

BASES DE LICITACIÓN PÚBLICA, EN LA MODALIDAD DE ENAJENACIÓN, DE BIENES INMUEBLES**1. FUNDAMENTOS LEGALES.**

Nacional Financiera, S.N.C. I.B.D. como fiduciaria del Gobierno Federal en el fideicomiso Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), a través de la Dirección de Comercialización del FONATUR, de conformidad con la Política XIV. *Resolución Particular sobre Procedimientos de Comercialización conforme a lo establecido en el numeral 13.4 de las Disposiciones Transitorias del Manual Único Sustantivo de la Dirección de Comercialización del Fondo Nacional de Fomento al Turismo*, contenida en el apartado VII. *Dirección de Comercialización del Manual Único Sustantivo del FONATUR* (en lo sucesivo Resolución Particular), así como a su modificación aprobada por el Comité Técnico del FONATUR en la Primera Sesión Extraordinaria de 2025, mediante el acuerdo número CTF/SE-01-25/04 de fecha 15 de enero de 2025; y en observancia a los artículos 27 y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1º párrafo tercero y 3º fracción III de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; artículo 44 fracciones VI, VIII y XVI de la Ley General de Turismo; y 116 de la Ley General de Bienes Nacionales; se emiten para todas las personas físicas y morales interesadas en participar, las **Bases de la Licitación pública de Bienes Inmuebles sin construcción propiedad del FONATUR No. FONATUR-LP-DC-001-2026.**

2. GLOSARIO.

Definiciones. Para efectos de las presentes Bases, los términos que se relacionan a continuación tendrán el siguiente significado, independientemente de que sean utilizados en forma singular o plural, asimismo, se emplean de manera inespecífica, por lo que se entenderán aplicables a cualquier género:

1. **Adjudicatario.** – Al Participante a quien se le adjudica uno o varios Bienes, al haberse aceptado su Carta postura y presentar el valor de oferta más alto;
2. **Avisos de modificación.** – Documentos por los cuales FONATUR, a través de la Dirección de Comercialización informará en su caso, respecto de cambios en las Bases o la Convocatoria de la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, mismos que no podrán favorecer a ninguna persona ni limitar al número de Participantes, así como sustituir o variar sustancialmente los Bienes sujetos a la presente Licitación pública.
3. **Bases.** – Al presente documento conforme al cual se determinan las condiciones, términos y formalidades que deben cumplir las Personas interesadas, Personas participantes, Adjudicatarios y Compradores, respecto de la presente Licitación pública y que contienen los derechos y obligaciones de éstos y del FONATUR;

4. **Bienes.** – A los inmuebles propiedad del FONATUR que serán objeto del procedimiento de comercialización de Licitación pública de conformidad con la Convocatoria No. FONATUR-LP-DC-001-2026 y las presentes Bases;
5. **Catálogo de bienes.** – Listado de Bienes disponibles susceptibles de ser enajenados, el cual se encuentra publicado en el portal de internet del FONATUR <https://www.fonatur.gob.mx/comercializacion/catalogo>;
6. **Carta postura.** – Al documento mediante el cual se manifiesta el interés en participar en la presente Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, dentro del cual se señala el Valor ofertado, acompañado de la Garantía de seriedad;
7. **Comité Técnico.** – Al órgano de gobierno del FONATUR, integrado por dos representantes propietarios y sus respectivos suplentes respecto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como de un representante con sus respectivos suplentes, con relación a la Secretaría de Turismo, Secretaría de Bienestar, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, y del Banco de México;
8. **Comprador.** – A toda Persona participante a quien se le haya adjudicado un Bien o varios Bienes y que haya cubierto la totalidad del Precio de venta;
9. **Constancia de Adjudicación.** – Al documento que hace constar el fallo de la adjudicación del Bien o Bienes al Adjudicatario y cuya eficacia se encuentra sujeta al cumplimiento de las obligaciones de pago del monto total de la operación a cargo del Adjudicatario, en los términos previstos en las presentes Bases;
10. **Convocatoria.** – Al documento que anuncia el procedimiento público de comercialización a través de Licitación pública que corresponde a estas Bases;
11. **Dirección de Comercialización.** – A la Dirección de Comercialización del FONATUR;
12. **Días hábiles.** – A los no establecidos como inhábiles en las Disposiciones de Carácter General que para tal efecto publica de manera anual la Comisión Nacional Bancaria y de Valores;
13. **Días naturales.** – A los días que comprenden los 365 ó 366 días que corresponden al año. Que incluyen los sábados y domingos y también los días de descanso por feriado oficial.
14. **Enajenación.** – A la transmisión de la propiedad de un Bien derivado de algún procedimiento de comercialización, en la cual se comprende la enajenación con infraestructura, sin infraestructura (en breña), reserva para etapas de urbanización futuras, enajenación de inversiones turísticas del FONATUR y enajenación con algún expediente judicial, extrajudicial o de investigación; la cual será liquidada mediante pago de contado.
15. **Fallo.** – Al acto en el cual el FONATUR determina el resultado de la evaluación de las Cartas postura y, en su caso, se define al Adjudicatario, así como los Bienes que

se hayan declarado desiertos y cualquier otra situación relevante que haya ocurrido en la Licitación Pública;

16. **FONATUR.** – Al Fondo Nacional de Fomento al Turismo;
17. **Garantía de cumplimiento.** – Al porcentaje del 5% del Precio de venta, que asegura el cumplimiento de la obligación de pago por parte del Adjudicatario, la cual se aplicará en favor del FONATUR en caso de incumplimiento o podrá aplicarse como parte del Precio de venta, siempre y cuando cumpla con lo señalado en las presentes Bases;
18. **Garantía de seriedad.** – Al porcentaje del 5% del Valor ofertado presentado por las Personas participantes en la Licitación pública, mismo que se retendrá como Garantía de cumplimiento en caso de resultar adjudicado el bien inmueble de interés y que se devolverá a las Personas participantes que no les resulte adjudicado el bien objeto de su Carta postura;
19. **Hora hábil.** – Las comprendidas de las 09:00 a las 15:00 y las 16:00 a las 18:00 horas en los días hábiles que transcurran durante el presente procedimiento de comercialización.
20. **Licitación pública.** – Al procedimiento de comercialización que se convoca de manera pública, en el que los Bienes se adjudican a los Participantes que hayan presentado el valor de oferta más alto en su Carta postura, el cual deberá igualar o superar el precio de salida de venta determinado, no se deberá realizar más de una oferta por cada Bien y deberán presentarse en sobres cerrados, que se abrirán en sesión pública. Dicho procedimiento se encuentra abierto a todas aquellas Personas interesadas que reúnan los requisitos previstos en la Convocatoria No. FONATUR-LP-DC-001-2026;
21. **Pago de contado.** – Esquema de pago que consiste en liquidar en su totalidad la obligación del Precio de venta en una sola exhibición o, en varias que, en conjunto no superen los 30 días naturales contados a partir de la fecha de la adjudicación; para el caso de Bienes con un valor superior a los 50 millones de pesos, se podrán estipular hasta 90 días naturales para concretar el pago del Bien, para lo cual el Adjudicatario deberá solicitarlo por escrito en formato libre;
22. **Persona física.** – A todo aquel individuo que cumpla con lo señalado en los artículos 22 al 24 del Código Civil Federal;
23. **Persona interesada.** – A toda Persona física o moral que tenga intención de participar en la Licitación pública convocada por el FONATUR y que aún no haya cumplido con los requisitos establecidos en las presentes Bases para ser considerada como Persona participante;
24. **Persona moral.** – Al conjunto de personas físicas que tienen por objeto un fin lícito y que cumpla con lo señalado en los artículos 25 al 28 del Código Civil Federal; asimismo se incluyen a las dependencias o instituciones de los gobiernos a nivel federal, estatal y municipal;

25. **Persona participante.** - A toda persona física o moral que cumpla con los requisitos establecidos en las Bases y demás normativa aplicable, que haya concluido los procesos de Pre-registro, Registro y que haya presentado su Carta postura conforme a lo establecido en las presentes Bases de Licitación pública;
26. **Precio de salida de venta.** - Al valor mínimo de venta que se le asigna a un Bien, el cual se señala en la Convocatoria de la Licitación pública;
27. **Precio de venta.** - Al valor pactado por la adjudicación de uno o varios Bienes en la Licitación pública, resultado del Fallo;
28. **Pre-registro.** - Al acto de previa revisión de los documentos que se señalan en las presentes Bases, el cual es de carácter obligatorio, pero no constituye el Registro de participantes señalado en el numeral 12;
29. **Políticas de comercialización:** A los lineamientos para desarrollar proyectos y vender inmuebles susceptibles de ser comercializados por el FONATUR;
30. **Representante legal o apoderado.** - A la persona física que, mediante poder otorgado ante notario público, cuente con facultades suficientes para realizar actos de dominio y comparezca en la presente Licitación pública en nombre y representación de otra persona, ya sea física o moral;
31. **Resolución Particular.** A la Política XIV. *Resolución Particular sobre Procedimientos de Comercialización conforme a lo establecido en el numeral 13.4 de las Disposiciones Transitorias del Manual Único Sustantivo de la Dirección de Comercialización del Fondo Nacional de Fomento al Turismo*, contenida en el apartado VII. *Dirección de Comercialización* del Manual Único Sustantivo del FONATUR, aprobada por el Comité Técnico del FONATUR mediante Acuerdo CTF/SO-03-23/05, en su Tercera Sesión Ordinaria de 2023, celebrada el 11 de octubre de 2023, así como su última modificación aprobada mediante Acuerdo CTF/SE-01-25/04 en su Primera Sesión Extraordinaria de 2025, celebrada el 15 de enero de 2025; y
32. **Valor ofertado.** - Al valor que la Persona participante presenta mediante Carta postura.

