Anexo 4. Formato de Escritura de Compraventa

Formato de Escritura de Compraventa
(Anexo 3)

FORMATO DE ESCRITURA PÚBLICA A QUE SE REFIERE EL CRITERIO NO. 1/2012, ADOPTADO POR EL COMITE DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL Y PARAESTATAL EN SU (1ª/12) PRIMERA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL 25 DE ABRIL DE 2012. (CON ADECUACIONES PARA LAS ADQUISICIONES DEL GOBIERNO FEDERAL A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES)

---------- PROTOCOLO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL. ----------

---------- ESCRITURA NUMERO XXXXX ----------

---------- VOLUMEN NUMERO XXXX. ----------

EN LA CIUDAD DE (municipio o delegación), (nombre de la entidad federativa donde se ubique el notario), a los (numero) días del mes de (mes) del año dos mil doce, ANTE MI, el Licenciado (nombre del notario), Notario Público Titular de este notaria, HAGO CONSTAR: ----------

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte (nombre(s) de la(s) persona(s) física(s) haciendo la aclaración si comparece por propio derecho o con el consentimiento de su cónyuge, o Denominación de la persona jurídica de carácter público o privado), representada en este acto por el señor(únicamente para el caso de comparecer representado), en lo sucesivo **"LA PARTE VENDEDORA"** y de otra parte **EL GOBIERNO FEDERAL** a través de la SECRETARIA COMUNICACIONES Y TRANSPORTES representada legalmente en este acto por el (la) (nombre), Jefe (a) de la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT ([redacted]) en lo sucesivo **"EL GOBIERNO FEDERAL"**, lo cual se consigna al tenor de las siguientes DECLARACIONES Y CLAUSULAS: ----------

---------- **PROTESTA DE LEY** ----------

Para los efectos de las declaraciones que los comparecientes harán en este instrumento, procedí a protestarlos para que se condujeran con verdad, apercibiéndolos de las penas en que incurren quienes se conducen con falsedad, y quedaron enterados del contenido de los artículos (hacer mención de los artículos) de la Ley del Notariado para el Estado de (nombre de la entidad donde resida el notario) y relativos del Código Penal en vigor de la Entidad. ----------

---------- **DECLARACIONES** ----------

DECLARA LA PARTE VENDEDORA: ----------

A) LA PARTE VENDEDORA, declara de manera expresa y con la protesta que tiene otorgada: ----------

I.- DE LOS ANTECEDENTE DE PROPIEDAD Y/O POSESION. ----------

Que es legítima propietaria del inmueble (descripción del inmueble transcrita del título de propiedad del VENDEDOR), con una superficie de (cantidad con letra), y las siguientes medidas y colindancias: ----------

AL NORTE: _____.----------

AL SUR: _____. ----------

AL ORIENTE: _____. ----------

AL PONIENTE: _____. ----------

II.- TITULO DE PROPIEDAD. ----------

Que acredita la propiedad de dicho inmueble mediante escritura pública número _____, otorgada en la ciudad de (municipio o delegación), (entidad donde se otorgó la escritura) el día (fecha), ante la fe del Licenciado (nombre del notario que elaboro la escritura), en ese entonces notario público número _____ de dicho lugar, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad adscrito a (municipio o lugar donde se localice el registro público), bajo la partida _____, volumen _____, libro primero, sección primera, el día (fecha), documento que en fotocopia mando al apéndice del presente instrumento con la letra _____, para que obre como legalmente

corresponde. ----------
-

III.- GRAVAMENES Y CARGAS: ----------

Que el inmueble materia de la presente escritura, se encuentra libre de todo gravamen y limitaciones de dominio, lo que se acredita con el certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente, (datos de identificación del documento), con fecha (fecha), mismo que agrego al apéndice de la presente escritura bajo la letra ___. ----------

IV.- ADEUDOS FISCALES. ----------

Que el inmueble materia de la presente escritura se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y por derecho de servicio de agua de acuerdo con los comprobantes de pago (asentar datos de identificación del documento), los cuales agrego al apéndice de esta escritura marcados con las letras ___ y ___.(en caso de personas jurídicas de carácter público que estén exentas de alguno de dichos pagos, asentar los datos del documento que lo acredite) ----------

