Anexo 2. Formato de Contrato de Promesa de Compra-Venta

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL GOBIERNO FEDERAL A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES ("SCT"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO SCT _____(1)____, _____(2)_____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PROMITENTE COMPRADOR", Y POR OTRA PARTE EL (LA) C. _____(3)_____, COMO PROPIETARIO DEL PREDIO POR ENAJENAR, CON EL CONSENTIMIENTO DE SU CÓNYUGE LA (EL) C. ___(4)___ (ASENTAR SÓLO EN CASO DE QUE EL PROMITENTE VENDEDOR (A) ESTE CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL), A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL PROMITENTE VENDEDOR", DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

D E C L A R A C I O N E S

1. "EL PROMITENTE COMPRADOR" DECLARA:

1.1 Que es una dependencia de la Administración Pública Federal, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 90 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 2°, 26° y 36° de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, que tiene como atribuciones entre otras, la de construir vías de comunicación tales como caminos y puentes federales.

1.2 Que de conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 44 de su Reglamento Interior, cuenta con unidades administrativas para el despacho de los asuntos que le competen, entre las que se encuentran el Centro SCT ____(1)___, el cual está facultado para ejercer en la entidad federativa de su adscripción la representación de "LA SCT" respecto de diversas atribuciones conferidas por ley.

1.3 Que el Director General del Centro SCT __(1)__, ___(2)___, cuenta con capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos del presente contrato, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 y 44 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

1.4 Que por causa de utilidad pública, requiere adquirir una fracción de terreno con superficie de ____(5)_____M², del inmueble ubicado en _____(6)_____, Municipio de _____(7)_____Estado de ____(1)_____, para destinarse a la construcción de _____(8)_____, ubicada entre los kilómetros ___(9)_____.

1.5 Que señala como domicilio para todos los efectos legales que se originen con motivo de la firma del presente contrato, el recinto oficial del Centro SCT ___(1)____, ubicado en _____(10)_____.

2. "EL PROMITENTE VENDEDOR" DECLARA:

2.1 Que por sus generales manifiesta ser_____(11)_____, (ESTADO CIVIL), de_(12)__ años de edad, de ocupación _____(13)_____, originario (a) y vecino (a) de ___(14)___, Estado de ___(1)_____, con Registro Federal de Contribuyentes __(15)___, quien se identifica con credencial de elector con número de folio ____(16)_____ expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral.

2.2 Que es legítimo propietario del predio que se señala en la Declaración 1.4 del presente contrato, con una superficie total de ___(17)____M².., como lo acredita con la Escritura Pública N° __(18)__de fecha __(19)__ de __(19)____ de _____(19)____, pasada ante la fe del Lic._____(20)_____, Notario Público N°_(21)_ de la Ciudad de ____(22)____, Estado de __(1)___, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de ___(1)__, en el folio real número_____(23)_____, de fecha ___(24)__ de ___(24)___ de ___(24)__, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte en ___ (25) _____M, con_____(26)_____
Al Sur en _____(27) ____M, con _____(28)_____
A Oriente en ___(29)___ M, con _____(30)_____
Al Poniente en __(31)___M, con_____(32)_____
De cuyo predio le quedará un remanente de __(33)_____M².

2.4 Que bajo protesta de decir verdad manifiesta que el predio materia del presente contrato está libre de todo gravamen, al corriente del pago de sus impuestos y servicios, y no se encuentra sujeto a procedimiento judicial alguno.

2.5 Que tiene capacidad legal para celebrar el presente contrato y obligarse en sus términos.

2.6 Que toda vez que se encuentra casado (a) bajo el régimen de sociedad conyugal con la (el) C. _____(4)_____, la (el) misma (o) otorga su consentimiento para la celebración del presente contrato, y manifiesta tener __(34)_ años de edad, de ocupación___(35)__, originaria (o) y vecina (o) de_(36)___, Estado de __(37)_____, con Registro Federal de Contribuyentes __(38)____, quien se identifica con credencial de elector con número de folio ___(39)___, expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral. (Asentar sólo en caso de que el promitente vendedor este casado (a) bajo el régimen de sociedad conyugal)

2.7 Para todos los efectos legales relacionados con este contrato señalan como su domicilio el ubicado en _____(40)_____.

3. DECLARAN “LAS PARTES”:

3.1 Que se reconocen la personalidad y la capacidad jurídica para celebrar el presente contrato y asumen sus consecuencias y obligaciones, conscientes de que en su celebración no existe error, dolo,

lesión, violencia o mala fe, estando plenamente enterados de su contenido y alcances legales, lo cual les permite emitir libre y responsablemente su voluntad.