Adicionalmente, para las presentes Bases de la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026 se observarán las definiciones que resulten aplicables previstas en la Resolución Particular, misma que puede ser consultada en el portal del FONATUR <https://www.fonatur.gob.mx/comercializacion/index>.

3. CONDICIONES GENERALES.

El procedimiento de Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, se desarrollará de manera presencial, en el cual los participantes deberán presentar su Carta postura con la Garantía de seriedad correspondiente al 5% del Valor ofertado por escrito en sobre

cerrado, durante el Acto de Recepción, Apertura y Asignación de Ofertas, en el lugar, fecha y hora establecidos en las presentes Bases.

La obtención y rubricación de las presentes Bases, de la Convocatoria, así como de los Avisos de modificación que pudieran presentarse, constituyen un **requisito indispensable** para participar en la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, con lo que las personas adquieren el carácter de Personas interesadas.

La Convocatoria y las Bases podrán ser modificadas por el FONATUR, siempre y cuando:

- a) No se pretenda limitar el número de Personas participantes;
- b) No se favorezca a determinados participantes, y
- c) No se sustituyan o varíen sustancialmente los Bienes sujetos a Licitación pública.

Tratándose de modificaciones a la Convocatoria, estas se notificarán a las Personas interesadas a través de los medios utilizados para su difusión o los que la Dirección de Comercialización establezca.

En caso de modificación de las Bases, se notificarán de forma directa a las Personas interesadas, cuando menos con tres días naturales de anticipación al Acto de Recepción, Apertura y Asignación de Ofertas.

4. BIENES OBJETO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA.

Las Personas interesadas en participar en la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, podrán realizar su Pre-registro, Registro y presentar su Carta postura con el Valor ofertado en los domicilios señalados en la Convocatoria de Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, misma que se encuentra publicada en el portal del FONATUR <https://www.gob.mx/fonatur>.

Únicamente se podrán presentar Cartas postura para la adquisición de los Bienes en las oficinas Regionales de FONATUR en Bahías de Huatulco, Oaxaca.

Los Bienes serán enajenados onerosamente '*AD CORPUS*', por lo que no se tendrá derecho a reclamación alguna por falta o exceso de superficie, aceptándose las condiciones físicas, técnicas y jurídicas en las que estos se encuentren, con el uso de suelo autorizado, afectaciones y/o restricciones que puedan tener, sin garantía alguna, por lo cual, las Personas participantes y Compradores renuncian expresamente al saneamiento para el caso de evicción y por vicios ocultos, asimismo el FONATUR no aceptará ni se

responsabilizará por reclamaciones posteriores a su venta, ni por el uso que de los Bienes pudiera hacer el Comprador. De igual manera no se garantiza por parte del FONATUR la habilitación y/o dotación de servicios de infraestructura.

Los Bienes objeto de las presentes Bases son los publicados en el Catálogo de Bienes disponibles en el portal <https://www.fonatur.gob.mx/comercializacion/catalogo>, con la etiqueta "Licitación pública", donde se podrá consultar su ubicación, superficie aproximada, precio de salida de venta y características; mismos que se señalan en la Convocatoria de la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026 y están ubicados en el Estado de Oaxaca, y que se enlistan a continuación:

No. 1. Folio (L915) - Lote 1, Manzana 6, Mirador Chahué, Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$21,647,595.71	
Clave catastral:	24564729	
No. De Plano	HU-L1-M6-SEC-MC	
Superficie (m²):	7,748.27	
Uso de suelo:	RTM1-A Residencial Turístico Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NORESTE	151.97 m	EN LÍNEA QUEBRADA CON VIALIDAD 1
AL SURESTE	54.15 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2
AL SUROESTE	73.36 m	EN LÍNEA QUEBRADA CON VIALIDAD 5
AL NOROESTE	89.72 m	EN LÍNEA QUEBRADA CON VIALIDAD 5

No. 2. Folio (L1020) - Lote 1A, Manzana 1, Mirador Chahué, Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$14,682,010.96	
Clave catastral:	1941300012001000010000000	
No. De Plano	HUA-L1A-M1-MIRCHA	
Superficie (m²):	3,597.94	
Uso de suelo:	RTM1-A Residencial Turístico Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NORTE	47.15 m	EN LÍNEA MIXTA CON BOULEVARD BENITO JUÁREZ
AL ESTE	69.80 m	EN LÍNEA MIXTA CON VIALIDAD 1
AL SUR	69.75 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 1, MANZANA 1
AL OESTE	48.19 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE C, MANZANA 1

No. 3. Folio (L1000) - Lote 4-1, Manzana 1, Sector "C", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$4,407,212.92	
Clave catastral:	1941300012001000010000000	
No. De Plano	HU-LT4-1-M1-SECC	
Superficie (m²):	1,073.92	
Uso de suelo:	RTM1-A Residencial Turístico Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NORESTE	55.31 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 4, MANZANA 1
AL SURESTE	21.11 m	EN LÍNEA RECTA CON VIALIDAD PASEO PUNTA STA. CRUZ
AL SUROESTE	66.99 m	EN LÍNEA QUEBRADA CON BERMA, MANZANA 1
AL NOROESTE	12.31 m	EN LÍNEA RECTA CON BERMA, MANZANA 1

No. 4. Folio (L1012) - Lote 11, Manzana 13, Sector "K", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,248,912.00	
Clave catastral:	1941300012001000010000000	
No. De Plano	HU-L11--M13-SECK	
Superficie (m²):	144.00	
Uso de suelo:	HU2-A Habitacional Unifamiliar	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NORTE	15.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 12, MANZANA 13
AL ESTE	9.60 m	EN LÍNEA RECTA CON RESERVA ECOLÓGICA
AL SUR	15.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 10, MANZANA 13
AL OESTE	9.60 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE K-8

No. 5. Folio (L1013) - Lote 12, Manzana 13, Sector "K", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,248,912.00	
Clave catastral:	1941300012001000010000000	
No. De Plano	HU-L12-M13-SECK	
Superficie (m²):	144.00	
Uso de suelo:	HU2-A Habitacional Unifamiliar	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NORTE	15.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 13, MANZANA 13
AL ESTE	9.60 m	EN LÍNEA RECTA CON RESERVA ECOLÓGICA
AL SUR	15.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 11, MANZANA 13
AL OESTE	9.60 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE K-8

No. 6. Folio (L1014) - Lote 13, Manzana 13, Sector "K", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,248,912.00	
Clave catastral:	1941300012001000010000000	
No. De Plano	HU-L13-M13-SECK	
Superficie (m²):	144.00	
Uso de suelo:	HU2-A Habitacional Unifamiliar	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NORTE	15.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 14, MANZANA 13
AL ESTE	9.60 m	EN LÍNEA RECTA CON RESERVA ECOLÓGICA
AL SUR	15.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 12, MANZANA 13
AL OESTE	9.60 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE K-8

No. 7. Folio (L997) - Lote 2-1, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,722,812.14	
Clave catastral:	26487111	
No. De Plano	HU-L2-1-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NORTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-2, MANZANA 21
AL ESTE	18.96 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SUR	14.40 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE ALBATROS
AL OESTE	25.01 m	EN LÍNEA MIXTA CON CALLE MARLIN

No. 8. Folio (L998) - Lote 2-10, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487170	
No. De Plano	HU-L2-10-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-11, MANZANA 21
AL NORESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-9, MANZANA 21
AL SUROESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE MARLÍN

No. 9. Folio (L999) - Lote 2-11, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487169	
No. De Plano	HU-L2-11-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-12, MANZANA 21
AL NORESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-10, MANZANA 21
AL SUROESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE MARLIN

No. 10. Folio (L1024) - Lote 2-12, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487168	
No. De Plano	HU-L2-12-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-13, MANZANA 21
AL NORESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-11, MANZANA 21
AL SUROESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE MARLIN

