida en el artículo 2º fracción IV del Decreto de Extinción de FNML para efectos de lo dispuesto en el artículo Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales.

3.3.3.1. Gerencia de Control Procesal

- a) Proporcionar a la Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales, la información registrada en el padrón de jubilados que fueron declarados judicialmente como tales posteriormente al cierre del Fideicomiso FERRONALESJUB, que posibilite la identificación de los contratos de arrendamiento que a ellos correspondan y se encuentren en la hipótesis establecida en los artículos 2º fracción IV del Decreto de Extinción de FNM y Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales.



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

IV. Lineamientos para la atención de los contratos de arrendamiento.

La Gerencia de Procedimientos Legales, Bienes Muebles y Asuntos Especiales por conducto de la Subgerencia de Procedimientos Legales coordinará las siguientes gestiones:

4.1. Efectuar la depuración física de los expedientes entregados por la Dirección Comercial y de Atención a Gobierno de los contratos de arrendamiento clasificados por la Gerencia de Inventarios y Bienes Muebles dentro de las concesiones ferroviarias, mediante la aplicación de los siguientes criterios:

- a) Verificar que exista contrato con firmas autógrafas de las partes.
- b) Confirmar cuando sea necesario con la Gerencia de Inventarios y Bienes Muebles la clasificación de los arrendamientos para verificar que se encuentran fuera o dentro de la concesión, a fin de tener certeza de la situación jurídica que guardan los mismos.
- c) Elaborar el oficio debidamente fundado y motivado, para efectuar la entrega de los contratos de arrendamiento que se encuentren dentro de las concesiones ferroviarias, a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.
- d) Identificar los arrendamientos que se encuentren en la hipótesis establecida en los artículos 2º fracción IV del Decreto de extinción de



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

FNML y Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales, para su atención y/o entrega a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en cumplimiento al mandato contenido en el último dispositivo legal citado.

- 4.2. Verificar el estado actual que guardan los arrendamientos solicitando la información correspondiente a las áreas involucradas, de la forma que se indica a continuación:
- a) Solicitar a la Dirección Comercial y de Atención a Gobierno la relación de inmuebles vendidos, a fin de identificar los inmuebles materia de arrendamiento que se encuentran enajenados.
 - b) Conciliar con la Gerencia de Atención a Jubilados el padrón completo de jubilados incorporados al Fideicomiso FERRONALESJUB, con la base de datos de arrendamientos, a fin de identificar los inmuebles materia de arrendamiento que se encuentran en posesión legítima de las personas que se ubican en la hipótesis prevista en el artículo Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales.
 - c) Conciliar con la Dirección Jurídico Laboral la relación de la plantilla de las personas que obtuvieron la jubilación mediante juicio laboral, a fin de identificar los inmuebles materia de arrendamiento que se encuentran en posesión legítima de las personas que se ubican en la hipótesis prevista en el artículo Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales.



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

- d) Solicitar a la Gerencia de lo Contencioso una relación de los juicios en litigio y/o concluidos que versen sobre contratos de arrendamiento, a fin de identificarlos en la base de datos y dar el seguimiento correspondiente.
- e) Identificar los contratos de arrendamiento que hayan quedado sin efectos por haberse firmado un comodato posterior.
- 4.3. Depurar la información obtenida y efectuar las anotaciones correspondientes en la base de datos del "inventario y control electrónico de los arrendamientos"
- 4.4. Confrontar la base de datos del "inventario y control electrónico de los arrendamientos" con la información obtenida de las acciones detalladas en los numerales 4.1 y 4.2, excluyendo los arrendamientos que:
- Se encuentren dentro de las concesiones ferroviarias,
 - Los que hayan sido objeto de venta, donación o comodato,
 - Los que hayan sido o sean materia de litigio, y
 - Los que se encuentren en posesión legítima de jubilados o sus sucesores.
- 4.5. Una vez efectuada la depuración anterior, obtener una base de datos depurada en la que se encuentren únicamente los arrendamientos materia de análisis y dictamen, a efecto de:

