



# COMPRA VENTA



*Lic. Homero Antonio Cantú Ochoa  
Titular Notaria 71*

*Para informes sobre su trámite  
utilizar preferentemente  
WhatsApp 81 32449730*

Av. Central 1023, Col.  
Chapultepec, San Nicolás de los  
Garza, Nuevo León.

Tels: (81)83760451,  
83762144 y 83769608  
info@notariapublica71.com



# VENDEDORES

## *Documentación necesaria*

- Escritura de la propiedad original.
- CFDI en las escrituras con fecha posterior a 1 enero 2024.
- Recibo del impuesto predial pagado cuando menos hasta el siguiente bimestre a aquel en que se realice la compraventa.
- Recibos de los servicios que tiene la finca pagados hasta la fecha.
- Es indispensable presentar el recibo de agua pagado hasta la fecha.
- Constancia de situación fiscal.
- CURP.
- Si la escritura aparece solamente a nombre de una persona, pero compró el inmueble siendo casado(a) deberá firmar el esposo(a) al menos que estén casados bajo el régimen de separación de bienes, caso en el cual deberán entregar el acta de matrimonio original que así lo indique.
- La venta de casa-habitación está exenta del pago del impuesto sobre la renta siempre y cuando los vendedores la habiten y lo comprueben con los recibos de los servicios a su nombre o de sus ascendientes o descendientes o con la credencial de elector en la que aparezca la dirección de la casa que están vendiendo por lo que deberán presentar estos documentos para tales efectos. (Esta exención se aplica solamente una vez cada 3 años).
- Si no ha habitado la casa habitación y adquirió únicamente el terreno y después construyó, deberá presentar los planos de la construcción. (Preguntar en caso de no tenerlos)
- Deberán firmar el contrato preliminar de compra-venta todos los propietarios del inmueble.

## *Recomendaciones*

- Se recomienda entregar la posesión del inmueble al momento de recibir el precio total de la operación (Si el acuerdo es distinto, asegurarse de alguna manera que le será pagado el dinero adeudado).
- Deberán estar al pendiente del trámite. **Informarse vía WhatsApp 81 32449730 después de 10 días de iniciado.**
- Una vez informados que la escritura ya está lista, deberán ponerse de acuerdo con la parte compradora, fijando fecha y hora para acudir a la Notaría. Confirmar la posibilidad de firmar en esa fecha.
- Se recomienda solicitar el pago final en transferencia o cheque certificado o de caja.
- Es indispensable presentar credencial de elector u otra identificación oficial confiable. Si no tiene identificación mencionarlo al notario para que le indique el procedimiento a seguir.
- Al momento de firmar la escritura el vendedor deberá pagar el impuesto sobre la renta en cheque certificado o de caja o que el comprador se lo rebaje de la cantidad adeudada y el se haga responsable de su pago.
- Cualquier aclaración que requiera respecto al impuesto sobre la renta a su cargo deberá solicitarla antes de hacer cita para la firma de las escrituras

# COMPRADORES



## *Importante*

- Proporcionar sus datos generales exactos y completos, sin abreviaturas con los dos nombres en su caso y sus dos apellidos.
- Constancia de situación fiscal de todos los compradores.
- CURP.
- Precisar con exactitud a nombre de quien se escriturará la propiedad.
- Mencionar al notario o a sus asistentes si no saben o no pueden firmar.
- Es indispensable presentar credencial de elector u otra identificación confiable. Si no tiene identificación mencionarlo al notario para que le indique el procedimiento a seguir.
- Deberán entregar el anticipo que se les indique para poder iniciar el trámite ya que con esa cantidad de dinero se realizarán los primeros gastos.
- No se permitirá firmar la escritura si no están totalmente pagados los gastos, impuestos y honorarios.

## *Recomendaciones*

- Es importante que conozcan bien el inmueble que van adquirir ya que se compra en las condiciones en que se encuentra.
- Deberán indicar cuáles accesorios están incluidos dentro del trato, como lo son: línea telefónica, aparatos de aire, abanicos, candiles, cocina con estufa, cortinas, cisterna, etc. Esto deberá establecerse en el contrato preliminar de compraventa.
- Es su responsabilidad exigir al vendedor los recibos de los servicios que tiene la finca como teléfono, agua, luz, debidamente pagados hasta la fecha en que reciba el inmueble.
- Si la casa está habitada deberán cerciorarse antes de firmar la escritura que ya se desocupo y que está en las condiciones y con los accesorios acordados.
- Deberán estar al pendiente del trámite. **Informarse vía WhatsApp 81 32449730 después de 10 días de iniciado.**
- Es muy importante leer cuidadosamente el proyecto de la escritura, indicando al notario o a sus asistentes cualquier error que observe.
- Se recomienda pagar el resto del precio total de la operación al momento en que le sea entregada la posesión del inmueble y se firmen las escrituras de compra venta (Si el acuerdo es distinto, solicitar recomendación al notario).
- Generalmente la parte vendedora exige que el pago final se haga en transferencia, cheque certificado o de caja.
- Deberán liquidar el costo total de su escritura el día en que se firme para poder continuar con el trámite y proceder a pagar los impuestos y derechos correspondientes.
- Cualquier duda en el presupuesto indicarlo antes de hacer la cita para la firma.



