

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

CRITERIO No. 01/2021, de aplicación general para la Administración del Patrimonio Inmobiliario Federal, relativo a los elementos mínimos que deberá contener el instrumento (escritura pública) mediante el cual se formalicen los actos adquisitivos y traslativos de dominio a título oneroso a favor de la Federación que requieren la intervención de notario del Patrimonio Inmobiliario Federal.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos. - HACIENDA. - Secretaría de Hacienda y Crédito Público. - Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. - Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal. - Dirección General de Política y Gestión Inmobiliaria.

CIRCULAR

A LAS DEPENDENCIAS, OFICINA DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA, ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 31, fracciones XXIX y XXX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 2, fracción II, 26, fracción I, 27, fracción IV, 29 y 101 de la Ley General de Bienes Nacionales; 1, 2 inciso D, fracción VI, y 98-C del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público; 1, 6, fracción IV y XXVI, del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; Primero, Cuarto, fracción I, Sexto, fracción IX, Décimo Cuarto, fracción V de las Normas de Organización y Funcionamiento del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal; hace de su conocimiento que el Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, en su (2ª/21) Segunda Sesión Ordinaria del año 2021, celebrada el 03 de junio de 2021 y haciendo uso de su facultad normativa y orientadora respecto a la actividad inmobiliaria de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, aprobó el:

ACUERDO: (03/2021) CPIFP. - "Los miembros del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal se dan por enterados y aprueban la adopción del criterio de aplicación general denominado: ELEMENTOS MÍNIMOS QUE DEBERÁ CONTENER EL INSTRUMENTO (ESCRITURA PÚBLICA) MEDIANTE EL CUAL SE FORMALICEN LOS ACTOS ADQUISITIVOS Y TRASLATIVOS DE DOMINIO A TÍTULO ONEROSO A FAVOR DE LA FEDERACIÓN QUE REQUIEREN LA INTERVENCIÓN DE NOTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL, que deja sin efectos el criterio 01/2012, emitido por el Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, e instruyen a la Dirección General de Política y Gestión Inmobiliaria, a través de la Dirección de Política y Normatividad, para realizar las gestiones correspondientes a su publicación en el Diario Oficial de la Federación".

En consecuencia, la emisión del criterio de aplicación general siguiente:

CRITERIO No. 01/2021 DE APLICACIÓN GENERAL, DE APLICACIÓN GENERAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL, RELATIVO A LOS ELEMENTOS MÍNIMOS QUE DEBERÁ CONTENER EL INSTRUMENTO (ESCRITURA PÚBLICA) MEDIANTE EL CUAL SE FORMALICEN LOS ACTOS ADQUISITIVOS Y TRASLATIVOS DE DOMINIO A TÍTULO ONEROSO A FAVOR DE LA FEDERACIÓN QUE REQUIEREN LA INTERVENCIÓN DE NOTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

De conformidad con lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales, la formalización de los actos jurídicos adquisitivos y traslativos de dominio relacionados con inmuebles en los que sean parte la Federación y que en los términos de esta Ley requieran la intervención de notario, se celebrarán ante los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal, quienes deberán realizar el registro y validación ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, a través de la Unidad Jurídica, así como de llevar el protocolo especial para los actos consignados, así como el apéndice e índices exigidos para la validez de los actos notariales.

El contenido del instrumento en cuestión, representa de manera enunciativa, más no limitativa, los elementos mínimos que deberán contener los instrumentos jurídicos que acrediten la propiedad de los bienes a favor de la Federación, por lo que cualquier requisito adicional a los señalados, contribuirá a brindar la certeza jurídica que requieren este tipo de actos jurídicos, incluyendo aquellos que pudieran resultar aplicables de conformidad con las legislación federal o local que resulte aplicable."

Los Notarios del Patrimonio Inmobiliario Federal formalizarán los actos adquisitivos o traslativos de dominio de inmuebles que otorgue la Federación, y por tanto serán responsables de que los actos que se celebren ante su fe, cumplan con lo dispuesto en esta Ley y las demás disposiciones jurídicas aplicables, en este sentido, se obligan a realizar las gestiones correspondientes para obtener la inscripción de las escrituras públicas ante el Registro Público de la Propiedad Federal y en el Registro Público de la Propiedad que corresponda a la ubicación del bien, y a remitir a la Dirección General de Política y Gestión Inmobiliaria, Dirección de Registro Público y Control Inmobiliario del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, el testimonio respectivo debidamente inscrito, en un plazo no mayor de seis meses contados a partir de la fecha en la que hayan autorizado cada escritura, salvo en casos debidamente justificados. El

incumplimiento a lo antes señalado será causal de responsabilidad administrativa y, por ende, de las sanciones de conformidad con las disposiciones aplicables.