FUNDAMENTO

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 36 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, fracción III y 22 de la Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal; 28, fracciones I, II y XIII, 33, fracción I, 41, 42, fracción I, 49, 50, 51, 53, 54, 96, 98, 143, fracción I, 145 y 148 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1793, 1794, 1796, 1798, 1836, 1839, 2243, 2245, 2248, 2249, 2251, 2255, 2269, 2283, 2284, 2285 del Código Civil Federal; 43 y 44 del Reglamento Interior de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y de conformidad con las declaraciones anteriormente descritas, "LAS PARTES" acuerdan celebrar el presente contrato, al tenor de las siguientes:

C L Á U S U L A S

PRIMERA. "EL PROMITENTE VENDEDOR", se obliga a enajenar a título oneroso una fracción de terreno con superficie de ____(5)_____M², del inmueble a que se refiere la Declaración 2.2, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponde, cuyas medidas y colindancias se identifican en el plano adjunto que forma parte de este contrato.

SEGUNDA. "EL PROMITENTE COMPRADOR", en base al avalúo identificado con número genérico __(41)__, secuencial __(42)___, emitido por el Instituto de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales (INDAABIN), pagará a "EL PROMITENTE VENDEDOR", la cantidad de $____(43)_____, (_____/100 M.N.), como finiquito por la enajenación de la superficie señalada en la cláusula que antecede a razón de $__(44)__, (_____) por M².

TERCERA. En relación a la cláusula anterior y para garantizar el contrato definitivo de compraventa del inmueble, "EL PROMITENTE COMPRADOR", se compromete a otorgar a "EL PROMITENTE VENDEDOR", contra la posesión del inmueble un anticipo equivalente al 50% del valor total de la fracción de terreno de __(5)__ M², materia del presente contrato, de conformidad con el artículo 54 Quater de la Ley General de Bienes Nacionales, resultando ser la cantidad de $___(45)____, (_____/100 M.N.) que se hará efectivo en un plazo no mayor a _(46)__días hábiles, contados a partir de la firma del presente contrato, aclarando que se deducirá del pago definitivo.

CUARTA. El 50% restante que corresponde a la cantidad de $___45__, (_____/100 M.N.) de la operación, se liquidará en el momento de la firma de la escritura de compraventa ante el Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal, que en su oportunidad sea designado por "EL PROMITENTE COMPRADOR".

QUINTA. "EL PROMITENTE VENDEDOR" se obliga a acudir ante el Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal designado por "EL PROMITENTE COMPRADOR", a suscribir la Escritura Pública a favor del Gobierno Federal y a entregar al fedatario la cantidad que en derecho corresponda como pago del Impuesto Sobre la Renta, por lo que una vez que "EL PROMITENTE VENDEDOR" reciba el pago total de la operación de compraventa, se da por pagado, no reservándose acción o derecho alguno que ejercitar en contra de "EL PROMITENTE COMPRADOR" o de quien sus derechos represente.

SEXTA. “EL PROMITENTE VENDEDOR”, autoriza y da su consentimiento para que “EL PROMITENTE COMPRADOR” o quien éste designe, a partir de la firma del presente contrato, tramite el cambio de uso de suelo en terrenos forestales del inmueble de referencia, ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. (Incluir esta cláusula, si es aplicable)

SÉPTIMA. “EL PROMITENTE VENDEDOR”, autoriza y da su consentimiento para que “EL PROMITENTE COMPRADOR” o quien éste designe, a partir de la firma del presente contrato, tome posesión y haga uso del inmueble de referencia.

OCTAVA. En virtud de que la celeridad de los trámites para la firma de la escritura definitiva son actos de terceros, “EL PROMITENTE COMPRADOR” se obliga a iniciar de inmediato los trámites administrativos para formalizar la operación ante el Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal.

NOVENA. “EL PROMITENTE VENDEDOR” se obliga a responder del saneamiento para el caso de evicción del inmueble objeto de este contrato, en términos de lo dispuesto por los artículos 2119, 2120, 2126, 2127 y demás relativos y aplicables del Código Civil Federal.

DÉCIMA. En el caso de que “EL PROMITENTE COMPRADOR” cancele el proyecto de construcción de la obra, “EL PROMITENTE VENDEDOR” se compromete a devolver el importe que como pago anticipado se le haya efectuado, sin que tenga derecho a cobrar intereses moratorios, daños y perjuicios o algún otro concepto

DÉCIMA PRIMERA. En caso de ser necesario, “LAS PARTES” contratantes se obligan a someterse a las leyes y tribunales federales competentes, renunciando al fuero que pudiera corresponderles por razón de su domicilio actual o futuro o por cualquier otra causa, así como para el debido cumplimiento e interpretación de las cláusulas contenidas en el presente contrato.

