

GUÍA CIUDADANA DE DERECHO INMOBILIARIO

Preparado por:



México 2023

#GuíaDerechoInmobiliario

NARRATIVA

En colaboración con el Centro Mexicano Pro Bono, A.C., así como con la valiosa participación de la comunidad jurídica presentamos la "Guía Ciudadana de Derecho Inmobiliario" elaborada en noviembre de 2023 con fines informativos únicamente.

La presente Guía tiene como finalidad brindar a la ciudadanía los elementos esenciales relacionados con operaciones inmobiliarias en las que comúnmente un particular participa, principalmente en lo que respecta a cuestiones habitacionales y, en ese sentido, brindar un panorama general sobre temas relevantes a observar y cuidar cuando se está por celebrar una operación inmobiliaria.

Esta Guía no sustituye la orientación legal y personalizada que pueden requerir, y que en caso de necesitar asesoría legal específica podrán solicitarla de forma pro bono (gratuita) a través del Centro Mexicano Pro Bono, A.C.

La Guía cuenta con el respaldo y colaboración necesarios para simplificar el acceso e identificación de situaciones en las que puedan encontrarse ciudadanos(as) u OSC que atienden a poblaciones vulnerables.

La "Guía Ciudadana de Derecho Inmobiliario," pone a disposición de la sociedad civil orientación legal gratuita y recursos informativos valiosos.

En Centro Mexicano Pro Bono A.C. estamos comprometidos en desarrollar herramientas que permitan difundir conocimiento jurídico de manera clara y detallada, dirigido a todos los sectores de la población a fin de que tengan acceso a conocimiento legal en diversas materias.

Bajo este contexto se ha desarrollado la Guía Ciudadana de Derecho Inmobiliario con el objetivo de brindar a la ciudadanía los conocimientos básicos de derecho inmobiliario a fin de proteger los derechos de las personas que realizan estos trámites y evitar posibles conflictos, así como brindarles protección ante posibles abusos en transacciones inmobiliarias.

La presente Guía se ha desarrollado de forma pro bono, es decir, mediante la prestación de servicios jurídicos gratuitos y sin expectativa de retribución económica en pro del bien común y buscando siempre beneficiar a la población objetivo.

Agradecemos a los despachos BGBG y Hogan Lovells por su constante compromiso con el trabajo legal pro bono, así como por el interés de participar y desarrollar la Guía Ciudadana de Derecho Inmobiliario como parte de su compromiso de responsabilidad social en el ámbito legal.

Paulina Valencia

Directora Ejecutiva de Centro Mexicano Pro Bono, A.C.

AUTORES Y PARTICIPANTES

Agradecemos a las siguientes personas quienes apoyaron con la realización de esta guía:

bgbg

Socio

Juan Carlos Tejado Bárcena

Asociado

Alain Gerard Jaubert Luengas

Pasante

María José Robles Rodríguez

Pasante

Manuel Mantecón Luengas

Equipo Pro bono

Janeth Giordano Serna –
Coordinadora Pro bono



Hogan Lovells

Socio

Ángel Domínguez de Pedro

Counsel

Fernando Medina Luna

Asociado

Juan Adiel Almendares Zavala

Pasante

Marina Xacur Trabulce

Equipo Pro bono

Lila Gasca – *Directora Pro bono*
Tayde Bautista –



AVISO LEGAL

La presente Guía Ciudadana de Derecho Inmobiliario se elabora únicamente con fines informativos, y no deberá considerarse en ninguna circunstancia como asesoría legal de ningún tipo por ninguno de los lectores de la misma. Recomendamos en cada caso, contactar a sus asesores legales para la toma de cualquier decisión sobre cualesquiera de los temas aquí contenidos.

Centro Mexicano Probono, BGBG, Hogan Lovells y sus profesionales del derecho trabajaron en el contenido de esta guía legal y no están emitiendo algún juicio legal al respecto.

Es importante señalar que, la información contenida en la presente Guía es válida a la fecha de emisión de la misma, por lo que es importante que los lectores revisen de forma regular las disposiciones aplicables a nivel federal, estatal y/o municipal que pudieran modificar el contenido o alcance de la guía. Los criterios de las autoridades gubernamentales y las interpretaciones judiciales pueden cambiar o ser distintas a las de Centro Mexicano Probono, BGBG, Hogan Lovells y sus profesionales

Los lectores de la presente Guía reconocen y aceptan lo anterior y deslindan de cualquier responsabilidad a los participantes y colaboradores de la Guía. Los despachos de abogados, profesionistas y organizaciones de la sociedad civil involucradas en la preparación de esta Guía no emiten ninguna opinión sobre ningún asunto en particular.

Esta Guía se elaboró en colaboración con los despachos bgbg y Hogan Lovells.

En caso de requerir asesoría legal se puede contactar al Centro Mexicano Probono A.C. en los siguientes correos electrónicos:



Centro Mexicano Pro Bono, A.C.
info@probono.mx

Paulina Valencia

Directora Ejecutiva

Centro Mexicano Pro Bono
pvalencia@probono.mx

Derechos Reservados ©, Centro Mexicano Probono, Ciudad de México, 2023.

Todos los materiales contenidos en esta GUÍA CIUDADANA DE DERECHO INMOBILIARIO (incluyendo, pero no limitado a, texto, logotipos, contenido, imágenes, íconos e infografías, entre otros) están protegidos por las leyes de Derechos de Autor y Propiedad Industrial. Está prohibido su uso, reproducción o retransmisión total o parcial sin previa autorización por escrito.

bgbg

En el dinámico sector legal de México, bgbg se destaca no solo por su excelencia en servicios legales, sino también por su profundo compromiso con las actividades pro bono. Colaborando estrechamente con otros despachos y clearing houses, bgbg se ha convertido en un pilar de apoyo para aquellos que más lo necesitan.