ANEXO ÚNICO

ELEMENTOS MÍNIMOS QUE DEBERÁ CONTENER EL INSTRUMENTO (ESCRITURA PÚBLICA) MEDIANTE EL CUAL SE FORMALICEN LOS ACTOS ADQUISITIVOS Y TRASLATIVOS DE DOMINIO A TÍTULO ONEROSO A FAVOR DE LA FEDERACIÓN QUE REQUIEREN LA INTERVENCIÓN DE NOTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL

----- **PROTOCOLO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL** -----
 ----- **ESCRITURA NÚMERO XXXX** -----
 ----- **VOLUMEN NÚMERO XXXX** -----

En la ciudad de (Estado o municipio donde se ubique el notario), a los () días del mes de () del año dos mil , ante mí, el Licenciado (), Titular de la notaría número , **HAGO CONSTAR:** -----

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte (nombre del propietario del predio quien comparece por propio derecho y con el consentimiento de su cónyuge (cuando aplique), ()), representada en este acto por el señor (**únicamente para el caso de comparecer representado**), quien en lo sucesivo se le denominará "**LA PARTE VENDEDORA**" y de otra parte "**EL GOBIERNO FEDERAL**" a través de la Secretaría de (), representada legalmente en este acto por el (Nombre del representante), a quien en lo sucesivo se le denominará "**EL GOBIERNO FEDERAL**", el cual se consigna al tenor de las siguientes, **DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:** -----

----- **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 incurrir quienes se conducen con falsedad, y quedaron enterados del contenido del artículo (**ciento tres, fracción décima primera de la Ley del Notariado de la Ciudad de México, y en su caso, los artículos correlacionados de la Ley respectiva al Estado y municipio donde resida el Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal**) y relativos del Código Penal en vigor de la Entidad. -----

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

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

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

Que es legítima(o) propietaria(o) del inmueble denominado (), ubicado en (Domicilio del inmueble) con una superficie total de (), y las siguientes medidas y colindancias: -----

AL NORTE: -----

AL SUR: -----

AL ORIENTE: -----

AL PONIENTE: -----

II.- TÍTULO DE PROPIEDAD. -----

Que acredita la propiedad de dicho inmueble mediante escritura pública número , con fecha (de de), otorgada en la ciudad de (), estado de () pasada ante la fe del Licenciado (), Notario Público número de dicho lugar, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad adscrito a (la ciudad de municipio de estado de), bajo la partida , volumen , libro , sección , de fecha (), documento que agrego al apéndice del presente instrumento en copia simple bajo la letra , para que obre como legalmente corresponde. -----

III.- GRAVÁMENES 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, (), de fecha (de de), mismo que agrego en original o copia certificada 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 (), los cuales agrego en original o copia certificada al apéndice de esta escritura marcados con las letras y . -----

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

El señalado en el inciso A) fracción primera por **“LA PARTE VENDEDORA”**, el cual se encuentra ubicado en (), en el cual, se ha llevado a cabo el avalúo número (número secuencial) que fue elaborado por el **Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales**, y que cuenta con una superficie total de , misma que se encuentra dentro de las coordenadas y rumbos establecidos en el cuadro siguiente: ----- (en caso de tener construcción, 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 en original o copia certificada bajo la letra el plano del inmueble objeto de este instrumento registrado por la **Dirección General de Política y Gestión Inmobiliaria**, 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 por el oficial del 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 al “EL GOBIERNO FEDERAL” el inmueble que es objeto del presente instrumento, por así convenir a sus intereses. -----

VIII.- (Únicamente para personas jurídicas de carácter privado) ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD DE “LA PARTE VENDEDORA”. -----

Que tanto él (ella) como 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 de su representante.) -----

IX.- (Únicamente para personas jurídicas de carácter público) ACREDITACIÓN 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). -----

