



ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS FEDERALES UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
OBJETIVO ESTRATÉGICO:	Modernizar la gestión del sistema carretero, con objeto de lograr una operación más eficiente e incrementar la calidad de los servicios que se ofrecen en las carreteras del país. Mediante la ejecución de los trámites necesarios para concluir la adquisición de predios de forma rápida y eficiente garantizando la certeza jurídica y económica en el proceso

OBJETIVO

Adquirir predios por vía de compra – venta de manera transparente, rápida y eficiente, con la finalidad de destinarlos a la construcción, conservación, ampliación o mantenimiento de las vías generales de comunicación a cargo de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN

La Dirección General de Carreteras, la Unidad de Asuntos Jurídicos y los Centros SCT, son las unidades administrativas responsables de realizar el trámite legal de la compra-venta de terrenos de propiedad particular, misma que será procedente cuando:

- a) Existe disposición por parte del propietario para llevar a cabo la operación en correspondencia con la normativa vigente aplicable.
- b) El título de propiedad que acredita la propiedad del terreno reúna los requisitos legales a que hace referencia el artículo 3005 Código Civil Federal.
- c) Se cuente con la documentación completa necesaria para integrar el expediente de compra-venta, la cual se enlista a continuación:
 1. Título de propiedad
 2. Certificado de Libertad de Gravámenes
 3. Comprobantes de pago de impuesto predial y derechos por servicio de agua.
 4. Copia de identificación oficial
 5. Si el vendedor está casado bajo el régimen de sociedad conyugal, presentar: acta de matrimonio y copia de identificación oficial del cónyuge
 6. En caso de que la persona física concurra a través de representante, presentar poder notarial
 7. Tratándose de persona moral, el acta constitutiva y poder notarial a favor del representante.
 8. Para el caso de sucesiones, el documento en donde conste la adjudicación de los derechos sucesorios; así como nombramiento, protesta y aceptación del cargo de albacea.
 9. Autorización Judicial, para el caso de las sucesiones y menores de edad.
 10. Contrato de promesa de compraventa (en caso de que haya suscrito)
 11. Avalúo (emitido por el INDAABIN)



ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS FEDERALES UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
OBJETIVO ESTRATÉGICO:	Modernizar la gestión del sistema carretero, con objeto de lograr una operación más eficiente e incrementar la calidad de los servicios que se ofrecen en las carreteras del país. Mediante la ejecución de los trámites necesarios para concluir la adquisición de predios de forma rápida y eficiente garantizando la certeza jurídica y económica en el proceso

12. Plano de superficie afectada
13. Oficio de autorización de inversión de la SHCP
14. Dictamen técnico de uso de suelo emitido por autoridad municipal competente.

En caso de existir inconformidad del propietario con el avalúo, corresponde al Residente General de Carreteras Federales tramitar la reconsideración ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. Ello en conformidad con la Norma Trigésima Cuarta de las Normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.

Será la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT quien revise el proyecto de escritura, de manera que éste corresponda al formato publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de abril de 2012.

ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
DURACIÓN TOTAL	133 DIAS

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Actv . N°	Responsable	Descripción	Tiempo
1	Residencia General de Carreteras Federales del Centro SCT	Realiza el registro pertinente en SISPROT. Módulo de Infraestructura en el apartado relacionado con el Derecho de Vía relacionado a un proyecto específico.	1 día
2		Realiza el levantamiento topográfico de la superficie requerida y envía los datos del predio y del propietario a la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT	5 días
3	Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT	Verifica los datos registrales del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad Local, comprobando que esté libre de todo gravamen informando por escrito a la Residencia General de Carreteras Federales	
4	Residencia General de Carreteras Federales del Centro SCT	Elabora el plano de afectación, mismo que deberá contener la siguiente información: a) Todos los datos del proyecto b) Superficie, ubicación y linderos del predio afectado c) Cálculo analítico del área por adquirir d) Servidumbres existentes e) Cuadro de Construcción.	30 días
5		Solicita el Dictamen Técnico de Factibilidad ante la autoridad local o municipal competente	1 día



ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
DURACIÓN TOTAL	133 DIAS

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Actv . N°	Responsable	Descripción	Tiempo
6		<p>Efectúa visitas al propietario, para informarle que sus terrenos y bienes serán afectados por la construcción de la obra; así mismo le informa sobre los requisitos y documentos que deberá presentar para iniciar los trámites de compra-venta, consistente en:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Original o copia certificada del título de propiedad (escrituras) b) Comprobante de pago del impuesto predial y derechos por servicio de agua actualizados c) Certificado de libertad de gravámenes (éste será integrado al expediente para su entrega al Notario Público designado), si el bien afectado reporta gravamen, se deberá anexar la documentación en donde el acreedor otorgue su anuencia para la venta del inmueble. d) Copia de la identificación oficial con fotografía. e) En su caso, acta de matrimonio f) Copia de la identificación oficial del cónyuge, en caso de estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal. g) En su caso, el nombramiento, aceptación y protesta del cargo de albacea como representante de la sucesión y administrador de la herencia. h) Tratándose de persona moral (acta constitutiva). i) En su caso, poder general para actos de administración y dominio. 	1 día

ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
DURACIÓN TOTAL	133 DIAS

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Actv . N°	Responsable	Descripción	Tiempo
7		Requisita el formato del " Registro Previo de Afectación " (Anexo1. Formato) en el cual anota: a) Lugar y Fecha b) Todos los datos del Proyecto c) Nombre y firma del propietario d) Régimen de propiedad e) Superficie del terreno f) Superficie afectada g) Superficie construida h) Superficie sembrada i) Servidumbres existentes j) Nombre y firma del responsable de recabar la información.	1 día
8		Solicita, en caso de no contar con el avalúo específico, al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales el dictamen valuatorio respectivo del predio que se adquirirá, documento que debe estar vigente al momento de formalizar la compra-venta ante el notario público.	1 día
9		Recibe del particular, en su caso, el escrito por el cual se inconforma con el monto determinado en el avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, en el que deberá expresar fundamentos técnicos y argumentos que soporten su planteamiento.	1 día

ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
DURACIÓN TOTAL	133 DIAS

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Actv . N°	Responsable	Descripción	Tiempo
10		Tramita ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales la reconsideración del avalúo, conforme a la Norma Trigésima Cuarta de las Normas, conforme a las cuales se llevarán a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.	1 día
11		Informa al particular del precio que fijó el nuevo avalúo a efecto de obtener su anuencia con el importe a pagar y continuar con la compraventa del inmueble.	1 día
12		Concilia con el particular la ocupación del predio y elabora el contrato de promesa de compra-venta, obtiene firma del promitente vendedor y del Director General del Centro SCT (Anexo 2. Formato de Promesa de Compra-Venta)	1 día
13		Integra el expediente de compra-venta con la documentación indicada en el numeral 6 de este procedimiento, la cual será entregada al Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal designado por la Unidad de Asuntos Jurídicos, además, de la siguiente documentación: a) Contrato de promesa de compra-venta b) Copia del oficio de autorización de inversión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. c) Dictamen técnico de factibilidad expedido por autoridad local o municipal competente, en caso de no contar con el mismo, se remitirá copia del oficio de solicitud.	

ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
DURACIÓN TOTAL	133 DIAS

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Actv . N°	Responsable	Descripción	Tiempo
14		<p>d) Dictamen valuatorio del predio por adquirir emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.</p> <p>e) Plano de la superficie afectada, con cuadro de construcción.</p> <p>Con el objetivo de que el expediente sea integrado en su totalidad, el Anexo 3. Checklist enumera los requisitos.</p>	
15	Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT	<p>Envía el expediente con todos los requisitos del checklist a la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT, para que revise la documentación y una vez completa la turne a la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.</p>	2 días
16	Unidad de Asuntos Jurídicos, Dirección Jurídica Inmobiliaria y del Derecho de Vía	<p>Revisa que la documentación esté debidamente integrada, de acuerdo con el checklist, para su remisión a la Unidad de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, mediante oficio en el que solicita y propone se designe al Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal, que elaborará la escritura respectiva y se nombre al Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT como representante del Gobierno Federal, para que intervenga en la firma de la escritura respectiva.</p>	
		<p>Verifica que la documentación se encuentre debidamente integrada y completa, así como que cumpla con los requisitos legales para efectos de su trámite subsecuente.</p>	1 día



ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
DURACIÓN TOTAL	133 DIAS

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Actv . N°	Responsable	Descripción	Tiempo
17		Solicita a través del Sistema electrónico del INDAABIN (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) en la página electrónica a la Dirección General de Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Secretaría de la Función Pública informe sobre la disponibilidad de inmuebles federales en la localidad de que se trate, a fin de que, de no existir, designe al Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal y nombre al Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT como representante del Gobierno Federal.	1 día
18		Recibe de la Dirección General de Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal de la Secretaría de la Función Pública, a través del sistema del INDAABIN correo electrónico el oficio con el cual informa que se realizó una búsqueda de inmuebles disponibles en el Portafolio Inmobiliario Federal, no encontrando alguno con las características y ubicación referidas para efecto de continuar el trámite de adquisición del predio	5 días
19		Elabora los oficios mediante los cuales con base en la propuesta del Centro SCT y/o Dirección General de Carreteras o de Desarrollo Carretero, designa al Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal, que levantará en su protocolo la escritura de compra-venta y nombra como representante del Gobierno Federal al Jefe de la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT, para que intervenga en la firma de la escritura, y los remite a través de oficio al Jefe de	

ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
DURACIÓN TOTAL	133 DIAS

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Actv . N°	Responsable	Descripción	Tiempo
20	Unidad de Asuntos Jurídicos y Residencia General de Carreteras Federales del Centro SCT	la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT, para continuar con el trámite de adquisición del predio ante el Notario Público designado. Acuden ante el Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal designado y hacen entrega del expediente de compra-venta, a fin de que elabore el proyecto de escritura de compra-venta, el cual deberá ser revisado y aprobado por la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT.	10 días
21		Gestiona en la Subdirección de Administración del Centro SCT, la emisión del cheque nominativo por el importe de la compra-venta, fijado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales y del impuesto del uno al millar. Continúa en el numeral 24	3 días
22		Solicita a la Dirección General de Carreteras la transferencia de recursos	1 día
23	Dirección General de Carreteras (Subdirección de Programación y Evaluación)	Gestiona ante la Dirección General de Programación, Organización y Presupuesto la transferencia de recursos al Centro SCT	3 días
24	Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT	Revisa el proyecto de escritura conforme al formato publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de abril de 2012 (Anexo 4. Formato de escritura de compra-venta) y de ser procedente mediante oficio manifiesta al Notario Público designado, que el proyecto de escritura es acorde con lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y demás	

ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
DURACIÓN TOTAL	133 DIAS

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Actv . N°	Responsable	Descripción	Tiempo
25	Residencia General de Carreteras Federales del Centro SCT	disposiciones aplicables, lo cual informa a la Residencia General de Carreteras Federales del Centro SCT. Remite el proyecto de escritura y el oficio de autorización al Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal, a fin de que se protocolice el instrumento.	15 días
26	Unidad de Asuntos Jurídicos y pagador habilitado del Centro SCT.	Acuden ante el Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal a formalizar la compra-venta, entregando el cheque al vendedor a través del pagador habilitado del Centro SCT, recabando el acuse de recibo (Anexo 5. Formato de Acuse de Recibo de Compra – Venta de Terreno) y copia de su identificación. NOTA: En caso de que diversas personas sean propietarias del bien afectado (copropiedad), todas deberán firmar la documentación de pago, salvo que exista un representante común que cuente con poder general para actos de administración y dominio otorgado ante Notario Público.	1 día
27	Residencia General de Carreteras Federales del Centro SCT	Una vez formalizada la Compra-Venta de la superficie afectada, recibe del notario público el recibo de honorarios por concepto de escrituración, y tramita la expedición del cheque.	

ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
DURACIÓN TOTAL	133 DIAS

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Actv . N°	Responsable	Descripción	Tiempo
28		Solicita a la Subdirección de Administración del Centro SCT, inicie los trámites para la liberación del pago de honorarios, anexando para ello la siguiente documentación: a) Copia del oficio de Autorización de Inversión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. b) Recibo de honorarios en original y copia.	1 día
29	Subdirección de Administración del Centro SCT.	Verifica que la documentación esté requisitada correctamente y procede a la liberación del pago, en caso contrario la devuelve y solicita se lleven a cabo las correcciones.	
30		Expide contra-recibo y lo entrega a la Residencia General de Carreteras Federales, para que esta lo presente al banco corresponsal, quien entregará el cheque.	
31	Residencia General de Carreteras Federales del Centro SCT	Entrega el cheque al Notario Público y éste acusa de recibo en la copia del cheque donde acredita haber recibido el mismo, anexando copia fotostática de la identificación integrándolo al expediente del predio adquirido.	1 día
32	Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT	Recibe del Notario Público y del Patrimonio Inmobiliario Federal copia certificada de la escritura, una vez que se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad Local y lo envía a la Unidad de Asuntos Jurídicos, para su inscripción en el Registro Público y Control Inmobiliario dependiente de la Secretaría de la Función pública.	30 días

ÁREA RESPONSABLE:	RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS UNIDAD DE ASUNTOS JURÍDICOS, DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS, CENTROS SCT
PROCEDIMIENTO:	COMPRA-VENTA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PARTICULAR
DURACIÓN TOTAL	133 DIAS

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Actv . N°	Responsable	Descripción	Tiempo
33	Unidad de Asuntos Jurídicos, Dirección Jurídica Inmobiliaria y del Derecho de Vía	Remite fotocopia del título de propiedad que contiene los datos del folio real a favor del Gobierno Federal a la Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT, a efecto de que integre a su expediente.	10 días
34	Unidad de Asuntos Jurídicos del Centro SCT	Recibe copia de la escritura y proporciona un tanto a la Residencia General de Carreteras Federales para que se integre a su expediente.	1 día
35	Residencia General de Carreteras Federales del Centro SCT	Integra la escritura a su expediente y lo conserva bajo su guarda y custodia para efectos de posibles consultas.	1 día
TERMINA PROCEDIMIENTO			