Una vez leído el presente contrato y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, quienes intervienen lo firman de común acuerdo, en _(47)__ ejemplares, en la Ciudad de___(48)____, Estado de ___(1)___, a los _(49)__ días del mes de __(49)____ del año _(49)____.

“EL PROMITENTE COMPRADOR”
GOBIERNO FEDERAL
SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

_____(2)_____
(NOMBRE)
DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO SCT __(1)_____

“EL PROMITENTE VENDEDOR”

_____(3)_____
(NOMBRE)

OTORGA SU CONSENTIMIENTO

_____(4)_____
(NOMBRE DEL CÓNYUGE)

ÁREA RESPONSABLE:	UNIDAD DE ASUNTOS JURIDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT		
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR		
FORMATO:	REGISTRO PREVIO DE AFECTACIÓN	RESGUARDO	1 AÑO

GUIA DE LLENADO

Campo	Datos que deberán anotarse
1	Entidad federativa en el que se ubica el Centro SCT
2	Nombre completo del Director General del Centro SCT
3	Nombre completo del propietario del terreno
4	Nombre del (la) cónyuge del propietario del terreno
5	Superficie total del terreno que adquirirá la Secretaría, en metros cuadrados.
6	Nombre y tramo de la carretera en donde se ubica el terreno afectado
7	Nombre completo del municipio en dónde se localiza el terreno
8	Nombre del proyecto de infraestructura que se construirá en la superficie afectada
9	Kilómetros en que se ubica el proyecto de infraestructura
10	Domicilio del Centro SCT
11	Estado civil; en caso de estar casado por el régimen de sociedad conyugal deberá presentar copia del acta de matrimonio
12	Años cumplidos del propietario
13	Ocupación del propietario
14	Colonia o población en dónde habita el propietario.
15	Registro Federal de Contribuyentes del propietario
16	Folio de la Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral
17	Superficie total del terreno del propietario, en metros cuadrados.
18	Número de escritura pública con la que acredita la propiedad del terreno
19	Fecha (día, mes y año) de la expedición de la escritura pública.
20	Nombre completo del Notario Público que expidió la escritura pública
21	Número de Notario público que expidió la escritura pública.
22	Nombre de la ciudad en donde fue expedida la escritura pública
23	Folio real del Registro Público de la Propiedad
24	Fecha (día, mes y año) del registro público de la propiedad

25	Metros cuadrados del terreno en su dirección norte
26	Colindancia (calle, carretera, vecino) en su dirección norte
27	Metros cuadrados del terreno en su dirección sur
28	Colindancia (calle, carretera, vecino) en su dirección sur
29	Metros cuadrados del terreno en su dirección oriente
30	Colindancia (calle, carretera, vecino) en su dirección oriente
31	Metros cuadrados del terreno en su dirección poniente
32	Colindancia (calle, carretera, vecino) en su dirección poniente
33	Superficie remanente del terreno (en metros cuadrados) tras la adquisición de la SCT
34	Años cumplidos del (la) cónyuge del propietario
35	Ocupación del (la) cónyuge del propietario
36	Colonia o Población dónde habita el (la) cónyuge del propietario
37	Entidad Federativa de la Colonia o población donde habita el (la) cónyuge del propietario
38	Registro Federal de Contribuyentes del (la) cónyuge del propietario
39	Folio de la Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral del (la) cónyuge del propietario
40	Domicilio del propietario
41	Número genérico del avalúo emitido por el INDAABIN
42	Número secuencial del avalúo emitido por el INDAABIN
43	Cantidad acordada como precio del terreno que corresponde a la cantidad determinada por el avalúo emitido por el INDAABIN, expresada en pesos mexicanos.
44	Cantidad acordada como precio por metro cuadrado del terreno que corresponde a la cantidad determinada por el avalúo emitido por el INDAABIN, expresada en pesos mexicanos.
45	Cantidad acordada a pagar en el Contrato de Promesa de Compra-Venta que corresponde al 50% de lo determinado en el numeral 43 de esta guía de llenado
46	Plazo en días hábiles acordado por las partes.
47	Número de ejemplares del contrato firmados
48	Ciudad en la que es celebrado el Contrato de Promesa de Compra-Venta
49	Fecha (día, mes y año en que se firma el Contrato de Promesa de Compra-Venta).