X.- (En caso de propiedad social incorporar) VIGENCIA DE DERECHOS EJIDALES. -----

XI.- (En caso de propiedad social incorporar) DERECHO DE PREFERENCIA. -----

XII.- (En caso de propiedad social incorporar) DERECHO DEL TANTO. -----

XIII.- (Incorporar) CERTIFICACIÓN DE MEJORAS. -----

XIV.- (Incorporar) CERTIFICACIÓN DE CLAVE Y VALOR CATASTRAL. -----

XV.- (Incorporar) CERTIFICADO DE NO ADEUDO DE SERVICIO DE AGUA. -----

DECLARA “EL GOBIERNO FEDERAL”: -----

B) “EL GOBIERNO FEDERAL”, declara: -----

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

I. USO DEL INMUEBLE. -----

Que el inmueble que se ha descrito en el inciso **A**, numero **I** de las declaraciones de **“LA PARTE VENDEDORA”**, es necesaria (Se deberá asentar el uso que se le dará al inmueble). -----

II.- AVALÚO. -----

De conformidad con el **TÍTULO SEXTO** de la Ley General de Bienes Nacionales, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales fijó el valor máximo de adquisición del bien inmueble (o fracción) objeto del presente instrumento, mediante avalúo descrito en el inciso **A**, numero **V** de las declaraciones de **“LA PARTE VENDEDORA”**, en el que se consigna que el valor del inmueble objeto de la presente operación de compraventa es la cantidad de (Anotar el valor total con número y letra), documento que agrego al apéndice de esta escritura en fotocopia marcado con la letra . -----

III.- DE LA DESIGNACIÓN DEL NOTARIO DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL. -----

Mediante oficio número , de fecha emitido por el , en su carácter de de la SECRETARÍA DE , designó al notario (Nombre y número de Notario) del Patrimonio Inmobiliario Federal para formalizar la presente compraventa, documento que doy fe de tener a la vista y el cual agrego al apéndice en fotocopia 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 quinta, 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 anexo al apéndice del presente instrumento en fotocopia marcado con la letra ____ para que obre como legalmente corresponda. -----

V.- VOLUNTAD DE REALIZAR LA COMPRAVENTA. -----
Que es deseo del “EL GOBIERNO FEDERAL” adquirir mediante el presente instrumento, el inmueble materia de este. -----

VI.- DEL PAGO A LA TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN: -----
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 la hoja de ayuda para el pago en ventanilla bancaria del Servicio de Administración Tributaria, denominado Formato de Pago electrónico de derechos, productos y aprovechamientos (DPA) de fecha (__) de (_____) de (____), por la cantidad de: (Cantidad en número y letra), formato que contiene el pago correspondiente del predio objeto del presente instrumento, documento que Doy Fe de tener a la vista y del cual anexo al apéndice de la presente escritura fotocopia del mismo marcado con la letra ____ para que obre como legalmente corresponda (formato e5cinco).

VII.- OFICIO DE AUTORIZACIÓN DE INVERSIÓN. -----
“EL GOBIERNO FEDERAL” manifiesta que cuenta con la disponibilidad presupuestaria y exhibió la autorización de inversión, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo cincuenta fracción tercera de la Ley General de Bienes Nacionales, con el oficio (____), emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, documento que doy fe de tener a la vista y del cual anexo al apéndice de la presente escritura en fotocopia del mismo marcado con la letra ____ para que obre como legalmente corresponda. -----

VIII.- USO GENÉRICO Y ESPECÍFICO DEL INMUEBLE / COMPATIBILIDAD DEL USO DE SUELO. -----
Mediante oficio número _____, de fecha _____, emitido por _____, se determinó como procedente el uso para (uso que se le dará al inmueble), que se quedará al inmueble objeto de este contrato, documento que doy fe de tener a la vista y del cual anexo fotocopia de este al apéndice de la presente escritura marcado con la letra ____ para que obre como legalmente corresponda. -----

IX.- ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD DE “EL GOBIERNO FEDERAL”. -----
Continúa declarando a través de su representante, (____) quien ostenta el cargo de _____, que la Secretaría de _____ 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; segundo, veintiséis y (Relacionar el artículo y las fracciones que correspondan a la Secretaría de que se trate) de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, a la cual le corresponde conducir (Hacer referencia de sus facultades). -----

