



**CIRCULAR NÚMERO:** DGRPPIAGN/36/2018

**ASUNTO:** Criterios en materia agraria.

"2017, Centenario de la Promulgación de la  
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"  
Xalapa, Ver., 24 de julio de 2018.

**CC. REGISTRADORES Y OFICIALES DE LAS 25 OFICINAS  
DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN EL  
ESTADO DE VERACRUZ.  
PRESENTES**

En mi carácter de Director General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7, 8 fracción VIII y demás relativos y concordantes de la Ley del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, y para efectos del análisis que realicen respecto de testimonios de escrituras donde se otorgue la primera enajenación de parcela sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, u otros tópicos de la misma materia; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 84, 85 y 86 en relación con el artículo 16 de la Ley Agraria, con los Artículos 47 y 84 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y con el artículo 93 fracción XXVIII de la Ley del Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes, les instruyo que cumplan con la dictaminación, tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

**PRIMERO.-** Deben constatar que se ofreció el derecho del tanto a las personas que les corresponde, en la forma y términos que precisa el artículo 84 de la Ley Agraria. La verificación podrá hacerse con la relación y transcripción que haga el Notario dentro de la escritura de los documentos que acrediten la notificación y la contestación que recaiga sobre el ofrecimiento del derecho de preferencia, en su caso, o bien con copia de los propios documentos glosados al apéndice.

**"" .... 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 vecindados 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 hiciera 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"".

**SEGUNDO.**- Para constatar que quedó debidamente acreditada en la escritura de que se trate la exención del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes, en caso de primera enajenación de la parcela, se debe cumplir lo siguiente:

**1.-** La enajenación deberá hacerse cuando menos al precio de **referencia** que establezca la Comisión de Bienes Nacionales (CABIN), o cualquier otra Institución de crédito. Cabe mencionar que la CABIN fue sustituida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), por tanto, los avalúos a que se refiere el Artículo 86 de la Ley Agraria pueden ser emitidos tanto por INDAABIN como por Instituciones de Crédito, entendiéndose por tanto que el avalúo puede ser emitido por Bancos o bien por Unidades de Valuación que cuenten con autorización de la Sociedad Hipotecaria Nacional, S.N.C., y que estos avalúos se emiten en forma electrónica en su mayoría, por lo que deben constatar, en avalúos físicos que tengan firma autógrafa del PERITO VALUADOR y del CONTROLADOR así como el sello, y en avalúos electrónicos que existan las cadenas de validación (firmas electrónicas) de ambos Perito Valuador y Controlador, estos últimos avalúos pueden ser validados en la página:

[http://sma.shf.gob.mx/SMA/\(S\(tgbjaitmq0j0bb122ggmh50x\)\)/procesos/public/validador.aspx](http://sma.shf.gob.mx/SMA/(S(tgbjaitmq0j0bb122ggmh50x))/procesos/public/validador.aspx)

""**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"".

**2.-** La enajenación de la parcela deberá hacerse en los términos que precisa la Ley Agraria (Art. 16, 84, 85,86,87,88, 89 y demás relativos), y el adquirente deberá ser "persona ajena al núcleo de población", si no es persona ajena al núcleo de población esa enajenación NO estará exenta.

**3.-** La operación debe otorgarse en escritura pública otorgada ante Notario y este deberá asentar que el enajenante le acreditó que es titular de la parcela (con su título de propiedad inscrito en Registro Público de la Propiedad) y **su calidad de ejidatario** (en términos del Art. 16 de la Ley Agraria).



4.- La enajenación de la primera enajenación ya sea del total de esta o de las fracciones en que se haya dividido (cumpliendo desde luego los requisitos en materia de desarrollo urbano), estarán exentas del pago del Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes, siempre y cuando en cada enajenación se acredite que el titular de la parcela conserva su calidad de ejidatario, en términos del artículo 16 de la Ley Agraria, en caso de no acreditarlo, se deberá pagar el impuesto sobre la renta en los términos que precisa la Ley.

5.- En caso de **no acreditarse en la escritura** la cantidad de **ejidatario** o cuando **no se trate de la primera enajenación de parcela** (total o parcial), el **Notario deberá calcular y enterar** el Impuesto Sobre la Renta por enajenación de Bienes.

""Ley del Impuesto Sobre la Renta.- **Artículo 93.** No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos: .....