## *Testamento en la misma escritura en la que se adquiere una vivienda*

Conforme a las disposiciones del código civil del estado puede usted nombrar en la escritura pública mediante la cual adquiere una vivienda a la persona o personas que la heredarían al momento de su fallecimiento. A este acto jurídico se le denomina como **Testamento Público Simplificado** y para su otorgamiento se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Que el inmueble se destine para vivienda.
- Que el valor de la casa no exceda de 25 veces el salario mínimo elevado al año (preguntar por cantidad).
- El notario o sus asistentes con gusto lo asesorarán y darán mayor explicación sobre las características de este testamento.

## *Problemas frecuentes que retrasan un trámite de compra-venta*

- No entregar la papelería completa.
- No proporcionar los datos de los compradores o vendedores completos.
- No pagar el anticipo con el que la notaría efectuará los primeros gastos del trámite solicitado.
- No presentar identificación oficial.
- No dejar el número de teléfono donde se le pueda localizar.
- No estar al pendiente del trámite solicitado.
- No pagar el costo total de la escritura al momento de su firma ya que no se procederá a efectuar los pagos de los impuestos correspondientes, pudiendo ocasionar inclusive el cobro de recargos.
- Hay ocasiones en que el inmueble tiene gravamen derivado de un crédito, embargo, fianza, etc., que aun y cuando ya haya sido pagado no fue cancelado en el registro público de la propiedad. El notario les comunicará el procedimiento a seguir para su cancelación.
- En la compra venta de casa-habitación es frecuente que los metros de construcción que tiene la finca no estén actualizados en catastro, por lo cual hay que realizar un trámite previo de modernización. El notario les comunicará el procedimiento a seguir.
- Puede suceder que la escritura de antecedentes tenga errores en algunos de sus datos como lo son: nombres, apellidos, medidas, superficie, número de finca, etc. los cuales deben ser corregidos. El notario les comunicará el procedimiento que seguirá la notaría para corregirlos.
- En ocasiones los datos capturados por la dependencia de catastro no coinciden con los que aparecen en el título de la propiedad, siendo necesaria su corrección. El notario les comunicará el procedimiento que seguirá la notaría para hacer.



# PROTECCIÓN DE SU PROPIEDAD

## *Inscripción al servicio que ofrece el Registro Público de la Propiedad “Alerta inmobiliaria”*

El Instituto Registral y Catastral ofrece la herramienta denominada “Alerta Inmobiliaria” que consiste en que se avisa al propietario del inmueble, mediante el correo electrónico y mensaje de texto en su teléfono celular si se realiza cualquier movimiento en la inscripción registral o catastral de su propiedad, lo cual lo alerta a proceder o tomar las acciones correspondientes.

Es obligación del notario utilizar la alerta inmobiliaria en todas las transmisiones de dominio por lo que se procederá a dar de alta cada propiedad en dicho servicio el cual tiene vigencia de un año. Será responsabilidad de los adquirentes de la propiedad contratar el servicio en los años subsecuentes.

El notario y sus asistentes te darán más información al respecto de este servicio.

## ***ATENCIÓN COMPRADORES EVITA TE ENGAÑEN POR ROBO DE IDENTIDAD***

**Es muy importante que los compradores se cercioren de la identidad de todos los vendedores para evitar fraudes por robo de identidad.**

**¿Los conoces a todos? ¿Te presentaron identificaciones originales?**

- Si no estas 100% seguro de la identidad de los vendedores solicita dos o más identificaciones.
- Exige a los intermediarios te presenten a todos los vendedores.
- Exige te muestren los documentos originales de la propiedad que pretendes adquirir.
- Toma más precauciones cuando las propiedades se ofrezcan a un precio menor al valor de mercado.
- Toma más precauciones cuando te exigen se realice la operación urgente.
- Revisa previamente y muy bien las casas, terrenos o propiedades que pretendas adquirir.
- Es responsabilidad de los compradores cerciorarse de la identidad de los vendedores