

## 5. FIRMA DE CONTRATO DE COMPRA VENTA

En cuanto al contrato de compra venta, el comprador deberá haber manifestado su compromiso para la celebración de dicho documento. Los términos y fecha de firma le serán notificados con oportunidad y por escrito al comprador del inmueble.

También le será notificado el anticipo por concepto del precio de venta del inmueble, que deberá entregar a la fecha de firma del contrato de compra venta.

En ese documento y en los trámites que el comprador realice con FNML, los importes y pagos que se establezcan por concepto del precio del inmueble no se vincularán ni mezclarán con los que hubiera pendientes respecto al avalúo u otros conceptos, debiéndose facturar por separado.

Una vez elaborado el contrato de compra venta, el comprador tendrá derecho a recibir un ejemplar del mismo, para su aprobación o planteamiento de observaciones.

Los requisitos de identificación y documentación necesarios para la celebración de los contratos de compraventa, es decir, los documentos que los compradores deberán remitir a este Organismo para dicho trámite, son los siguientes:

### **i) Si el comprador es una persona física:**

- a) Identificación oficial;
- b) Comprobante de domicilio;
- c) Teléfono y correo electrónico;
- d) Cédula fiscal de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, y
- e) En caso de que concurra a la firma a través de representante, deberá remitir el documento con el que acredite que este último cuenta con facultades suficientes para la suscripción del contrato, es decir, escritura pública mediante la cual se haga constar el otorgamiento de un poder general para actos de dominio, o bien, poder especial para llevar a cabo la operación de compraventa, específicamente respecto del inmueble que corresponda, acompañado de la identificación oficial de dicho representante.

### **ii) Si el comprador es persona moral:**

- a) Escritura constitutiva inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio que corresponda;
- b) Si el objeto social original de la empresa, según su escritura constitutiva, no contemplaba la adquisición de inmuebles y su objeto social se amplió en ese sentido con escritura posterior, será necesario remitir también la escritura en que ello se hizo constar, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio que corresponda;
- c) Comprobante de domicilio;

## FERROCARRILES NACIONALES DE MÉXICO EN LIQUIDACIÓN

- d) Teléfono y correo electrónico;
- e) Cédula fiscal de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes;
- f) Documento con el que su(s) representante(s) acredite(n) que cuenta(n) con facultades suficientes para la suscripción del contrato correspondiente, lo cual puede hacerse de la siguiente manera:
  - Con escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio que corresponda, en la que se haga constar el otorgamiento de poder general para actos de dominio en caso de que el objeto social no contemple el adquirir inmuebles;
  - Con escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio que corresponda, en la que se haga constar el otorgamiento de poder general para actos de administración, si dentro del objeto social de la empresa se encuentra el adquirir inmuebles, o bien,
  - Con escritura pública en la que se haga constar el otorgamiento de poder especial para llevar a cabo la operación de compraventa respecto del inmueble que corresponda, a nombre y en representación de la empresa, el cual no requiere inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.En caso de que el poder deba ser ejercido de forma conjunta por dos o más representantes, el comprador deberá señalar los nombres de las personas que suscribirán el contrato, y remitir la escritura correspondiente con la que se acredite que cuentan con facultades suficientes.
- g) Identificación oficial del (los) representante(s).

**iii) Si el comprador es un Gobierno Estatal o Municipal:**

- a) Comprobante de domicilio;
- b) Teléfono y correo electrónico;
- c) Cédula fiscal de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes;
- d) Nombramientos o constancias de mayoría de elección de los servidores públicos que lo suscribirán;
- e) Identificación oficial de los servidores públicos que lo suscribirán, y
- f) Decreto del Congreso local o acta de cabildo municipal, según sea el caso, que autorice expresamente la adquisición del inmueble de que se trate, incluyendo su descripción y superficie, así como el pago del precio correspondiente.

No se requerirán los documentos señalados en el inciso anterior, en caso de que su presupuesto de egresos cuente con una partida para fines de esta naturaleza, siempre y cuando exhiba dicha ley y se manifieste por escrito que aún se cuenta con esa suficiencia presupuestal;