



CHECK LIST

“INTEGRACION DE TU EXPEDIENTE PARA OPCIONAR EN 7 PASOS”

- I. ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.

- II. GASTOS, IMPUESTOS Y DERECHOS.

- III. DOCUMENTOS DE IDENTIFICACION DE LA PARTE VENDEDORA.

- IV. CONFIRMACION RESPECTO A LA FORMA DE PAGO.

- V. CONTRATO DE INTERMEDIACION/EXCLUSIVA.

- VI. OPINION DE VALOR.

- VII. DICTAMEN LEGAL Y REGISTRAL PROCEDENTE.



CONTENIDO TEMATICO:

I) ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

- I.1** Se debe contar con copia del **testimonio original** del **antecedente de compra y/o adquisición** para constatar su existencia (para el cierre o formalización no sirve copia certificada) 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.
- I.2** Si la escritura pública es del 2014 o posterior se requiere **CFDI** (si quien vendió era persona fisica el notario donde se formalizo debe generarlo si era persona moral esta última es la obligada a su generación.
- I.3** Es importante tener ultima **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.
- 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** o bien **constancia de inexistencia de servicio** expedida por el municipio para operar registralmente el cambio de propietario.



1.5 Cuando la propiedad esta afecta a régimen en condominio considerar obtener cuando menos:

1.5.1 Copia de **régimen de condominio y/o reglamento de convivencia**.

1.5.2 **Carta de autorización para ingreso** al condominio.

1.6 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.

1.7 Copia de **planos de construcción autorizados** cuando proceda.

1.8 Copia de **reglamento de construcción** cuando proceda.

II) GASTOS, IMPUESTOS Y DERECHOS.

II.1 RESPECTO AL VENDEDOR:

II.1.1 Se debe contar con **cálculo de ISR** y dictaminación respecto a si hay o no **deducciones** a que tiene derecho.

“...*DEDUCCIONES:*

A) COSTÓ DE ADQUISICIONES 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)...”

II.1.2 SE DEBE **CONFIRMAR Y RESPALDAR** SI ES PROCEDENTE O NO LA

EXENCION PARA EL PAGO DEL ISR.

“...*EXENCIONES;*

A) LA ENAJENACION DE LA CASA HABITACION (CADA 3 AÑOS 700,000 UDIS \$5,365,795.50

AL 31-01-2023), POR CONTRIBUYENTE SIEMPRE QUE SE JUSTIFIQUE CON:



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.2 RESPECTO AL COMPRADOR: se debe contar con presupuesto de gastos e impuestos de escrituración.

III) DOCUMENTOS DE IDENTIFICACION DE LA PARTE VENDEDORA.

III.1 Cuando la parte vendedora es persona física;

*Confirmar que los titulares viven y que son hábiles y capaces para contratar y obligarse.

*Copia de identificación oficial vigente (Debe ser la INE o considerar tener dos identificaciones oficiales en razón a las reformas del 25/12/23).

*Copia de CURP.

*Copia de comprobante de domicilio reciente (*confirmar residencia fiscal en México para efectos del ISR*).

*Constancia de situación fiscal.

*Copia acta de nacimiento.

*Copia acta de matrimonio si es el caso.

*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 apoderado de titulares, validar vigencia de poder, y adicional pedir la misma documentación de identidad al apoderado.



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 contrato de opción o exclusiva debe contar cuando menos con facultades de apoderado para actos de administración).

*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 del 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.

V) CONTRATO DE INTERMEDIACION/EXCLUSIVA.

Considerar para el tema de fecha cierta el certificar un tanto, así como la NOM-247-SE-2021 que a partir del 17 de septiembre del 2022 es obligatoria, para el tema de información comercial, publicidad y elementos mínimos en los contratos de servicios de intermediación y su debido registro en la PROFECO.



VI) OPINION DE VALOR.

VII) DICTAMEN LEGAL Y REGISTRAL PROCEDENTE.

Se recomienda obtener previo a opcionar un dictamen y/o investigación referente a la situación registral del inmueble en cuanto a su titular, así como en cuanto a la existencia o inexistencia de gravámenes, o contingencias de carácter legal o registral así como respecto al estado o etapa procesal que guarden las mismas, o sus adeudos o garantías, como pudieran ser: cancelaciones de hipoteca, embargos, limitaciones de dominio, consolidación de usufructo, de beneficiario, tramites sucesorios, etc. etc.,.

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