



## **I) ANTECEDENTE DE PROPIEDAD.**

**I.1** Se debe contar con **testimonio original** del **antecedente de compra y/o adquisición** (para el cierre o formalización no sirven copias certificadas) si no se tiene solicitar a tiempo segundo testimonio en notaria donde se otorgó o si esta no está en funciones en el Archivo de Instrumentos Públicos del Estado, si el Notario falleció recientemente (<6 meses Notario Asistente) (02-09-2018 ART 84 F IV, 53 BIS.. LNEJ).

**I.2** Si la escritura pública de adquisición es posterior a marzo de 2014 se requiere **CFDI** (si quien vendió era persona física el notario donde se formalizo debe generarlo si era persona moral esta última es la obligada a su generación (2.7.1.20 RMF 2023)).



**I.3** Es importante tener última **boleta de pago predial** con que se cuente para validar adeudos, así como que este a nombre de su titular y que la ubicación, domicilio y superficie sean correctas y coincidan con antecedente y/o escritura, para de existir discrepancias efectuar aclaraciones y/o correcciones a tiempo (VISOR URBANO-VALIDAR-VINCULACION).

**I.4** De igual forma es necesaria la última **boleta de pago de agua** con que se cuente para validar adeudos, así como que la cuenta este a nombre de su titular y que la ubicación, domicilio y superficie sean correctas y coincidan con antecedentes y/o escritura, para de existir discrepancias efectuar aclaraciones y/o correcciones a tiempo, o bien confirmar que no se cuenta con dicho servicio, como nota importante cabe señalar que en la mayoría de los municipios foráneos y actualmente en Tlajomulco de Zúñiga, hay que



considerar que se requiere **constancia de no adeudo de agua** vinculada a la cuenta predial o bien **constancia de inexistencia de servicio** expedida por el municipio para operar registralmente el cambio de propietario.

**I.5** Cuando la propiedad esta afecta a régimen en condominio considerar obtener copia de **régimen de condominio y constancia de no adeudo de cuotas condominales (Art 1029 BIS CCEJ)**.

**I.6** Copia de **licencia de construcción y/o certificado de habitabilidad** si el inmueble tiene construcciones y en la escritura de antecedente y/o en la boleta predial no se mencionan.

**I.7** En predios rústicos levantamiento topográfico para confirmar medidas y linderos.



## **II) GASTOS, IMPUESTOS Y DERECHOS.**

### **RESPECTO AL VENDEDOR:**

Se recomienda contar con **cálculo de ISR** y dictaminación respecto a si hay o no **deducciones** y/o respecto a la viabilidad de la **exención** a que tiene derecho.

### **DEDUCCIONES:**

**A) COSTO DE ADQUISICIÓN ES DECIR EL QUE DICE LA ESCRITURA HASTA ANTES DEL 2014 PUES POSTERIOR A ESTA FECHA SE REQUIERE EL CFDI PARA JUSTIFICAR COSTO.**

**B) INVERSIONES EN CONSTRUCCIÓN  
(AVALUÓ DE MEJORAS ART 205 RISR)**

**C) GASTOS NOTARIALES IMPUESTOS Y DERECHOS  
(ART 121 LISR FIII)**

**D) COMISIONES Y MEDIACIONES PAGADAS POR EL ENAJENANTE.**

**(ART 121 LISR FIV)**



### **EXENCIONES;**

**A) LA ENAJENACION DE LA CASA HABITACION (CADA 3 AÑOS 700,000 UDIS \$5,365,797.50), POR CONTRIBUYENTE SIEMPRE QUE SE JUSTIFIQUE CON:**

(ART 155 RLIR):

**I. LA CREDENCIAL PARA VOTAR,** EXPEDIDA POR EL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL;

**II. LOS COMPROBANTES FISCALES** DE LOS PAGOS EFECTUADOS POR LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA O DE TELEFONÍA FIJA, O;

**III. LOS ESTADOS DE CUENTA** QUE PROPORCIONAN LAS INSTITUCIONES QUE COMPONEN EL SISTEMA FINANCIERO O POR CASAS COMERCIALES O DE TARJETAS DE CRÉDITO NO BANCARIAS.

LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES ANTERIORES, DEBERÁ ESTAR A NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE, DE SU CÓNYUGE O DE SUS ASCENDIENTES O DESCENDIENTES EN LÍNEA RECTA ART 155 RISR).

**B) HERENCIA Y LEGADOS.**

**C) DONACIÓN ENTRE ASCENDIENTES Y DESCENDIENTES**

**D) LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA DE LA QUE SE HAYA ADOPTADO EL DOMINIO PLENO.**



**II.1 RESPECTO AL COMPRADOR:** se debe contar con presupuesto de gastos e impuestos de escrituración.

Los valores en todos los Municipios en Jalisco cambiaron.

Ley de Ingresos Municipal y Estatal (VIGENCIA ANUAL):

ISTP

PREDIAL

DERECHOS DE REGISTRO

\*Aviso preventivo.

\*Permiso para adquirir extranjero.



### **III) DOCUMENTOS DE IDENTIFICACION**

#### **III.1 Cuando es persona física;**

\*Confirmar que los titulares viven y que son hábiles y capaces para contratar y obligarse, saben leer y escribir.

\*Copia de identificación oficial vigente debe ser la INE o considerar tener cuando menos dos identificaciones oficiales en razón a las reformas del (25/12/2022 F VIII ART 84 LNEJ) que obliga a validar biométricos.

\*Copia de CURP.

\*Copia de comprobante de domicilio reciente (confirmar residencia fiscal en México para efectos de empatar el cálculo de ISR).

\*Constancia de Situación Fiscal (registro obligatorio caso de excepción art 142).

\*Copia acta de nacimiento.

\*Copia acta de matrimonio si es el caso. (Criterio/divorcio)

\*Generales: nacionalidad, estado civil con régimen matrimonial, lugar y fecha de nacimiento, ocupación (en que trabaja, que comercia o profesión específica) teléfono y correo electrónico.

\*Si con quien se contrata es con el apoderado de los titulares, validar vigencia de poder, y adicional pedir la misma documentación de identidad al apoderado.

(BAJA CALIFORNIA, JALISCO, COAHUILA, DURANGO, ESTADO DE MEXICO, GUANAJUATO, AGUASCALIENTES VIGENCIA RESTRINGIDA) (RENAPO)



### **III.2** Cuando la parte vendedora es persona moral o jurídica;

\*Copia de escritura o póliza donde conste su constitución y a su vez copia de escritura donde conste el poder o nombramiento del funcionario que la representa, con boleta registral (quien firme debe contar con facultades de apoderado para actos de dominio).

\*Copia de constancia de situación fiscal de la empresa.

\*Copia de comprobante de domicilio reciente de la empresa.

\*Del representante legal; identificación oficial vigente, copia de constancia de situación fiscal y generales: nacionalidad, estado civil con régimen matrimonial, lugar y fecha de nacimiento, ocupación (en que trabaja, que comercia o profesión específica) teléfono y correo electrónico.





#### IV) CONFIRMACION RESPECTO A LA FORMA DE PAGO.

Se recomienda confirmar si será mediante transferencia, cheque o efectivo (el límite de efectivo a partir del 1° de febrero de 2023 es de 8025 UMA= **\$832,513.50**, solicitando desde un inicio, estado de cuenta con homoclave del vendedor, reciente no mayor a 3 meses, para el caso de posibles compras a través de créditos INFONAVIT, FOVISSSTE o bancarios preferentemente que no sea nomina, no jubilados o pensionados, (si es de recién apertura, copia del contrato) lo anterior para justificar origen y validar que no se tenga bloqueo o límites para la recepción de transferencias.

**NOTARÍA 121**  
**GUADALAJARA**  
MAESTRO Y LICENCIADO EN DERECHO  
RICARDO SANCHEZ DELGADO

✉ RICARDO.SANCHEZ@NOTARIA121.COM  
🏠 CALLE MORELOS 1972  
COL. LADRÓN DE GUEVARA  
GUADALAJARA, JALISCO  
C.P. 44600

📞 (33)36163960 / 88 / 86