**XXVIII.** Los que deriven de la enajenación de derechos parcelarios, de las parcelas sobre las que hubiera adoptado el dominio pleno o de los derechos comuneros, siempre y cuando sea la primera transmisión que se efectúe por los ejidatarios o comuneros y la misma se realice en los términos de la legislación de la materia.

La enajenación a que se refiere esta fracción deberá realizarse ante fedatario público, y el enajenante deberá acreditar que es titular de dichos derechos parcelarios o comuneros, así como su calidad de ejidatario o comunero mediante los certificados o los títulos correspondientes a que se refiere la Ley Agraria.

En caso de no acreditar la calidad de ejidatario o comunero conforme a lo establecido en el párrafo anterior, o que no se trate de la primera transmisión que se efectúe por los ejidatarios o comuneros, el fedatario público calculará y enterará el impuesto en los términos de este Título"".

""Ley Agraria.- **Artículo 16.-** La calidad de ejidatario se acredita:

- I. Con el certificado de derechos agrarios expedido por autoridad competente;
- II. Con el certificado parcelario o de derechos comunes; o
- III. Con la sentencia o resolución relativa del tribunal agrario"".

**TERCERO.-** Deben verificar en la parte posterior del título de propiedad que sirve como antecedente de la operación, si existe obligación de precisar si la parcela está ubicada en áreas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, y aquí pueden existir dos supuestos:

1.- Que la parcela **no** esté ubicada en áreas reservadas para el crecimiento de un centro de población, en este caso, bastará con una constancia emitida por el Municipio de que se trate,



en el que precise lo anterior, la cual deberá estar relacionada en la escritura o bien agregada al apéndice y por ende al testimonio.

2.- Que la parcela **si** esté ubicada en áreas reservadas para el crecimiento de un centro de población, en este supuesto el enajenante o bien el propio notario a petición de este, deberá cumplir con lo asentado en el título, que generalmente será: "RESPETAR EL DERECHO DE PREFERENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO", por tanto deberá constarse que se ofreció el derecho de preferencia al Gobierno del Estado y al Municipio, y que estos renunciaron a ejercer dicho derecho o bien acreditarse que operó la negativa ficta al precluir el término de 30 días naturales para aceptar el derecho de preferencia. Lo anterior debe estar relacionado en la escritura o bien agregado al apéndice y al testimonio copia de dichos documentos.

""**Ley Agraria.- 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 Humanos"".

""**Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

**Artículo 47.** Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

**Artículo 84.** La Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, tendrán en los términos de las leyes federales y locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, para destinarlos preferentemente a la constitución de Espacio Público, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, señaladas en los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para tal efecto, los propietarios de los predios, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo a la Secretaría, a la entidad federativa, al municipio y a la Demarcación Territorial correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo"".

**CUARTO.-** Para el caso de que la primera enajenación de la parcela se realice por donación o bien se haya adquirido la parcela por herencia o por donación, después de que el titular (cujus) hubiera asumido el dominio pleno, y el donatario o el adjudicatario enajenen la parcela, no



estarán obligados a ofrecer el derecho de preferencia en términos del Artículo 84 de la Ley Agraria, toda vez que este solo se ofrece en la **primera enajenación** de la parcela y esta sería una segunda enajenación, pero, esta segunda enajenación **NO** está **exenta** del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes, por lo que deberán verificar que el impuesto sobre la renta por enajenación de bienes esté pagado. En este caso si debe ofrecerse el derecho de preferencia al Estado y Municipio cuando la parcela se encuentre ubicada en áreas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en los términos indicados en el punto **TRES** que antecede; y el precio se fija libremente sin que sea necesario avalúo alguno. Para el cálculo del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes se debe tomar como costo de adquisición el valor de avalúo realizado por cualquiera de las personas que establece el artículo 3 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación y en su caso la Resolución Miscelanea Fiscal correspondiente, y no una Institución de Crédito o INDAABIN, toda vez que este avalúo es para **efectos fiscales**, distinto al avalúo a que se refiere el artículo 86 de la Ley Agraria que como referencia para precisar el valor de la enajenación.