No. 11. Folio (L1031) - Lote 2-13, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487167	
No. De Plano	HU-L2-13-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-14, MANZANA 21
AL NORESTE	18.76 m	EN LÍNEA MIXTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-12, MANZANA 21
AL SUROESTE	17.25 m	EN LÍNEA MIXTA CON CALLE MARLIN

No. 12. Folio (L1032) - Lote 2-14, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487166	
No. De Plano	HU-L2-14-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-15, MANZANA 21
AL NORESTE	20.35 m	EN LÍNEA CURVA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-13, MANZANA 21
AL SUROESTE	15.65 m	EN LÍNEA CURVA CON CALLE MARLIN

No. 13. Folio (L1033) - Lote 2-15, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,600,317.82	
Clave catastral:	26487165	
No. De Plano	HU-L2-15-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-16, MANZANA 21
AL NORESTE	20.35 m	EN LÍNEA CURVA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-14, MANZANA 21
AL SUROESTE	15.65 m	EN LÍNEA CURVA CON CALLE MARLIN

No. 14. Folio (L1034) - Lote 2-16, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487164	
No. De Plano	HU-L2-16-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-17, MANZANA 21
AL NORESTE	18.05 m	EN LÍNEA MIXTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-15, MANZANA 21
AL SUROESTE	17.96 m	EN LÍNEA MIXTA CON CALLE MARLIN

No. 15. Folio (L1005) - Lote 2-17, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487163	
No. De Plano	HU-L2-17-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-18, MANZANA 21
AL NORESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-16, MANZANA 21
AL SUROESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE MARLIN

No. 16. Folio (L1015) - Lote 2-18, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487162	
No. De Plano	HU-L2-18-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-19, MANZANA 21
AL NORESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-17, MANZANA 21
AL SUROESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE MARLIN

No. 17. Folio (L1016) - Lote 2-19, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487161	
No. De Plano	HU-L2-19-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	23.91 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-20, MANZANA 21
AL NORESTE	18.18 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-18, MANZANA 21
AL SUROESTE	18.24 m	EN LÍNEA MIXTA CON CALLE MARLIN

No. 18. Folio (L1017) - Lote 2-20, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487160	
No. De Plano	HU-L2-20-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	15.77 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE ZV, MANZANA 21
AL NORESTE	21.88 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	23.91 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-19, MANZANA 21
AL SUROESTE	23.47 m	EN LÍNEA MIXTA CON CALLE MARLIN

No. 19. Folio (L1025) - Lote 2-4, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487108	
No. De Plano	HU-L2-4-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NORTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-5, MANZANA 21
AL ESTE	21.65 m	EN LÍNEA MIXTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SUR	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-3, MANZANA 21
AL OESTE	14.34 m	EN LÍNEA MIXTA CON CALLE MARLIN

No. 20. Folio (L1026) - Lote 2-5, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,600,317.82	
Clave catastral:	26487175	
No. De Plano	HU-L2-5-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NORTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-6, MANZANA 21
AL ESTE	21.44 m	EN LÍNEA MIXTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SUR	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-4, MANZANA 21
AL OESTE	14.56 m	EN LÍNEA MIXTA CON CALLE MARLIN

No. 21. Folio (L1027) - Lote 2-6, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487174	
No. De Plano	HU-L2-6-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NORTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-7, MANZANA 21
AL ESTE	18.00 m	EN LÍNEA MIXTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SUR	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-5, MANZANA 21
AL OESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE MARLIN

No. 22. Folio (L1028) - Lote 2-7, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487173	
No. De Plano	HU-L2-7-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-8, MANZANA 21
AL NORESTE	18.00 m	EN LÍNEA MIXTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-6, MANZANA 21
AL SUROESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE MARLIN

No. 23. Folio (L1029) - Lote 2-8, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487172	
No. De Plano	HU-L2-8-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-9, MANZANA 21
AL NORESTE	18.00 m	EN LÍNEA MIXTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-7, MANZANA 21
AL SUROESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE MARLIN

No. 24. Folio (L1030) - Lote 2-9, Manzana 21, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$1,571,740.71	
Clave catastral:	26487171	
No. De Plano	HU-L2-9-M21-SECN	
Superficie (m²):	450.00	
Uso de suelo:	HU1-A Habitacional Densidad Baja	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NOROESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-10, MANZANA 21
AL NORESTE	18.00 m	EN LÍNEA MIXTA CON LOTE 2, MANZANA 21
AL SURESTE	25.00 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 2-8, MANZANA 21
AL SUROESTE	18.00 m	EN LÍNEA RECTA CON CALLE MARLIN

No. 25. Folio (L1018) - Lote 2, Manzana 7, Sector "N", Oaxaca, Huatulco		
Precio de salida de subasta (MXN):	\$20,164,056.89	
Clave catastral:	1941300012001000010000000	
No. De Plano	HU-L2-M7-SECN	
Superficie (m²):	6,042.53	
Uso de suelo:	UMC5-B Mixto Comercial sin Alojamiento Densidad Media	
Linderos y colindancias		
Referencia	Longitud	Colindancia
AL NORTE	103.62 m	EN LÍNEA QUEBRADA CON LOTE 1, MZ 7 Y LOTES 17 Y 18 MZ 8
AL ESTE	71.31 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 5, MANZANA 7
AL SUR	61.88 m	EN LÍNEA RECTA CON LOTE 3, MANZANA 7
AL OESTE	82.87 m	EN LÍNEA MIXTA CON PROLONGACIÓN AVENIDA DEL MAR

Los Bienes cuentan con título de propiedad a nombre del FONATUR y se encuentran en posesión de este, mismos que se entregarán en las condiciones físicas, técnicas y jurídicas en que actualmente se encuentren, procediendo conforme a lo siguiente:

- a) El FONATUR pagará los adeudos devengados por concepto de impuesto predial y derechos de agua, hasta el día en que el inmueble haya sido enajenado, es decir, cuando el Comprador cubra la totalidad del Precio de venta y este sea validado por el FONATUR.
- b) A partir de la fecha de la Enajenación aludida en el inciso anterior, el impuesto predial, derechos de agua, actualizaciones, o cualquier contribución Municipal, Estatal o Federal, así como cualquier tipo de recargos o multas asociadas a los mismos y en su caso, las demás que resulten procedentes por los servicios con los que cuenten los inmuebles, correrán a cargo del Comprador.

5. CALENDARIO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA No. FONATUR-LP-DC-001-2026.

La Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026 se llevará a cabo de conformidad con el siguiente calendario de actividades:

ACTIVIDAD	FECHA
Publicación de la Convocatoria y Bases.	03 de abril de 2026.
Descarga u obtención de Bases.	La fecha límite para descargar u obtener las Bases de la Convocatoria de Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026 es el 17 de abril de 2026 antes de las 18:00 horas, hora centro de México.
Pre-registro y revisión de documentos.	Del 06 al 10 y del 13 al 17 de abril de 2026 en un horario de 09:00 a 14:30 horas y de 16:00 a 18:00 horas, hora centro de México, en las oficinas Centrales de FONATUR ubicadas en: <ul style="list-style-type: none"> • calle Tecoyotitla No. 100, Colonia Florida, C.P. 01030, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, CDMX. O en las oficinas regionales del FONATUR ubicadas en: <ul style="list-style-type: none"> • Oaxaca: Boulevard Chahué S/N Sector R, Santa Cruz Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Oaxaca, C.P. 70989.
Visita a los Bienes	Los días 07 y 08 de abril de 2026, en el horario establecido en la Convocatoria de Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026.
Junta de aclaraciones	Los días 16 y 17 de abril de 2026, en un horario de 16:00 a 18:00 horas, hora centro de México, en las oficinas regionales del FONATUR ubicadas en: Boulevard Chahué S/N Sector R, Santa Cruz Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Oaxaca, C.P. 70989.
Registro de Participantes	El día 20 de abril de 2026 de las 09:00 a las 11:00 horas, hora centro de México, únicamente en las oficinas regionales del FONATUR ubicadas en: Boulevard Chahué S/N Sector R, Santa Cruz