V.- **INMUEBLE OBJETO DE LA VENTA:** ----------

Que es objeto de la presente compraventa el inmueble descrito en la declaración uno romano inciso A de las declaraciones de la **PARTE VENDEDORA**, (Se sugiere asentar los datos de ubicación del inmueble que será objeto de la operación), el cual, de conformidad con lo establecido en el avalúo elaborado por (La Secretaría de la Función Pública - INDAABIN, Institución de Crédito, o Corredor Público), cuenta con una superficie de _____, misma que se encuentra dentro de las coordenadas y rumbos establecidos en el cuadro siguiente: ----------

(Se sugiere insertar imagen del cuadro de construcción de la superficie consignado en el plano topográfico a fin de disminuir el riesgo de errores de captura, o bien, se deberá transcribir íntegramente la descripción poligonal del mismo)

Se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra __ el plano del inmueble objeto de este instrumento registrado por la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, bajo el número_____. ----------

VI.- (en caso de personas físicas) ESTADO CIVIL DE LA PARTE VENDEDORA. ----------

Que su estado civil, al momento de adquirir el bien inmueble objeto de este instrumento, fue el de _____, como lo acredita con el acta de matrimonio expedida(o) por el registro civil de (entidad donde se haya casado, en caso de sociedad conyugal deberá firmar con el consentimiento de su cónyuge quien además también firmará) misma que tengo a la vista y de la cual agrego en fotocopia al apéndice de esta escritura marcado con la letra ___. ----------

VII.- Declara que es su voluntad vender a **EL GOBIERNO FEDERAL** el inmueble que es objeto del presente instrumento, por así convenir a sus intereses particulares. ----------

VI.- (únicamente para personas jurídicas de carácter privado) ACREDITACION DE LA PERSONALIDAD DE LA PARTE VENDEDORA. ----------

Que tanto él (ella) como su representada se encuentran aptos para obligarse y contratar en los términos del presente instrumento y acredita la personalidad que ostenta con la copia certificada del (Acta constitutiva en el caso de personas morales de carácter privado o copia certificada del Poder Notarial para actos de dominio del su representante.----------

O

VI.- (únicamente para personas jurídicas de carácter público) ACREDITACION DE LA PERSONALIDAD DE LA PARTE VENDEDORA. ----------

Fundamento constitucional y el relativo a sus atribuciones para enajenar, acuerdo de su órgano de gobierno y nombramiento del representante. ----------

DECLARA LA PARTE COMPRADORA: ----------

B) LA PARTE COMPRADORA, a través de su representante, (nombre y cargo), declara: ----------

DE LOS ANTECEDENTES DE LA COMPRA VENTA. ----------

I. **DESTINO DEL INMUEBLE**. ----------

Que el inmueble que se ha descrito en la declaración I inciso A de **LA PARTE VENDEDORA**, es necesaria para (se deberá asentar el uso que se le dará al inmueble).----------

II.- **AVALUO**. ----------

Que (La Secretaría de la Función Pública - INDAABIN, Institución de Crédito, o Corredor Público) fijó el valor máximo de adquisición del bien inmueble (o fracción) objeto del presente instrumento, mediante avalúo número (asentar datos del avalúo), de fecha _____, en el que se consigna que el valor del inmueble objeto de la presente operación de compraventa es la cantidad de (anotar el valor del total, cantidad en letra), documento que en fotocopia agrego al apéndice de esta escritura marcado con la letra ___. ----------

III.- **DE LA DESIGNACION DEL NOTARIO DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL**. ---------- Mediante oficio número 1.2.302.-_____, de fecha _____emitido por el asentar nombre, en su carácter de Director General Adjunto Normativo de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, designó al Lic. (nombre), notario público número _____ de (nombre y número de notario) y del patrimonio inmueble federal para formalizar la presente compraventa, documento que doy fe de tener a la vista y el cual en fotocopia agregó al apéndice con la letra ___para que obre como legalmente corresponda. ----------

IV.- DEL DICTAMEN DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL. ----------

(únicamente en caso de existir construcciones en el inmueble objeto de la operación).- Que en cumplimiento lo dispuesto por el artículo cincuenta fracción cinco romano, de la Ley General de Bienes Nacionales, se obtuvo dictamen favorable de seguridad estructural número _____ de fecha _____, emitido por _____ respecto de las construcciones existentes en el inmueble objeto del presente instrumento, documento que en fotocopia anexo al apéndice del presente instrumento marcado con la letra ___ para que obre como legalmente corresponda. ----------