""**Artículo 211.** Para efectos del artículo 124, párrafo penúltimo de la Ley, en el caso de inmuebles que hubieren sido adquiridos por herencia, legado o donación, sobre los que un ejidatario hubiere asumido el dominio pleno en términos del artículo 82 de la Ley Agraria, se podrá considerar lo siguiente:

**I.** Como costo de adquisición de dicho inmueble, el valor de avalúo realizado por las personas a que se refiere el artículo 3 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, referido a la fecha de expedición del título de propiedad por parte del Registro Agrario Nacional, y

**II.** Como fecha de adquisición del inmueble, la fecha de expedición del título de propiedad por parte del Registro Agrario Nacional"".

**QUINTO.-** Si la primera enajenación de parcela origina además impuesto al valor agregado o bien impuesto sobre la renta por enajenación de bienes, estos deberán cubrirse en términos de la Ley correspondiente, ya que no existe disposición expresa de exención alguna.

**SEXTO.-** Es importante considerar que el **SOLAR URBANO** es un tipo de tierra distinta a la parcela (Art. 44 Ley Agraria), por tanto, en la enajenación de solares urbanos, que a partir de la emisión del título de propiedad están regulados por el Derecho Civil, **no existe exención** alguna del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes, en ese tenor, para inscribir el testimonio donde se consigne la enajenación de solar urbano deberá acreditárseles el pago del impuesto sobre la renta (y en su caso demás impuestos federales y municipales), y solo para el



caso de que se enajene el solar urbano y construcción destinada a fines habitacionales, siempre y cuando le sea aplicable la exención por enajenar casa habitación en términos del artículo 93 fracción XIX de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, podrá exentarse dicho impuesto, cuestión que deberán verificar y puede hacerse en dos formas, que el Notario haya asentado en la escritura la razón de la exención y el documento(s) probatorio de la misma, o bien que haya agregado al apéndice y que acompañela impresión del acuse de recibido de la declaración de exención correspondiente.

""**Artículo 44.-** Para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino, se dividen en:

- I. Tierras para el asentamiento humano;
- II. Tierras de uso común; y
- III. Tierras parceladas"".

**SÉPTIMO.-** Finalmente y aunque no es tema registral, es importante hacerles saber que los Notarios no pueden ratificar la firma de contratos de **cesión de derechos** onerosos o gratuitos, cuando el objeto sea la enajenación de **derechos parcelarios sobre una FRACCIÓN de la parcela** (desde luego de las que NO se ha adquirido dominio pleno), toda vez que la enajenación de los derechos parcelarios solo puede hacerse por la totalidad de la parcela, y siempre que se haga a favor de otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población, previo ofrecimiento del derecho del tanto al cónyuge, concubina o concubinario, y los hijos del enajenante, que estos no ejerzan tal derecho o lo renuncien siguiendo las formalidades que marca la Ley, y se cumplan los demás requisitos que establece el artículo 80 de la Ley Agraria, que a la letra dice:

""**Artículo 80.** Los ejidatarios podrán enajenar sus **derechos parcelarios** a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población.

Para la validez de la enajenación se requiere:

- a) La manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, ratificada ante fedatario público;
- b) La notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, quienes, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro del término de treinta días naturales contados a partir de la notificación a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Será aceptable para este efecto la renuncia expresada por escrito ante dos testigos e inscrita en el Registro Agrario Nacional. En caso de que se desconozca el domicilio o ubicación de las personas que gozan del derecho del tanto, se procederá en términos de lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 84 de esta Ley, y
- c) Dar aviso por escrito al comisariado ejidal.

Realizada la enajenación, el Registro Agrario Nacional, procederá a inscribirla y expedirá los nuevos certificados parcelarios, cancelando los anteriores. Por su parte, el comisariado ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo.""

Asimismo les requiero informen puntualmente a esta Dirección del acatamiento de este ordenamiento, ya que la omisión o incumplimiento es sancionado de acuerdo al artículo 53 de



**SEGOB**  
SECRETARÍA DE GOBIERNO

**Registro Público**  
DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DE INSPECCIÓN Y ARCHIVO GENERAL  
DE NOTARÍAS DEL ESTADO DE VERACRUZ

la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Sin más por el momento, les envío cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN."

**LIC. ENRIQUE BECERRA ZAMUDIO**  
DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD  
Y DE INSPECCIÓN Y ARCHIVO GENERAL DE NOTARÍAS

**C.c.p.- Lic Jorge Armando Lince de la Peña.-** Subdirector del Registro Público de la Propiedad.- Para su conocimiento y seguimiento.- Presente.  
**C.c.p Archivo**  
NRF/\*