	<p>Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Oaxaca, C.P. 70989.</p>
<p>Acto de Recepción, Apertura y Asignación de Ofertas</p>	<p>El día 20 de abril de 2026, las Personas participantes entregarán en sobre cerrado la siguiente documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carta postura señalando Valor ofertado. • Garantía de seriedad. • Cheque correspondiente <p>De las 12:15 hasta las 14:30 hora centro de México.</p> <p>Únicamente en las oficinas regionales del FONATUR ubicadas en Huatulco: Boulevard Chahué S/N Sector R, Santa Cruz Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Oaxaca, C.P. 70989.</p> <p>No se podrán presentar Cartas postura para los Bienes contemplados para esta Licitación pública en oficinas distintas a las indicadas. Una vez recibidas las Cartas postura, Garantías de seriedad y cheques con el Valor ofertado en sobre cerrado de parte de cada uno de los Participantes, se llevará a cabo su apertura ante la presencia del representante del Órgano Interno de Control del FONATUR y Empresas de Participación Estatal Mayoritaria, de acuerdo con el procedimiento establecido en estas Bases.</p>
<p>Fallo y Firma de Constancia de adjudicación</p>	<p>El fallo será el día 20 de abril de 2026, una vez concluida la apertura de las Cartas postura presentadas para los Bienes.</p> <p>Las Constancias de Adjudicación serán emitidas y entregadas en las oficinas Centrales o Regionales del FONATUR en Bahías de Huatulco, Oaxaca, en un plazo no mayor a 5 días hábiles posteriores al Fallo.</p>
<p>Pago</p>	<p>El esquema de pago únicamente será de contado y mediante transferencia electrónica de fondos, mismo que los Adjudicatarios deberán cubrir en su totalidad dentro de los 30 días naturales siguientes</p>

	a la fecha de la adjudicación; para las compras mayores a 50 millones de pesos, los adjudicatarios podrán solicitar por escrito la ampliación a 90 días naturales.
Firma del contrato de compraventa y Acta Entrega - Recepción del Bien	La firma del contrato de compraventa se realizará dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que sea cubierta la totalidad del Precio de venta previa validación, se suscribirá el contrato de compraventa y se dará la entrega física del Bien.
Inicio de trámite de Escrituración	El envío de las instrucciones al Notario designado por el Comprador para la escrituración correspondiente será parte de la Dirección de Comercialización y no podrá exceder de un plazo superior a 30 días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha en que sea cubierta la totalidad del precio, previa validación del pago por parte del FONATUR.

6. PRECIO DE SALIDA DE VENTA PARA LA LICITACIÓN PÚBLICA No. FONATUR-LP-DC-001-2026.

El FONATUR determinó como Precio de salida de venta en la presente Licitación pública para cada bien inmueble la cantidad señalada en el Catálogo de bienes disponibles en el portal <https://www.fonatur.gob.mx/comercializacion/catalogo>, y referido en el numeral 4 de estas Bases, así como en la Convocatoria correspondiente, el cual deberá ser considerado por cada Persona participante al presentar su Carta postura, en el entendido de que se desecharan las ofertas que consignen una cantidad inferior al Precio de salida de venta.

7.- GARANTÍA DE SERIEDAD.

Las Personas interesadas en participar en la Presente Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, deberán asegurar el cumplimiento de su Carta postura. Por lo cual deberá extenderse una Garantía de seriedad a favor del **Fondo Nacional de Fomento al Turismo** correspondiente al 5% del Valor ofertado y deberá ser presentada a través de cheque de caja o cheque certificado emitido por una institución bancaria autorizada para operar en la República Mexicana, mismos que no deberán considerar centavos ni presentar tachaduras o enmendaduras.

Una vez presentada la Carta postura con el Valor ofertado, las Personas participantes en ningún momento podrán retirar o disminuir dicho valor y, en caso de que así pretendieren se hará efectiva la Garantía de seriedad de su oferta en beneficio de FONATUR.

El FONATUR conservará en custodia las Garantías de seriedad hasta la firma del cierre del Acta de Hechos respecto a la adjudicación del bien inmueble, posteriormente, serán devueltas a las Personas participantes que no hubiesen resultado beneficiadas en el fallo de adjudicación.

El cheque de caja o cheque certificado como Garantía de seriedad presentado por el Adjudicatario, garantizará el cumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del fallo favorable que le adjudica alguno de los Bienes objeto de la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026.

El monto de la Garantía de seriedad se tomará como Garantía de cumplimiento al momento de ser adjudicado el Bien y podrá ser aplicado como pago parcial del Valor ofertado a petición expresa por escrito del Adjudicatario, siempre y cuando, acredite el cumplimiento en tiempo y forma del pago del 95% del Valor ofertado en su Carta postura.

8. IMPEDIDOS PARA PARTICIPAR.

Tienen impedimento y por lo tanto no podrán participar en la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, las personas físicas o morales (incluyendo a socios, accionistas, asociados y/o representantes legales), que se encuentren en los siguientes supuestos:

- I.** Aquellas personas a las que se les haya adjudicado algún inmueble propiedad del FONATUR en un procedimiento de Licitación pública, Subasta o Venta directa anteriormente y que no hubieren cumplido en tiempo y forma con sus obligaciones de pago o que a la fecha de publicación de la Convocatoria para la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, tengan penalizaciones o sanciones derivadas de Contratos de Compraventa realizados con anterioridad y no hayan realizado algún instrumento jurídico de conciliación; o las partes relacionadas con dichas personas, entendiendo por partes relacionadas a representantes legales, miembros del consejo de administración, administradores únicos, socios, accionistas, personas físicas o morales, o a las personas físicas o morales que por la realización de cualquier actividad, las vincule con éstas.
- II.** Aquellas a las que el FONATUR hubiese encomendado la promoción de la enajenación de inmuebles del FONATUR, conforme a las Políticas de Comercialización;

- III.** Las inhabilitadas para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público;
- IV.** Las que no hubieren cumplido con cualquiera de las obligaciones derivadas de los procedimientos previstos en la Resolución Particular, por causas imputables a ellas;
- V.** Aquellas que hubieren proporcionado información que resulte falsa o que hayan actuado con dolo o mala fe, en algún procedimiento realizado por la Administración Pública Federal para la adjudicación de un bien;
- VI.** Aquellas a las que se les declare en concurso civil o mercantil;
- VII.** Aquellas que cuenten con antecedentes legales negativos con el FONATUR;
- VIII.** Aquellas que tengan parentesco de consanguinidad legítima o natural, sin limitación de grado en línea recta o colateral, o de afinidad con cualquier persona servidora pública que se desempeñe laboralmente en el FONATUR;
- IX.** Las personas servidoras públicas que desempeñen sus labores en cualquier área del FONATUR;
- X.** Las personas morales de las cuales sean socios, accionistas o partes relacionadas, personas servidoras públicas que desempeñen sus labores en cualquier área del FONATUR;
- XI.** Las personas servidoras públicas que presenten conflicto de interés, así como las personas que tengan vínculos personales, familiares o de negocios con estos;
- XII.** Aquellas que se encuentren inhabilitadas por resolución de la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno, en los términos del Título Sexto de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas o del Título Sexto de la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público; y
- XIII.** Las demás que por cualquier causa se encuentren impedidas para ello por disposición de la Ley.

El FONATUR se reserva el derecho de verificar y, en su caso, descalificar en cualquier momento a los Participantes, Adjudicatarios y/o Compradores, cuando se llegue a conocer, por cualquier medio, que se encuentran en alguno de los impedimentos mencionados.

9. PRE-REGISTRO DE PARTICIPANTES.

Se realizará un Pre-registro que consistirá en una revisión previa de los documentos, señalados en el numeral 13 de las presentes Bases en original y copia, por lo que las Personas interesadas deberán presentarse del 06 al 10 y del 13 al 17 de abril de 2026 en las oficinas del FONATUR, en los siguientes domicilios y horarios:

- Oaxaca: Boulevard Chahué S/N Sector R, Santa Cruz Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Oaxaca, C.P. 70989, de las 09:00 a 14:30 horas y de 16:00 a 18:00 horas, hora centro de México.
- Calle Tecoyotitla No. 100, Colonia Florida, C.P. 01030, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, CDMX de las 09:00 a 14:30 horas y de 16:00 a 18:00 horas, hora centro de México.

El Pre-registro es de carácter **obligatorio** y se emitirá una ficha de Pre-registro, la cual se deberá presentar el día del Registro, de conformidad con el numeral 12. Por lo que, las Personas interesadas deberán conservar la ficha de Pre-registro debidamente sellada por la oficina donde realizó dicho trámite.

Realizada la revisión previa y el cotejo de los documentos originales con sus respectivas copias fotostáticas, las documentales deberán ser resguardadas por la Personas interesada en dos sobres separados que serán debidamente cerrados, rubricados y que tendrán su sello de seguridad respectivo como constatación de que dichos documentos serán los que la Personas interesada presentará el día del Registro, identificándose cada uno de los sobres con una portada que contenga originales o copias en su caso, así como el nombre de la Personas interesada, Lote, Manzana, Sección o Sector, Estado y Folio de Publicación del Catálogo de Bienes, debiendo tenerse en cuenta que el referido sello de seguridad no podrá ser alterado, ya que esto provocaría la descalificación de la Personas interesada para el Acto de Registro.

10. VISITA A LOS BIENES.

Las Personas interesadas podrán visitar e inspeccionar los Bienes, en las ubicaciones señaladas en el punto número 4 de estas Bases en un periodo comprendido entre los días 07 y 08 de abril de 2026, conforme a la programación establecida en la Convocatoria para la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, previa confirmación por parte del área responsable del FONATUR.