X.- Continúa declarando (En caso de comparecer a través de un órgano desconcentrado) “EL GOBIERNO FEDERAL” que el (la) _____, es un Órgano Desconcentrado de la SECRETARÍA DE (____), como lo disponen los artículos (Fundamento jurídico). El C. (Nombre y Cargo), declara que comparece en este acto, por parte del “EL GOBIERNO FEDERAL”, para lo cual me exhibe el oficio número _____, de fecha _____, expedido por el _____, en su carácter de _____ de la (Secretaría de que se trate), donde se le faculta para que en nombre y representación del “EL GOBIERNO FEDERAL” a través de la Secretaría de (____), 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 al apéndice de la presente escritura fotocopia del mismo marcado con la letra ____ para que obre como legalmente corresponda. -----

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

-----CLÁUSULAS-----

PRIMERA.- “LA PARTE VENDEDORA” con la personalidad que ha quedado asentada en el inciso **A)** de las declaraciones del presente instrumento y quien(es), **VENDE(N)**, y el “EL GOBIERNO FEDERAL” por conducto de la SECRETARÍA DE _____, representado legalmente en este acto como ha quedado asentado en el inciso **B)** de las declaraciones del presente instrumento; **COMPRA**, el inmueble denominado (____), con la superficie medidas y colindancias que han quedado ampliamente señaladas en el inciso A numeral I 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 que 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) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Bienes Nacionales y de acuerdo con el valor establecido en el

avalúo elaborado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, 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 amplio y eficaz que en derecho proceda, asimismo no se reserva ningún derecho ni acción en contra del **“EL GOBIERNO FEDERAL”** acorde a las cláusulas de la presente escritura, 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 al 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 en 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 México, renunciando a la que pudiera corresponderles por razón de sus domicilio actual o futuro, o por cualquier otra causa.

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 **“EL GOBIERNO FEDERAL”**.

SEXTA. - El inmueble objeto de la presente operación, queda destinado a la Secretaría de (), en cumplimiento al artículo cincuenta y uno de la Ley General de Bienes Nacionales, para que lo utilice como (Asentar el uso que se le dará al inmueble).

SÉPTIMA. - Los gastos, derechos y honorarios que se causen con motivo del otorgamiento de la presente escritura correrán a cuenta del **“EL GOBIERNO FEDERAL”** con excepción del Impuesto Sobre la Renta que en caso de generarse será cubierto por **“LA PARTE VENDEDORA”**.

OCTAVA. - **“LA PARTE VENDEDORA”** entrega a **“EL GOBIERNO FEDERAL”** la propiedad y posesión jurídica del inmueble objeto de este instrumento de acuerdo con los artículos 2283 y 2284 del Código Civil Federal de aplicación supletoria a la Ley General de Bienes Nacionales (artículo 5), con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, sin limitación alguna en su dominio, sin gravámenes de ninguna especie, al corriente del pago de sus impuestos, y sin ningún adeudo fiscal, de cooperación, plusvalía, ni responsabilidades derivadas de contratos de trabajo, ni otros procedimientos expropiatorios o de afectación.

No obstante, para efectos de la entrega material del inmueble que nos ocupa, la misma se realizara de la siguiente manera: (puede establecerse el plazo para la entrega y en su caso el levantamiento del acta administrativa correspondiente).

GENERALES

“LA PARTE VENDEDORA”.- EL SEÑOR (), originario de (), lugar donde nació el día () de () de (), estado civil (), de ocupación (), con domicilio ubicado en ().

Quien se identificó con el documento que agrego al apéndice de la presente escritura en fotocopia marcado con la letra (). **“EL GOBIERNO FEDERAL”** a través de la Secretaría de (), comparece el señor (), originario de (),

lugar donde nació el día (), de estado civil (), de ocupación (), con domicilio en (). Quien se identificó con el documento que agrego al apéndice de la presente escritura en fotocopia marcado con la letra ().

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.

TRANSITORIOS

Primero. - El presente criterio entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo. - Se abroga el criterio 01/2012, emitido por el Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de abril de 2012.

Ciudad de México, a 17 de junio de dos mil veintiuno. - El Presidente del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, **Mauricio Márquez Corona**. - Rúbrica.