



# *DONACIÓN*



*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



# DONACIÓN

## *Documentación necesaria*

- Escritura de la propiedad original.
- Constancia de situación fiscal.
- CURP
- Recibo del impuesto predial pagado cuando menos hasta el siguiente bimestre a aquel en que se realice la donación.
- La donación entre cónyuges, padres e hijos o abuelos y nietos no causa impuesto, debiendo comprobar esta relación con el (las) acta(s) de nacimiento de la(s) persona(s) a quien(es) se la(s) donará el inmueble, sin embargo la donación si paga impuesto si dentro de los 2 años anteriores se había realizado una donación sobre el mismo inmueble.
- Es indispensable presentar el recibo de agua pagado hasta la fecha.
- 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.

## *Requisitos*

- Proporcionar sus datos generales exactos y completos, sin abreviaturas, con los dos nombres en su caso, sus dos apellidos y presentar identificación oficial.
- Proporcionar registro federal del contribuyente y CURP.
- Precisar con exactitud a nombre de quien se le donara la propiedad.
- Mencionar al notario a sus asistentes si no saben o no pueden firmar.
- 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.
- Deberán entregar al anticipo que se les indique para poder iniciar el trámite ya que con esa cantidad de dinero se realizarán los primeros gastos.



## *Recomendaciones*

- En ocasiones es recomendable que los donantes se reserven el usufructo vitalicio sobre el inmueble que donarán. Esto significa que aún y cuando la casa o terreno ya no es de su propiedad, legalmente tienen el derecho de habitarlos, utilizarlos, rentarlos y en general de obtener sus frutos. Con ese derecho la(s) persona(s) a quien(es) le(s) donó la propiedad no podrán venderla sin su consentimiento y deberán avisarles antes de pretender hacerlo. Además el trámite para que el inmueble pase en forma definitiva a los donatarios es muy sencillo pues solo basta renunciar a dicho usufructo o en caso de fallecimiento de los donantes, presentar las actas de defunción correspondientes (solicitar mayor explicación al notario o a sus asistentes).
- Es muy frecuente que la donación se realice a favor de personas menores de edad. En este caso deberán tomar en cuenta que ellos serán los propietarios del inmueble y que para que los padres puedan venderlo deberán solicitar autorización a juez ante quien deberán comprobar la necesidad que tienen de realizar la venta, lo cual toma algo de tiempo y ocasiona gastos.
- Deberán estar al pendiente del trámite. **Informarse via WhatsApp 81 32449730 después de 10 días de iniciado.**
- Es muy importante leer cuidadosamente la escritura, indicando al notario o a sus asistentes cualquier error que observe.
- Deberán liquidar el costo total de su escritura el día en que se firme para poder continuar con el trámite y procede a pagar los derechos correspondientes.
- Cualquier duda en el presupuesto indicarlo antes de hacer la cita para la firma.



## *Problemas frecuentes que retrasan un trámite de donación*

- No entregar la papelería completa.
- No proporcionar los datos de los donantes o donatarios completos.
- No pagar el anticipo con el que la notaría efectuará los primeros gastos del trámite solicitado.
- No dejar el número de teléfono donde se le pueda localizar.
- No estar al pendiente del trámite solicitado.
- No traer identificación con fotografía para la firma de las escrituras ya que no se le permitirá hacerlo.
- No pagar el costo total de la escritura al momento de su firma, ya que no se procederá a efectuar los pagos de los derechos correspondientes, pudiendo ocasionar inclusive el cobro de recargos.
- Hay ocasiones en que el inmueble tiene gravámenes derivados de un crédito, embargo, fianza, etc., 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 donación 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 lo que aparece en el título de la propiedad, siendo necesaria su corrección. El notario les comunicará el procedimiento que seguirá la notaría para hacerlo.



# 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.