Lo anterior, con el fin de que conozcan el estado físico de los Bienes y los servicios con los que éstos cuentan, en el entendido de que estos bienes se enajenarán '*AD CORPUS*', en las condiciones que actualmente se encuentran y no se aceptarán reclamaciones posteriores a su adjudicación.

11. JUNTA DE ACLARACIONES.

Para poder acceder a la Junta de aclaraciones, las Personas interesadas deberán presentar por escrito sus preguntas con la referencia exacta al numeral de las presentes Bases de

la que requieran aclaración, documento que deberá estar debidamente firmado y rubricado, llevándose a cabo dicha Junta:

- a) Los días 16 y 17 de abril de 2026 en un horario de 16:00 a 18:00 horas, hora centro de México, únicamente en las oficinas regionales de Bahías de Huatulco, Oaxaca, ubicadas en:

Boulevard Chahué S/N Sector R, Santa Cruz Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Oaxaca, C.P. 70989.

El FONATUR notificará, en su caso, a cada una de las Personas interesadas en la Junta de aclaraciones, los cambios significativos que por causa de fuerza mayor hubieran tenido los Bienes, durante el periodo comprendido entre la fecha de publicación de la Convocatoria y las presentes Bases, y hasta la fecha de celebración de la mencionada junta. Dichas reuniones serán el foro para resolver cualquier duda que pudiera presentarse al respecto, por consiguiente, el FONATUR levantará una minuta de éstas.

La asistencia a estas juntas es optativa, sin embargo, las Personas participantes que no hubieran asistido o tomado conocimiento de la minuta de la Junta de aclaraciones no podrán argumentar esta circunstancia para objetar, reclamar o solicitar la cancelación de la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026.

12. REGISTRO DE LOS PARTICIPANTES.

El registro para el Acto de Recepción, Apertura y Asignación de Ofertas únicamente se realizará en las oficinas regionales de FONATUR de Bahías de Huatulco, Oaxaca, el día 20 de abril de 2026, por lo que las Personas interesadas deberán presentarse en el siguiente domicilio y horario:

- Oaxaca, en las oficinas regionales del FONATUR ubicadas en Huatulco: Boulevard Chahué S/N Sector R, Santa Cruz Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Oaxaca, C.P. 70989, de las 09:00 a las 11:00 horas, hora centro de México.

Después de los horarios establecidos, no se aceptará registro de ningún participante, aceptándose el ingreso a participar en la presente Licitación pública únicamente a aquellas Personas interesadas que presenten sus dos sobres, uno correspondiente a la documentación original y otro a las copias fotostáticas, debidamente cerrados, rubricados y con el sello de seguridad correspondiente, debiendo contenerse en los mismos los documentos enlistados en el numeral 13 de las presentes bases, junto con:

- La ficha de Pre-registro, debidamente requisitada y sellada.

- El formato de registro (**Anexo 1**);

13. REQUISITOS PARA PARTICIPAR EN LA LICITACIÓN PÚBLICA.

Las Personas interesadas en participar en la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, dependiendo del supuesto en que se encuentren, deberán presentar en copia simpe y original o copia certificada para cotejo, la documentación que a continuación se enlista:

- La ficha de Pre-registro, debidamente requisitada y sellada;
- El formato de Registro (**Anexo 1**);
- Un ejemplar de las **Bases** y la **Convocatoria** de la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, así como los **Avisos de modificación** que en su caso se emitan, todos debidamente rubricados en todas sus páginas por la Personas interesada en participar o por su Representante legal, como constancia de su conformidad con el contenido de la Convocatoria y las Bases para la Licitación pública, para el caso de participar en la adquisición de más de un Bien se podrá entregar sólo un juego rubricado con una leyenda al final de que dicho ejemplar aplica para cada uno de los Bienes que pretende adquirir.
- **Declaración de integridad**, en la que la Persona participante manifieste por escrito, bajo protesta de decir verdad, que se abstendrá de adoptar conductas por sí misma o a través de interpósita persona, para que los servidores públicos que intervengan en la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026 induzcan o alteren las evaluaciones de las propuestas, el resultado del procedimiento o de otros actos que le otorguen condiciones ventajosas con relación a las demás Personas participantes; o que impliquen la inobservancia o violación de la Convocatoria, las presentes Bases y la Resolución Particular, asimismo, que el origen del recurso económico de la operación proviene de actividades lícitas (**Anexo 2**);
- **Declaración de no impedimento**, en la que la Personas interesada manifieste por escrito, bajo protesta de decir verdad, que no está impedida para participar en la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, por no encontrarse en alguno de los supuestos a que se refiere el numeral 8. IMPEDIDOS PARA PARTICIPAR de las presentes Bases (**Anexo 3**);
- **Declaración de cumplimiento**, en la que la Persona participante manifieste por escrito bajo protesta de decir verdad, que conoce el estado físico, uso de suelo autorizado, afectaciones y/o restricciones que pudiera tener el Bien objeto de su Carta postura, aceptando que en caso de que resulte adjudicatario en el presente procedimiento, la operación comercial se realizará 'AD-CORPUS', así como que no podrá retirar, ni disminuir el monto de la Carta postura que presente y en caso de

que resulte adjudicado el inmueble objeto de la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, se obliga a celebrar el contrato de compraventa correspondiente, así como a pagar el Precio de venta del inmueble, y para el caso de incumplimiento de pago acordado, acepta que se haga efectiva, como pena convencional, el 100% de la Garantía de cumplimiento, en beneficio del FONATUR (**Anexo 4**);

- **Declaración de no parentesco**, en la que manifieste por escrito, bajo protesta de decir verdad, que no tiene parentesco de consanguinidad legítima o natural, sin limitación de grado en línea recta o colateral, o de afinidad con cualquier servidor público que labore en el FONATUR (**Anexo 5**); y
- La documentación que acredite la personalidad de cada uno de los Participantes, según se trate de:

I. Personas Físicas Mexicanas:

- a) Identificación Oficial vigente debiendo ser alguno de los siguientes documentos: credencial emitida por el Instituto Nacional Electoral o pasaporte vigente con fotografía, quedando exceptuadas las cédulas profesionales electrónicas;
- b) En su caso, Acta de matrimonio, identificación oficial vigente del cónyuge y escrito libre, suscrito por éste, mediante el cual externe su conformidad de que la Personas interesada participe en la Licitación pública;
- c) Cédula de Identificación Fiscal con RFC con homoclave (13 caracteres para personas físicas), la cual deberá incluir la Constancia de Situación Fiscal no mayor a tres meses de antigüedad;
- d) Comprobante de domicilio, no mayor a tres meses de antigüedad, debiendo ser alguno de los documentos siguientes: recibo de pago de impuesto predial, recibo de consumo de agua, energía eléctrica o teléfono fijo, gas natural o estados de cuenta bancarios;
- e) En caso de actuar a través de Representante legal o apoderado, poder otorgado en escritura pública ante Fedatario Público con facultades e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, mediante el cual acredite que cuenta con poder para actos de dominio; en caso de que el documento hubiese sido otorgado en el extranjero deberá estar debidamente apostillado o legalizado, así como haber sido formalizado ante fedatario público mexicano, y en su caso, contar con traducción al español realizada por perito autorizado;
- f) Declaración por escrito bajo protesta de decir verdad, suscrita por el Representante legal, en la que haga constar que el poder otorgado no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna a la fecha en que se presente; y
- g) En su caso, datos generales e identificación oficial vigente del Representante legal o apoderado, debiendo ser alguno de los documentos siguientes: credencial para votar o pasaporte con fotografía, quedando exceptuadas las cédulas profesionales

electrónicas; y

- h) Declaraciones del participante a que se refieren las fracciones VIII, IX, X y XIV establecidas en la Resolución Particular Vigésima del presente documento.

