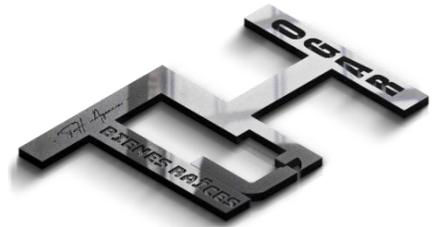


## LISTA DE REQUISITOS PARA REALIZAR UNA COMPRAVENTA



- VENDEDOR:
- **Escritura pública** (Titulo de que es el dueño de la propiedad)
- **Clave catastral** (Numero designado a la propiedad por el catastro, este se puede obtener con el nombre del propietario o su domicilio, a su vez con el número de clave catastral se puede obtener el nombre del propietario o el domicilio)
- **Manifestación catastral** (Contiene las medidas y especificaciones del inmueble en base a la medición del perito)
- **Certificado de clave y valor catastral** (Son documentos que se emiten mediante el Sistema de Gestión Catastral o en Tesorería Municipal, en donde aparece la clave catastral, la superficie de terreno y de construcción en caso de tener y el valor catastral, también se hace constar que el predio no tiene adeudos y/o que ya realizó el pago por aportación de mejoras)
- **Recibo predial** (Pago del predio; esto se cobra en base a la medición de un perito que se encarga de medir el inmueble)
- **Constancia de no adeudo de predio**
- **Traslado de dominio** (Se traslada el dominio de la propiedad al comprador)
- **Recibo de pago de traslado de dominio** (Recibo del pago)
- **Tipo de uso de suelo**
- **Plano manzanero** (Documento donde se especifica la ubicación, medidas, superficie de terreno, así como su delimitación, superficie de construcción o construcciones y numero de niveles con referencia a su clave catastral)
- **Croquis del Inmueble** (Donde se ubica el inmueble)
  
- **Avalúo catastral** (El avalúo catastral se solicita en catastro en obras públicas del municipio (este gasto corre a cuenta del comprador)
- **Certificado de libertad de gravamen** (Documento que expresa que no debe ningún impuesto en caso de que se haya adquirido una inmueble por medio de un crédito hipotecario; este impuesto debe pagarse el finalizar los pagos de la hipoteca)
- **Poder notarial** (en caso de que aplique) (No es lo mismo que una carta poder, el poder notarial da el poder de actuar como si fuese el dueño del inmueble, incluso hacer el traslado de dominio y el notario es el encargado de expedirlo)
  
- **Contrato de agua y drenaje**
- **Constancia de no adeudo de agua y drenaje**
- **Historial de pagos de Luz y que no se tenga adeudos**
- **Pago de Mejoras (este pago se realiza en el municipio)**
  
- **Identificación oficial de propietario o co-propietarios**
- **Actas de nacimiento de propietario o co-propietarios**
- **Acta de matrimonio en caso de que aplique de propietario o co-propietarios**
- **Situación fiscal/Cédula fiscal**
- **CURP**
- **Comprobante de domicilio actual, agua, luz.**
- **Datos de cuenta bancaria del propietario y estado de cuenta que de constancia que es el**

### **titular de la cuenta**

- En caso de que el título de propiedad sea respecto a un terreno sin construcción, adicional a los documentos enlistados anteriormente se requerirán los siguientes:
  - Licencia de construcción
  - Aviso de terminación de obra
  - Alineamiento y número oficial
- En caso de que la propiedad este en condominio, adicional a los documentos enlistados anteriormente se requerirán los siguientes:
  - Régimen de propiedad en condominio
  - Reglamento de condóminos
  - Ultimo recibo pagado de cuota de mantenimiento
  - Tabla de valores de indivisos.