V.- VOLUNTAD DE REALIZAR LA COMPRAVENTA. ----------

Que es dese del **GOBIERNO FEDERAL** por conducto de la SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, adquirir mediante el presente instrumento, el inmueble materia del mismo. ----------

VI.- **DEL PAGO A LA TESORERIA DE LA FEDERACION**: ----------

Que previamente al otorgamiento del presente instrumento, se pagó a la Tesorería de la Federación el uno al millar sobre el monto de operación del contrato de compraventa, según lo dispone el artículo cincuenta y tres de la Ley General de Bienes Nacionales, lo cual se acredita en este acto con el formulario del Servicio de Administración Tributaria, denominado **Declaración General del Pago de Productos y Aprovechamientos número dieciséis**, de fecha (día) de (mes) del (año), por la cantidad de (cantidad en letra), formato que contiene el pago correspondiente al predio objeto del presente instrumento, documento que doy fe de tener a la vista y del cual anexo fotocopia del mismo al apéndice de la presente escritura marcado con la letra ___ para que obre como legalmente corresponda (Formato SAT 16 CLAVE 700106). ----------

O

(En cado de que se realice el pago vía electrónica) que previamente al otorgamiento del presente instrumento, se pagó a la Tesorería de la Federación el uno al millar sobre el monto de operación del contrato de compraventa, según lo dispone el artículo cincuenta y tres de la Ley General de Bienes Nacionales, lo cual se acredita en este acto como el Recibo de Pago Electrónico de Combustiones, Productos y Aprovechamientos Federales, de fecha (día) de (mes) del (año), por la cantidad de (cantidad en letra) formato que contiene el pago correspondiente al periodo objeto del presente instrumento, documento que doy fe de tener a la vista y del cual anexo fotocopia del mismo al apéndice de la presente escritura con la letra ___ para que obre como legalmente corresponda. ----------

VII.- **OFICIO DE AUTORIZACIÓN DE INVERSION**. ----------

(se deberán asentar los datos del documento emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público), documento que doy fe de tener a la vista y del cual anexo fotocopia del mismo al apéndice de la presente escritura marcado con la letra ___ para que obre como legalmente corresponda. ----------

VIII.- **AUTORIZACION DE USO DE SUELO.** ----------

Mediante oficio número _____, de fecha _____, emitido por _____, se determinó como procedente el uso para _____, que se quedará al inmueble objeto de este contrato, documento que doy fe de tener a la vista y del cual anexo fotocopia del mismo al apéndice de la presente escritura marcado con la letra ___ para que obre como legalmente corresponda. ----------

IX.- ACREDITACION DE LA PERSONALIDAD DELA PARTE COMPRADORA. ----------

Continúa declarando a través de su representante, el (la) (nombre), Jefe (a) de la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT (_____) es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal, de conformidad con lo previsto en los artículos noventa de

la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dos, veintiséis y 36 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, a la cual le corresponde entre otras, formular y conducir las políticas y programas para el desarrollo del transporte y las comunicaciones de acuerdo a las necesarias del país.---------- ----------

O

IX.- (en caso de que se considere conveniente comparecer a través de un órgano desconcentrado) Continua declarando **"LA PARTE COMPRADORA"** que el _____, es un Organo Desconcentrado de la SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, como lo disponen los artículos (fundamento jurídico). ----------

X.- El (La) C. (nombre, Jefe (a) de la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT (_____), declara que comparece en este acto, por parte del Gobierno Federal, para lo cual me exhibe el oficio número 1.2.302.-_____, de fecha _____, expedido por el (nombre), en su carácter de Director General Adjunto Normativo de la Unidad de Asuntos Jurídicos de la SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, donde se le faculta para que en nombre y representación del **GOBIERNO FEDERAL** a través de la SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, suscriba la presente escritura pública que consigna la adquisición a título oneroso vía compraventa del inmueble objeto de esta operación, documento que doy fe de tener a la vista y del cual anexo fotocopia del mismo al apéndice de la presente escritura marcado con la letra ___ para que obre como legalmente corresponda. ----------

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan lo que se contiene en las siguientes: ----------