II. Personas Morales Mexicanas:

- a) Acta constitutiva y su última modificación debidamente protocolizadas, las cuales deberán contemplar la adquisición de bienes inmuebles como parte de su objeto social o similar, en caso de que el documento hubiese sido otorgado en el extranjero deberá estar debidamente apostillado o legalizado, así como haber sido formalizado ante fedatario público mexicano, y en su caso, contar con traducción al español realizada por perito autorizado;
- b) Cédula de Identificación Fiscal (CIF) con RFC con homoclave (12 caracteres para personas morales), la cual deberá incluir la Constancia de Situación Fiscal no mayor a tres meses de antigüedad;
- c) Comprobante de domicilio a nombre de la persona moral, no mayor a tres meses de antigüedad, debiendo ser alguno de los documentos siguientes: recibo de pago de impuesto predial, recibo de consumo de agua, energía eléctrica o teléfono fijo, gas natural o estados de cuenta bancarios. En caso de fideicomisos, comprobante de domicilio de la fiduciaria o del propio fideicomiso;
- d) El Representante legal o apoderado, deberá exhibir el poder que le fue otorgado mediante escritura pública ante Fedatario Público con facultades y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, mediante el cual acredite que cuenta con poder para actos de dominio; en caso de que el documento hubiese sido otorgado en el extranjero deberá estar debidamente apostillado o legalizado, así como haber sido formalizado ante fedatario público mexicano, y en su caso, contar con traducción al español realizada por perito autorizado;
- e) Declaración por escrito, bajo protesta de decir verdad suscrita por el Representante legal, en la que haga constar que el poder no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna a la fecha en que se presente;
- f) Datos generales e identificación oficial vigente del Representante legal o apoderado, debiendo ser alguno de los documentos siguientes: credencial para votar o pasaporte vigente con fotografía, quedando exceptuadas las cédulas profesionales electrónicas;
- g) Declaraciones del participante a que se refieren las fracciones VIII, IX, X y XIV establecidas en la disposición Vigésima del presente documento; y
- h) En el caso de entidades de la Administración Pública federal, estatal o municipal, se podrá presentar el diario, periódico o gaceta oficial donde se publique el Decreto o Acuerdo por el que se crea.

III. Personas Físicas Extranjeras:

- a) Documento que acredite su calidad migratoria vigente, emitido por autoridad competente;
- b) Comprobante de domicilio dentro de la República Mexicana, no mayor a tres meses de antigüedad, debiendo ser alguno de los documentos siguientes: recibo de pago de impuesto predial, recibo de consumo de agua, energía eléctrica o teléfono fijo, gas natural o estados de cuenta bancarios;
- c) Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, conforme a lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para poder adquirir el inmueble objeto de licitación; y de conformidad a lo establecido en el artículo 5, fracción IV, del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera; así como lo señalado en la referida Ley de Inversión Extranjera.
- d) En caso de actuar a través de representante legal o apoderado, poder otorgado en escritura pública ante Fedatario Público con facultades e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, mediante el cual acredite que cuenta con poder para actos de dominio; en caso de que el documento hubiese sido otorgado en el extranjero deberá estar debidamente apostillado o legalizado, así como haber sido formalizado ante fedatario público mexicano, y en su caso, contar con traducción al español realizada por perito autorizado;
- e) Declaración por escrito, bajo protesta de decir verdad, suscrita por el representante legal, en la que haga constar que el poder otorgado no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna a la presente fecha;
- f) En su caso, datos generales e identificación oficial vigente del representante legal o apoderado, debiendo ser alguno de los documentos siguientes: credencial para votar o pasaporte con fotografía, quedando exceptuadas las cédulas profesionales electrónicas; y
- g) Declaraciones del participante a que se refieren las fracciones VIII, IX, X y XIV establecidas en la Resolución Particular Vigésima del presente documento.

IV. Personas Morales Extranjeras:

- a) Acta constitutiva y su última modificación debidamente protocolizadas, las cuales deberán contemplar la adquisición de bienes inmuebles como parte de su objeto social o similar; en caso de que el documento hubiese sido otorgado en el extranjero deberá estar debidamente apostillado o legalizado, así como haber sido formalizado ante fedatario público mexicano, y en su caso, contar con traducción al español realizada por perito autorizado;
- b) Comprobante de domicilio a nombre de la persona moral, no mayor a tres meses

de antigüedad, debiendo ser alguno de los documentos siguientes: recibo de pago de impuesto predial, recibo de consumo de agua, energía eléctrica o teléfono fijo, gas natural o estados de cuenta bancarios. En caso de fideicomisos, comprobante de domicilio de la fiduciaria o del propio fideicomiso;

- c) El representante legal o apoderado, deberá exhibir el poder que le fue otorgado mediante escritura pública ante Fedatario Público con facultades y que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente, en caso de que el documento hubiese sido otorgado en el extranjero deberá estar debidamente apostillado o legalizado, así como haber sido formalizado ante fedatario público mexicano, y en su caso, contar con traducción al español realizada por perito autorizado;
- d) Declaración, bajo protesta de decir verdad, suscrita por el representante legal, en la que haga constar que el poder otorgado no le ha sido revocado ni limitado en forma alguna a la presente fecha;
- e) Datos generales e identificación oficial vigente del representante legal o apoderado, debiendo ser alguno de los documentos siguientes: credencial para votar o pasaporte vigente con fotografía, quedando exceptuadas las cédulas profesionales electrónicas;
- f) Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, conforme a lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para poder adquirir el inmueble objeto de licitación; y de conformidad a lo establecido en el artículo 5, fracción IV, del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de inversiones Extranjeras, así como lo señalado en la referida Ley de Inversión Extranjera; y
- g) Declaraciones del participante a que se refieren las fracciones VIII, IX, X y XIV establecidas en la disposición Vigésima del presente documento.

14. ACTO DE RECEPCIÓN, APERTURA Y ASIGNACIÓN DE OFERTAS.

El Acto de Recepción, Apertura y Asignación de Ofertas se realizará el día 20 de abril de 2026, en el cual los Participantes entregarán en sobre cerrado la siguiente documentación:

- Carta postura señalando Valor ofertado, debidamente firmada por el propio Participante, su Representante legal o apoderado.
- Garantía de seriedad, debidamente firmada por el propio Participante, su Representante legal o apoderado.
- Cheque correspondiente al 5% del Valor ofertado, de conformidad con el numeral 7 de las Bases.

Dicho Acto se realizará en un horario que comprenderá de las 12:15 hasta las 14:30, hora centro de México, únicamente en las oficinas regionales de FONATUR ubicadas en Boulevard Chahué S/N Sector R, Santa Cruz Huatulco, Municipio de Santa María Huatulco, Oaxaca, C.P. 70989.

La persona que presidirá el acto será designada por el Director de Comercialización del FONATUR, asimismo, se invitará a los Titulares de las siguientes Unidades Administrativas del FONATUR, quienes participarán como invitados, a través de los representantes que nombren para tal efecto:

- Órgano Interno de Control en el FONATUR y Empresas de Participación Estatal Mayoritaria;
- Dirección de Administración y Finanzas del FONATUR, y
- Dirección Jurídica y de Transparencia del FONATUR.

Podrán participar en el Acto de Recepción, Apertura y Asignación de Ofertas las Personas participantes que hayan obtenido la ficha de Pre-registro y Registro, así como los representantes que hayan designado durante la entrega y revisión de documentos.

La Carta postura deberá ser presentada en el idioma español y, en cuanto al Valor ofertado, deberá constituirse en pesos mexicanos (sin considerar centavos, ni presentar tachaduras o enmendaduras).

Una vez presentada la Carta postura no se podrá retirar ni disminuir su Valor ofertado y que en cualquiera de estos casos acepta que se le haga efectiva la Garantía de seriedad de su oferta, en beneficio del FONATUR; toda vez que su Carta postura será considerada como una adhesión expresa, seria, lisa y llana a los términos de la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026.

En el Acto de Recepción de Ofertas, se constatará que la documentación requerida en el numeral 13 de las presentes Bases, presentada por cada una de las Personas participantes se encuentre completa, en el supuesto de que así sea, se conservarán, según sea el caso, los originales y/o las copias fotostáticas de cada documento después de cotejarlos con los originales, conservando la Persona participante en todo momento, el sobre cerrado que contiene la Carta postura con su Valor ofertado así como la Garantía de seriedad correspondiente.

Si la documentación está incompleta, en ese momento se le informará a la Persona participante la causa por la cual no se admite su registro, y se emitirá una Constancia de no registro, asentándose la causal o causales que motivaron tal situación, entregándole

una copia fotostática de la referida Constancia junto con su documentación original, conservándose únicamente copias fotostáticas de los documentos.

Después del Acto de Recepción de Ofertas, se iniciará con el Acto de Apertura de Ofertas, donde la persona que lo presida dará a conocer a las Personas participantes los Bienes objeto de la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026, mencionando el Precio de salida de venta de cada uno de los mismos, en caso de que el Bien sea del interés de las Personas participantes, se les solicitará que presenten el sobre cerrado que contiene su Carta postura junto con la Garantía de seriedad correspondiente, procediéndose a abrir cada sobre, leyéndose en voz alta, los datos del lote, el nombre de cada Persona participante así como el monto de su Valor ofertado en la Carta postura y el monto de la Garantía de seriedad que se haya presentado.

Seguidamente, se iniciará con el Acto de Asignación de Ofertas, en el cual, la persona que presida el evento, una vez que ha leído y dado a conocer la Carta postura, determinará si esta cumple con igualar o superar al Precio de salida de venta, y verificará si la Garantía de seriedad corresponde al 5% del Valor ofertado.

15. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES.