### **COMPRADOR**

- Identificación oficial
- Acta de nacimiento
- Acta de matrimonio
- Situación fiscal/Cédula fiscal
- CURP

### **Aspectos que considerar:**

- La escritura puedes pedir una copia certificada en notaria
- Identificación oficial por lo regular solo se acepta INE o pasaporte
- En caso de sociedad conyugal (casarte por bienes mancomunados implica que la pareja esté de acuerdo con la venta)
- En caso de herencia no entra la sociedad conyugal (o sea no tiene que firmar el Cónyuge)
- El avalúo catastral se solicita en catastro en obras públicas del municipio (este gasto corre a cuenta del comprador)
- El certificado libre de gravamen lo solicita el notario (este gasto corre a cuenta del comprador)
- Es importante verificar que no exista adeudo en servicios, mantenimiento y predial (es obligación del vendedor)
- La situación fiscal/cédula la descargas del sitio web de hacienda\_  
<https://www.sat.gob.mx/aplicacion/28889/obten-tu-cedula-de-identificacion-fiscal>
- La CURP lo puedes descargar en internet
- <https://www.gob.mx/curp/>

## En caso de no estar inscrito en el registro público de la propiedad hay dos maneras de hacerlo:

- **Inmatriculación judicial por no inscripción al registro público de la propiedad**  
(procedimiento que se lleva ante un Juzgado Civil de fuero común a través del cual se pretende inscribir un inmueble o la propiedad del inmueble, más bien, ante el Registro Público de la Propiedad, es decir, que el inmueble no tenga ningún antecedente registrado. Este trámite puede llevar poco más de medio año) *(esto lo puede llevar a cabo el nuevo propietario, así se puede cerrar la venta y seguir con el proceso. Este es el que se debe llevar a cabo en la venta de una casa o terreno que cuente con registro catastral)*
- **Juicio de usucapión** (también conocido como prescripción adquisitiva o positiva, se da cuando una persona por el hecho de estar en posesión de una cosa (tener control físicamente), ostentándose como si fuera dueño de la misma, pasa a ser propietario de esta. *(esto es con el fin de que el inmueble quede registrado antes de venderlo, es más tardado)*)

### Otros datos a conocer:

**También existe la Inmatriculación administrativa por no inscripción al registro público de la propiedad** (Es la inscripción de la posesión de un inmueble que carece de antecedentes registrales y que no es del régimen ejidal o comunal, (se refiere a que el inmueble no está bajo la jurisdicción de un ejido o una comunidad, que son formas específicas de tenencia de la tierra en México). deberá promoverse por el titular del derecho consignado en el documento que se exhiba o por persona legitimada para ello.

1. Régimen Ejidal: Surge con las reformas agrarias posteriores a la revolución mexicana. Se buscó dar respuesta a problemas agrarios existentes durante la revolución, como los latifundios y la desigualdad social. Los ejidos o “comunidades indígenas” fueron creados para restituir la tierra a aquellos poblados que habían sido despojados por los grandes latifundios y las haciendas. Las tierras ejidales se componen, según su vocación, de tierras parceladas, tierras de uso común y en tierras de asentamiento humano.
2. Régimen Comunal: Surge en la época prehispánica, ya que la labranza de la tierra o cultivo de ella, se realizaba en común, en grupos, en colaboración con otros, en un área de terreno determinado llamado calpulli. La característica de la tierra comunal es que normalmente no se encuentra parcelada.

Ambos regímenes están regulados por la Ley Agraria que rige las relaciones de los sujetos agrarios y la regulación de las tierras sujetas al régimen ejidal o comunal.

Por lo tanto, cuando se dice que un inmueble “no es del régimen ejidal o comunal”, significa que no está sujeto a las leyes y regulaciones que rigen estos tipos de propiedad. En cambio, está sujeto a las leyes de propiedad privada. Esto es importante porque las leyes que rigen la propiedad privada, ejidal y comunal son diferentes y tienen diferentes requisitos para cosas como la venta y transferencia de la propiedad.

### Otros

**Carta poder** (La Carta Poder está prevista en el Código Civil Federal como un documento de carácter privado, firmado por el otorgante en presencia de 2 testigos, mediante el cual autoriza a otra persona para que en su representación realice determinados actos jurídicos.)