---------- **CLAUSULAS** ----------

PRIMERA.- El o la (Denominación de la persona física haciendo referencia a su estado civil y si debe comparecer con el consentimiento de su cónyuge o jurídica), **VENDE,** y el **GOBIERNO FEDERAL** por conducto de la SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, representado legalmente en este acto como ha quedado asentado; **COMPRA**, el inmueble ubicado en _____, con la superficie medidas y colindancias que han quedado ampliamente señaladas en el numeral I inciso A de las declaraciones de la **PARTE VENDEDORA** de este instrumento, mismas que se tienen aquí por reproducidas como si se a la letra se insertasen, comprendiendo todos sus usos, costumbres, servidumbres, anexidades y todo cuanto de hecho y por derecho le pertenezca y corresponda a la unidad superficial, se encuentre dentro del mismo y deba considerarse como inmovilizado, sin limitación alguna de dominio, libre de todo gravamen, al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, sin ninguna clase de embargos, arrendamiento o responsabilidades de cualquier género y sin más limitación en su uso que las establecidas en los planes de desarrollo urbano aplicables a la fecha. ----------

SEGUNDA.- El precio total de esta operación es la cantidad de (cantidad en letra) en observancia de lo dispuesto por el artículo ciento cuarenta y cinco de la Ley General de Bienes Nacionales y de acuerdo con el valor establecido en el avalúo elaborado por (la Secretaría de la Función Pública, Institución de Crédito o Corredores Públicos); suma que la **PARTE VENDEDORA** recibe (o recibió) a su entera satisfacción mediante (cheque certificado, transferencia electrónica, etc), declarando en este acto haberla obtenido con anterioridad a la celebración del mismo, por lo que la presente escritura representa el recibo más eficaz que en derecho proceda, asimismo no se reserva ningún derecho ni acción en contra de la **PARTE COMPRADORA**, por lo que desde este momento le transmite los derechos inherentes a la propiedad, posesión y sus derivados o accesorios respecto del inmueble materia de esta operación. ----------

TERCERA.- La enajenación queda sujeta a las condiciones propias de su naturaleza, obligándose la **PARTE VENDEDORA** a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley, así como de todo adeudo que por concepto de servicios, contribuciones, derechos o de cualquiera otra índole incluyendo la fiscal, pudieran resultar sobre el predio enajenado hasta la fecha de firma de la presente escritura.-

CUARTA.- Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en este instrumento, las partes se someten a las Leyes y Tribunales Federales, competentes, en la Ciudad de (_____). ----------

QUINTA.- Ambas partes manifiestan que el presente contrato lo han celebrado de su libre y espontánea voluntad, y con toda licitud, sin que haya mediado dolo, error, coacción, intimidación, engaño, ni enriquecimiento indebido en detrimento de la otra parte, por lo cual no puede anularse o rescindirse, quedando en estas condiciones verificada la traslación de la propiedad en favor del **GOBIERNO FEDERAL**. ----------

SEXTA.- El inmueble objeto de la presente operación, queda destinado a la SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES en términos del artículo cincuenta y uno de la Ley General de Bienes Nacionales, para que lo utilice con (asentar el uso que se le dará al inmueble). ----------

SEPTIMA.- Los gastos, derechos y honorarios que se causen con motivo del otorgamiento de la presente escritura correrán a cuenta del **GOBIERNO FEDERAL** por conducto de la SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y

TRANSPORTES con excepción del Impuesto Sobre la Renta que en caso de generarse será cubierto por la **PARTE VENDEDORA**. ----------

---------- **GENERALES** ----------

(VENDEDOR) EL SEÑOR _____, originario de _____, lugar donde nació el día_____, (estado civil), (ocupación), con domicilio en _____.----------

Quien se identificó con el documento que en fotocopia agrego al apéndice de la presente escritura marcado con la letra ___. ----------

(COMPRADOR) EL SEÑOR _____, originario de _____, lugar donde nació el día _____, (estado civil), (ocupación), con domicilio en _____.----------

Quien se identificó con el documento que en fotocopia agrego al apéndice de la presente escritura marcado con la letra ___. ----------

IGUALMENTE DOY FE: De que habiendo leído a los comparecientes el presente instrumento y explicándoles su valor, alcance y consecuencias legales, estuvieron conformes firmando para constancia hoy día

_____