Únicamente serán admitidas las Cartas postura, que igualen o superen el Precio de salida de venta señalado en el numeral 4 de las presentes Bases, en consecuencia, si el Valor ofertado es inferior, este se desechará de manera automática, informando a las Personas participantes las causas que motivaron tal determinación.

Se declarará Adjudicataria a la Persona participante que presente su Carta postura con un valor de oferta igual o superior al Precio de salida de venta junto con la Garantía de seriedad del 5% correspondiente al Valor ofertado, y que previamente haya cumplido con todos los requisitos previstos en las presentes Bases.

En caso de que, dos o más Personas participantes se encuentren interesadas en el mismo Bien, este será adjudicado a la que haya presentado la Carta postura con el valor de oferta más alto, siempre y cuando este iguale o supere el Precio de salida de venta establecido en el numeral 4 de las presentes Bases.

En caso de empate entre dos o más Cartas postura que hubieren igualado o superado el Precio de salida de venta para el Bien de que se trate, se adoptará el siguiente criterio de desempate:

Se otorgará a las Personas participantes que empataron, un tiempo no mayor a una hora dentro del mismo Acto de Asignación de Ofertas, para que formulen un nuevo valor de oferta, que deberá ser superior al valor anteriormente ofertado en la Carta postura inicial,

para lo cual, las Personas participantes deberán presentar sus nuevas Cartas postura en sobre cerrado. En el supuesto de que el empate continúe, se procederá nuevamente en los términos señalados anteriormente hasta que una Persona participante resulte Adjudicataria. Acto seguido, el Adjudicatario deberá presentar su nueva Garantía de seriedad correspondiente al 5% del nuevo Valor ofertado, mediante cheque de caja o cheque certificado a favor del **Fondo Nacional de Fomento al Turismo**, (sin presentar tachaduras o enmendaduras) que sustituirá al que se ha presentado originalmente, el cual deberá presentarse en las oficinas regionales del FONATUR ubicadas en Bahías de Huatulco, Oaxaca, en un plazo no mayor a 24 horas, contado a partir de la presentación de la nueva Carta postura.

16. ACTO DE FALLO DE LA LICITACIÓN PÚBLICA No. FONATUR-LP-DC-001-2026.

Una vez concluido el Acto de Recepción, Apertura y Asignación de Ofertas, quien presida, procederá a celebrar el Acto de Fallo de la presente Licitación pública, mediante el cual, se declarará Adjudicataria a la Persona participante que presente su Carta postura con un valor de oferta igual o superior al Precio de salida de venta junto con la Garantía de seriedad del 5% correspondiente al Valor ofertado, y que previamente haya cumplido con todos los requisitos previstos en las presentes Bases, por lo cual, se le expedirá y entregará su Constancia de Adjudicación que la acreditará como Adjudicataria, documento que contendrá los derechos y obligaciones derivados de las presentes Bases.

La persona que presida el acto dará a conocer el fallo, leyendo en voz alta el nombre de la persona a quién se declare Adjudicataria, para lo cual, se emitirá un Acta de Hechos en la cual conste tal situación.

Por último, se levantará un Acta Circunstanciada del evento, la cual deberá contener de forma enunciativa más no limitativa la siguiente información:

- Precios de salida de venta.
- Precios de venta.
- Nombre de los Adjudicatarios.
- Nombre de las Personas participantes.
- Cartas postura Desechadas.
- Causas de Desechamiento de las Cartas postura.
- Bienes no adjudicados.
- Observaciones realizadas por las Personas participantes.
- Hechos relevantes del evento.

El Acta una vez leída en presencia de las Personas participantes y Adjudicatarios, será firmada por el representante designado por el Órgano Interno de Control en el FONATUR

y Empresas de Participación Estatal Mayoritaria, así como por el personal de FONATUR designado para presidir y participar en el acto, a quienes se les entregará un ejemplar en copia simple como constancia, adjuntándose a la misma la lista de asistencia.

En caso de que alguna Persona participante se negara a firmar el Acta o bien se ausentara anticipadamente del acto, se asentará tal circunstancia, sin que estos hechos afecten la validez de esta.

Los derechos y obligaciones que se deriven de la adjudicación de los Bienes licitados podrán cederse total o parcialmente en favor de cualquier otra persona, ya sea física o moral, excepto para quienes se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el numeral 8 de las presentes Bases, dicha cesión operará conforme a lo estipulado en la Resolución Particular.

17. CONSTANCIA DE ADJUDICACIÓN Y ACTA DE HECHOS.

La Constancia de Adjudicación se expedirá a favor de la Persona participante a quien se le hubiere adjudicado el Bien, en los siguientes 5 días hábiles posteriores al Acto del Fallo, la cual la acreditará como Adjudicataria para todos los efectos legales correspondientes, misma que establecerá los derechos para adquirir el inmueble adjudicado, así como las obligaciones correspondientes al pago total del Precio de venta, en términos de lo previsto en las presentes Bases, asimismo, se elaborará un Acta de Hechos respecto a la adjudicación de cada bien inmueble.

18. INCUMPLIMIENTO DEL PAGO Y CANCELACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

Al siguiente día hábil del vencimiento del plazo establecido en la Constancia de Adjudicación, sin que el FONATUR hubiere recibido y validado el comprobante de pago se notificará al Adjudicatario mediante el correo electrónico señalado en la Carta postura, sobre el incumplimiento de pago en el que está incurriendo, quien contará con un plazo de 3 días hábiles a partir de que reciba la notificación de incumplimiento para manifestar lo que a su derecho convenga, y exhiba el comprobante de pago, por lo que de no obtenerse ninguna respuesta se procederá a la cancelación de la adjudicación.

En caso de que se estime que incurren circunstancias extraordinarias que motiven dicho incumplimiento de pago, el Adjudicatario podrá solicitar por única ocasión, una prórroga de pago, misma que no podrá exceder 30 días contados a partir de la fecha de vencimiento del plazo originalmente establecido, y solicitud que estará sujeta a autorización por parte de la Dirección de Comercialización, misma que dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, podrá negar o autorizar la prórroga.

En el supuesto de que la operación de compraventa se cancelará por incumplimiento de pago por parte del Adjudicatario en el procedimiento de Licitación pública conforme a lo establecido en la Convocatoria y las presentes Bases, el FONATUR, comunicará al Adjudicatario que la Constancia de adjudicación quedó sin efectos a partir de ese momento, asimismo, podrá poner nuevamente a venta el Bien y hacer válida la Garantía de cumplimiento al 100% como penalización.

19. CAUSAS DE DESECHAMIENTO.

Las Cartas postura presentadas en la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026 serán desechadas de manera automática por alguna de las siguientes causales:

- I. Cuando las Personas participantes no cumplan con alguno de los requisitos establecidos en la Convocatoria o las presentes Bases;
- II. Cuando una misma Persona participante presente más de una Carta postura por cada Bien;
- III. Cuando el Valor ofertado sea inferior al Precio de salida de venta de los Bienes que se licitan;
- IV. Cuando el Valor ofertado no sea expresado en moneda nacional, pesos mexicanos, o no coincida la cantidad expresada en números con la cantidad expresada en letra;
- V. Cuando el monto de la Garantía de seriedad sea inferior al 5% del Valor ofertado;
- VI. Cuando la Garantía de seriedad sea expedida de la cuenta de cheques personal del Participante sin la certificación Bancaria correspondiente;
- VII. Cuando la Garantía de seriedad presente tachaduras o enmendaduras, tanto en su texto de expedición como en la leyenda de certificación.
- VIII. Cuando la Garantía de seriedad no se emita en favor del Fondo Nacional de Fomento al Turismo.

En caso de que existan causas que motiven la determinación para desechar Cartas postura, estas serán dadas a conocer a las respectivas Personas participantes en el mismo Acto de Recepción, Apertura y Asignación de Ofertas.

20. DECLARACIÓN DE LICITACIÓN PÚBLICA DESIERTA.

Se considerará desierta la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026 cuando se presente cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. No se tengan registros para participar en el Acto de Recepción, Apertura y Asignación de Ofertas; o
- II. Que todas las Cartas postura que se presenten entren en los supuestos previstos en el numeral **19.** de las presentes Bases;

Se podrá declarar desierta la Convocatoria por cada Bien publicado, sin afectar a los Bienes en los que sí hubo Cartas postura aceptables.

21. PAGO DEL PRECIO DE VENTA.

Los Adjudicatarios de la presente Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026 deberán cubrir la totalidad del Precio de venta, **únicamente** mediante transferencia electrónica bancaria vía Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI®) para lo cual deberán solicitar la referencia bancaria correspondiente y realizarla a la cuenta proporcionada por FONATUR, en un plazo no mayor a **30 días naturales** contados a partir de la adjudicación; para las compras mayores a 50 millones de pesos, el Adjudicatario podrá solicitar por escrito la ampliación a 90 días naturales. Por ningún motivo se aceptarán depósitos en efectivo que rebasen los montos establecidos en el artículo 32 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

En caso de que el Adjudicatario hubiere solicitado por escrito que la Garantía de seriedad fuese aplicada como pago parcial del Precio de venta, se procederá a la aplicación de esta, siempre y cuando acredite el cumplimiento en tiempo y forma del pago del 95% del Valor ofertado en su Carta postura.

22. FORMALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES.

Una vez que los Adjudicatarios hayan realizado el pago total del Precio de venta correspondiente al Bien y este sea verificado por FONATUR, se procederá a formalizar la operación de compraventa respectiva, para lo cual, el FONATUR y el (ahora) Comprador firmarán un contrato de compraventa (**Anexo 6**).

Teniendo en cuenta que, las estipulaciones que se establezcan en dichos Contratos no deberán modificar las condiciones previstas en las presentes Bases, en virtud de lo cual, la Convocatoria, las Bases y el Contrato serán los instrumentos que vincularán a las partes en sus derechos y obligaciones.

Todo Comprador tendrá como obligación, la de presentar al FONATUR para su revisión, en la fecha que lo considere, sin que se establezca un plazo determinado, el proyecto arquitectónico de la obra que pretenda desarrollar, dicho proyecto deberá contar con la aprobación del FONATUR antes de iniciar la construcción para lo cual el Comprador adoptará las medidas necesarias para dar cumplimiento a lo antes señalado.

El FONATUR contará con 45 días naturales, los cuales empezarán a contar a partir del día siguiente de la fecha de presentación del proyecto arquitectónico por el Comprador, para

su revisión y emitir el dictamen técnico correspondiente el cual podrá ser aprobado, rechazado o devuelto, por lo que el Comprador tiene la obligación a no iniciar la construcción de las obras sin contar con la aprobación del FONATUR del proyecto arquitectónico, así como dar aviso del cambio de uso de suelo siempre y cuando el Comprador cubra los gastos, contribuciones y demás cargos que se generen con motivo de dicho cambio.

Los servicios adicionales que se requieran, así como los trámites y gestiones requeridos ante los organismos operadores, y la construcción de las obras necesarias, estarán a cuenta y cargo exclusivamente del Comprador

La solicitud de revisión de proyecto arquitectónico deberá ser remitida por el Comprador, previo inicio de la construcción, a la Gerencia de Seguimiento de Obligaciones Contractuales y Escrituración de la Dirección de Comercialización del FONATUR. Solicitud que será remitida a la Dirección de Desarrollo del FONATUR para que se emita el dictamen técnico correspondiente.

Una vez que se cuente con el dictamen técnico correspondiente, la Gerencia de Seguimiento de Obligaciones Contractuales y Escrituración adscrita a la Dirección de Comercialización del FONATUR, informará al Comprador la aprobación, rechazo o devolución del proyecto arquitectónico, así como a la Dirección de Obras u homólogas de las autoridades municipales donde se encuentren los Bienes para que estos determinen lo procedente conforme a sus leyes y normatividad local o estatal.

Para el supuesto de que el Comprador inicie la construcción sin contar con el proyecto arquitectónico autorizado por FONATUR, y una vez que FONATUR le notifique el incumplimiento de esta obligación, el Comprador se obliga a pagar una pena convencional del 6% aplicable al precio de venta del inmueble. Dicho precio se actualizará con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que se publica mensualmente en el Diario Oficial de la Federación desde la fecha en que FONATUR expida a el Comprador la Constancia de Adjudicación y hasta la fecha en que el Comprador efectúe el pago de la pena en la que incurrió. Asimismo, el Comprador manifiesta que el pago de la pena convencional no lo libera de la obligación de presentar el proyecto arquitectónico, debiendo presentar el mencionado proyecto dentro de un plazo de 90 días naturales contados a partir de la fecha en que el Comprador realice el pago de la referida pena.

23. ENTREGA-RECEPCIÓN FÍSICA DE LOS INMUEBLES.

El FONATUR dará posesión del Bien al Comprador mediante Acta de Entrega-Recepción dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que sea validado el pago total del Precio de venta y sea emitida la factura correspondiente.

La Dirección de Comercialización instruirá la elaboración del Acta de Entrega-Recepción física del Bien, con lo que se otorgará la posesión al Comprador en el mismo acto. En caso de que no se haya llevado a cabo la Entrega-Recepción física de los Bienes por causas imputables al Comprador, éste será responsable por cualquier cambio en el estado físico del Bien, así como por los gastos que se originen, quedando el FONATUR liberado de cualquier daño o situación que se presente sobre los mismos.

24. INICIO DE TRÁMITE DE ESCRITURACIÓN.

Una vez firmado el contrato de compraventa y llevada a cabo la Entrega-Recepción del Bien, se dará inicio al proceso de escrituración con el envío de la instrucción correspondiente al Notario Público designado por el Comprador, el cual deberá figurar en la lista de Fedatarios Públicos del Patrimonio Federal emitida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, por lo que, dicho Notario Público deberá estar en funciones y contar con Protocolo Especial debidamente autorizado; el cual tendrá que ser un Notario con residencia o jurisdicción en el Estado de Oaxaca.

Los gastos, derechos, impuestos, honorarios y demás erogaciones relativas a la escrituración en favor del Comprador, correrán por cuenta de éste.

Los Compradores aceptan que, una vez emitida la carta de autorización para la firma de la Escritura correspondiente, por parte de la Dirección de Comercialización, contarán con un plazo de 3 meses para llevar a cabo la firma de dicho instrumento notarial por lo que, una vez concluido el plazo y no se concluya por causas imputables al Comprador, FONATUR procederá a cancelar la operación de venta, devolviendo únicamente el 65% del monto pagado por concepto de Valor ofertado.

25. RESPONSABILIDAD DE FONATUR.

Los Bienes se enajenarán *'AD CORPUS'*, en las condiciones descritas en el numeral 4 de las presentes Bases y con los servicios con que cuenta cada uno de ellos al momento de la publicación de la Convocatoria, por lo que el Adjudicatario se hace conocedor de las mismas, las acepta y asimismo, libera de toda responsabilidad al FONATUR.

Los cambios que pudieran tener los Bienes una vez adjudicados respecto a su estado físico, por causas imputables al Comprador, serán responsabilidad de este. Por lo tanto,

los gastos por desperfectos, mantenimiento, vigilancia y cualquier otro, correrán por su cuenta.

La Dirección de Comercialización podrá suspender temporalmente o cancelar definitivamente la Licitación pública siempre y cuando sea por caso fortuito o causas de fuerza mayor, debiendo notificar a las Personas interesadas en participar a través de los medios utilizados para su difusión o los que la referida Dirección establezca, debiendo levantar un Acta en la que se acentúen los hechos que motivaron dicha determinación.

Entendiendo caso fortuito o causas de fuerza mayor al evento ajeno al FONATUR que produzca la intermitencia o cualquier eventualidad que dificulte temporal o definitivamente la realización del procedimiento de comercialización.

26. INCONFORMIDADES.

Las Personas participantes podrán hacer uso del recurso de revisión previsto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, de considerarse afectados por los actos y resoluciones que pongan fin al procedimiento de Licitación pública objeto de las presentes Bases, de manera individual por cada Bien.

Para los casos no previstos en la Convocatoria y las Bases de la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026 se observará lo establecido en la Resolución Particular, misma que puede ser consultada en el portal del FONATUR <https://www.gob.mx/fonatur>.

27. CAUSAS DE DESCALIFICACIÓN DE PARTICIPANTES.

El FONATUR descalificará a los Participantes en la Licitación pública No. FONATUR-LP-DC-001-2026 por:

1. Incumplir con cualquiera de los requisitos que se señalan en las Bases;
2. Incumplir con los procedimientos establecidos en la Convocatoria;
3. Participar de manera tendenciosa o intentar manipular el procedimiento de Licitación pública;
4. Participar en la Licitación pública con dolo o mala fe de manera que afecten la transparencia o la propia realización de esta;
5. No presentar la documentación para acreditar su identidad o personalidad jurídica cuando le sea requerida, o
6. Cuando los datos aportados durante el proceso de registro sean falsos.

28. CONDICIONES ADICIONALES.



NACIONAL FINANCIERA, S.N.C.I.B.D.
COMO FIDUCIARIA EN EL FONDO
NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO
BASES DE LICITACIÓN PÚBLICA
No. FONATUR-LP-DC-001-2026

No se aceptará el establecimiento de condiciones adicionales a las estipuladas en estas Bases.

La información proporcionada por los Interesados se regirá conforme a lo señalado en la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

Las presentes Bases y Convocatoria son completamente gratuitas.

Ciudad de México, a 03 de abril de 2026



MTRO. MANUEL ALEJANDRO ORRANTIA BUSTOS
DIRECTOR DE COMERCIALIZACIÓN