REQUISITOS
PRIMERA ENAJENACIÓN DE PARCELA

IMPORTANTE: CONTAR CON AVALÚO BANCARIO, PREVIO A LA REALIZACIÓN DE CUALQUIER TRAMITE, CON VALOR ACTUAL Y VALOR REFERIDO A FECHA DEL TÍTULO DE PROPIEDAD

1.- ORIGINAL DE **TITULO DE PROPIEDAD**, INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

2.- PREDIAL PAGADO Y A NOMBRE DEL PROPIETARIO.

3.- GENERALES DEL **VENDEDOR Y COMPRADOR**:

- IDENTIFICACIÓN OFICIAL VIGENTE
- CURP
- CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL NO MAYOR A DOS MESES
- OCUPACIÓN:
- COMPROBANTE DE DOMICILIO NO MAYOR A DOS MESES
- ACTA DE NACIMIENTO
- ACTA DE MATRIMONIO EN SU CASO

SABE LEER Y ESCRIBIR		SABE FIRMAR	
ES SORDO O MUDO		TIENE ALGUNA INCAPACIDAD	
ES EJIDATARIO		ES AVECINDADO	

4.- EN CASO DE SER EL **COMPRADOR PERSONA MORAL**:

- CONSTITUTIVA DE LA SOCIEDAD
- PROTOCOLIZACIONES DE LA SOCIEDAD (MOVIMIENTOS REALIZADOS)
- PODER DEL REPRESENTANTE
- SITUACIÓN FISCAL DE LA SOCIEDAD NO MAYOR A DOS MESES
- GENERALES DEL REPRESENTANTE
- COMPROBANTE DE DOMICILIO DE LA SOCIEDAD NO MAYOR A DOS MESES

5.- EN CASO DE QUE ALGUNA DE LAS PARTES ACUDA CON **REPRESENTANTE LEGAL**:

a) PODER CON SU REGISTRO DE RENAP EN SU CASO

b) GENERALES DEL PODERDANTE Y APODERADO:

- IDENTIFICACIÓN OFICIAL VIGENTE
- CURP
- CONSTANCIA DE SITUACIÓN FISCAL NO MAYOR A DOS MESES
- OCUPACIÓN:
- COMPROBANTE DE DOMICILIO NO MAYOR A DOS MESES
- ACTA DE NACIMIENTO
- ACTA DE MATRIMONIO EN SU CASO

6.- FORMA DE PAGO (CHEQUE O TRANSFERENCIA BANCARIA) MONTO EN EFECTIVO HASTA 8025 UMAS

7.- PARA EXENTAR EL ISR POR ENAJENACIÓN (OBSERVAR: LEY AGRARIA/LEY DEL ISR/REGLAMENTO DEL ISR Y LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA).

ACREDITAR SU CALIDAD DE EJIDATARIO Y/O CONSTANCIA DE DERECHOS AGRARIOS EXPEDIDO POR EL RAN CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES MESES

8.- NOTIFICACIONES DEL DERECHO DEL TANTO Y DE PREFERENCIA EN LOS TÉRMINOS DE LOS **ARTÍCULOS 84 Y 89** DE LA LEY AGRARIA LAS CUALES DEBEN CONTENER:

a) DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO.
b) VALOR DE ENAJENACIÓN, QUE NO DEBE DE SER INFERIOR AL VALOR COMERCIAL (PARA ESO SE LLEVA A CABO AVALÚO BANCARIO) Y DEBE DE COINCIDIR CON EL VALOR DE LA ESCRITURA.
c) SE DEBE INDICAR EL NOMBRE DEL ADQUIRENTE.
d) CONDICIONES DE PAGO DEL PRECIO.
e) LAS CONDICIONES GENERALES DE LA ENAJENACIÓN

9.- LLENAR DE PUÑO Y LETRA FORMATOS QUE PREVÉ LA LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA. (LA NOTARIA LO PROPORCIONA)

LEY AGRARIA
Artículo 84. En caso de la **primera enajenación** de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno**, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal**, en ese orden, gozarán del **derecho del tanto**, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.
El comisariado ejidal y el consejo de vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición. **La notificación hecha al comisariado**, con la participación de dos testigos o **ante fedatario público**, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto, el comisariado bajo su responsabilidad publicará de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan.
Artículo 86. La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menos al **precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito**
Artículo 89. En toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el **derecho de preferencia** de los **gobiernos de los estados y municipios** establecido por la Ley General de Asentamientos Humano

NOTA.- Solo se reconocen los pagos y depósitos para realizar su trámite en la cuenta de: NOTARIA 13 DE SAN JUAN DEL RIO, S.C., cuenta: 0119015302 , Banco BBVA, clabe interbancaria 012685001190153020, en caso de realizar un depósito establecer el número de expediente o el número de escritura, enviando correo electrónico a la siguiente dirección: conta1@notaria13sjr.mx

ABOGADO: _____Fecha: _____
OBSERVACIONES: _____