14



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

- a) Identificar los arrendamientos con superficies y/o adeudos considerables que se encuentren dentro de los objetivos de venta del área comercial a fin de efectuar el análisis de la documentación contenida en el expediente respectivo, a efecto de determinar la factibilidad, conveniencia y costeabilidad de remitirlo a la Gerencia de lo Contencioso para su recuperación por la vía judicial.
- b) Identificar los expedientes que no tienen contrato original o en los que éste carece de firmas autógrafas de las partes, a fin de de cancelarlos de la base de datos del "inventario y control electrónico de los arrendamientos".
- c) Las pensiones rentísticas de aquellos bienes inmuebles cuyo valor sea menor al importe de seis meses el salario mínimo general vigente para el Distrito Federal, así como aquellos que por su naturaleza generen costos económicos elevados de administración directos e indirectos; tales como; recuperación judicial, conservación, mantenimiento, regularización serán consideradas incosteables.¹
- d) Identificar los arrendamientos que se encuentran activos en la Subgerencia de Presupuesto y Contabilidad, y de ellos, cuáles van al corriente con el pago de rentas y cuáles han incurrido en mora.
- e) Gestionar con los Organismos o Instituciones reguladoras de la Tenencia de la Tierra, la regularización de los inmuebles arrendados, con asentamientos humanos irregulares o bien de inmuebles destinados a la constitución de reservas territoriales, según sea el caso.

¹ Referencia: POLITICAS, Bases y Lineamientos del Servicio de Administración y Enajenación de Bienes para la venta de los bienes muebles, inmuebles, activos financieros y empresas que le son transferidos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 14 de agosto de 2008.



Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación

4.7. Identificar los inmuebles materia de arrendamiento que se encuentran en posesión legítima de las personas que se ubican en la hipótesis prevista en la fracción IV del Decreto de Extinción de FNM y el Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales, para estar en posibilidad de atenderlos y/o entregarlos a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes en el cierre de la liquidación, para que dicha Dependencia ejecute el mandato contenido en el artículo Décimo Sexto Transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales.

4.8. Coordinar con la Subgerencia de Presupuesto y Contabilidad y el Área Comercial la integración de los arrendamientos de mayor cuantía (50), los cuales deberán contener: original del contrato de arrendamiento con firmas autógrafas de las partes y el estado de cuenta correspondiente, y remitirlos a la Gerencia de lo Contencioso para iniciar las acciones legales correspondientes.

V. Conclusión

Para el supuesto que se concluya con la liquidación del Organismo, la unidad administrativa encargada de los asuntos pendientes o en trámite del Organismo, continuará la aplicación y ejecución de los presentes lineamientos

VI.- Transitorios

PRIMERO.- Los presentes Lineamientos entrarán en vigor al día siguiente de su aprobación.

SEGUNDO.- Será atribución de la Subdirección General Jurídica la modificación e interpretación de estos Lineamientos.

TERCERO.- Se realizarán las adecuaciones correspondientes en el Manual de Organización de FNML y se notificarán los presentes Lineamientos a los responsables de su ejecución.


Elaboraron



Arq. Enrique
Camacho Chacón
Director Comercial y
de Atención a
Gobierno



Lic. Miguel A. Ortiz
Gómez
Director de
Procedimientos Legales




C.P. Ignacio Gámez
Estrada
Director de Información
Evaluación y
Seguimiento



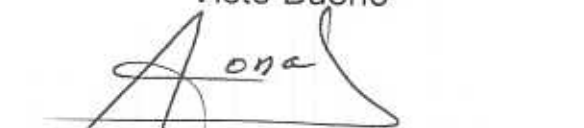
Lic. Irma Sierra
Sandoval
Directora Jurídico
Laboral

Autoriza



Lic. Sixto Rojo Chávez
Subdirector General Jurídico

Visto Bueno



Lic. Alberto Lona Sánchez
Subdirector General de Administración y
Finanzas, Encargado de la Liquidación

Estas firmas corresponden a los **LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE** Ferrocarriles Nacionales de México en Liquidación, documento derivado de la reunión de trabajo celebrada el 28 de marzo del año en curso, para efectos de dar atención a las observaciones determinadas por el Órgano Interno de Control en el año 2006, por lo que corresponde al rubro de Arrendamiento.
SRCH/MOG/SMG/VLB