Los abogados de bgbg abrazan la responsabilidad social como un aspecto fundamental de su práctica profesional. Esta dedicación se manifiesta no solo en la calidad de su trabajo, sino también en su participación activa en diversas iniciativas pro bono. Desde asesorar a organizaciones sin fines de lucro hasta brindar orientación legal gratuita a individuos en situaciones vulnerables, su labor pro bono abarca un amplio espectro de actividades.

Nos enorgullece el entusiasmo y la pasión con que nuestros abogados se involucran en estos proyectos. Cada caso es tratado con el mismo rigor y atención al detalle que caracteriza a su práctica comercial. Este enfoque integral asegura no solo una asistencia legal de alta calidad, sino también fomenta una cultura de generosidad y empatía dentro de la firma.

La participación de bgbg en actividades pro bono es un claro reflejo de su filosofía y valores. Su esfuerzo continuo para marcar una diferencia positiva en la comunidad demuestra que, para nosotros, la práctica legal va más allá del éxito comercial; es una oportunidad para servir y contribuir al bienestar social.

Hogan Lovells

Para Hogan Lovells la responsabilidad social es un valor que sustenta nuestras prácticas comerciales. Estamos comprometidos con el desarrollo sostenible, apostamos por un programa de negocio responsable (responsible business) de forma integral en todas las oficinas en las que trabajamos.

Nuestras acciones se enmarcan en compromisos nacionales e internacionales como: los 10 principios universales del Pacto Mundial, los Objetivos de Desarrollo Sostenible y la ISO 26000. Nos enfocamos en proyectos en los que podamos utilizar nuestras habilidades legales y de cualquier otro tipo para maximizar nuestro impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente.

Compromiso con el trabajo Legal Pro Bono

El compromiso social de Hogan Lovells es prestar servicios legales gratuitos en beneficio de aquellas personas o comunidades de recursos limitados, en situación de vulnerabilidad social o marginadas, y de las organizaciones que los asisten. Prestar servicios pro bono a quienes más lo necesitan es una demostración de integridad profesional y sólidos valores éticos. Siguiendo los lineamientos de la firma a nivel internacional, los profesionales del derecho deben realizar al menos 25 horas de trabajo pro bono.

El fortalecimiento de las Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) y del tercer sector es uno de los objetivos del trabajo pro bono más importantes para nuestras oficinas de México. Estas organizaciones son actores clave para proponer estrategias efectivas, reducir la desigualdad y apoyar a grupos vulnerables. El fortalecimiento institucional consiste en asesorarlas jurídicamente para que conozcan sus obligaciones legales y logren la eficiencia y sostenibilidad de sus proyectos.

Guía ciudadana de derecho inmobiliario

Índice

1. Consideraciones Generales

- 1.1. Introducción
- 1.2. Marco Regulatorio la Ciudad de México
- 1.3. Marco Regulatorio en el Estado de México

2. Contratos previos a la compraventa

- 2.1. Contrato de promesa de compraventa
- 2.2. Preventa
- 2.3. Recomendaciones antes de llevar a cabo una compraventa

3. Contrato de Compraventa

- 3.1. ¿Qué es un contrato de compraventa?
- 3.2. ¿Cuáles son los elementos que debe contener un contrato de compraventa para que sea válido?
- 3.3. ¿Cómo se fija el precio de la compraventa?
- 3.4. ¿Qué es un avalúo?
- 3.5. ¿En qué casos se debe de llevar a cabo un avalúo?
- 3.6. ¿Quién puede realizar un avalúo?
- 3.7. ¿Cómo puedo saber si el inmueble objeto del contrato está libre de gravámenes?
- 3.8. ¿Qué es un certificado de libertad de gravámenes?
- 3.9. ¿Cómo se tramita el certificado de libertad de gravámenes?
- 3.10. ¿Cuáles son las modalidades de la compraventa?
- 3.11. ¿Quién puede celebrar un contrato de compraventa?
- 3.12. ¿Qué trámites se deben realizar si el comprador es extranjero?
- 3.13. ¿Se puede celebrar un contrato de compraventa con una persona que ha sido declarada incapaz?
- 3.14. ¿Se puede celebrar un contrato de compraventa con un heredero en proceso sucesorio?
- 3.15. ¿Cuáles son las obligaciones del comprador/vendedor en un contrato de compraventa?
- 3.16. ¿Cuáles son los efectos del contrato de compraventa?
- 3.17. ¿Cómo se formaliza el contrato de compraventa?
- 3.18. ¿Es necesario contar con un agente o agencia inmobiliaria?

4. Trámites de la compraventa

- 4.1. ¿Cuál es la función del Notario en el proceso de compraventa?
- 4.2. ¿Qué elementos debe contener la escritura de compraventa para que sea válida?
- 4.3. ¿Quién debe cubrir los gastos notariales?
- 4.4. ¿Qué es el Registro Público de la Propiedad?
- 4.5. ¿Por qué es importante registrar la compraventa en el Registro Público de la Propiedad?
- 4.6. ¿Qué impuestos, contribuciones y derechos se deben pagar y a que parte le corresponden?

5. Regularización de Inmuebles

- 5.1. ¿Qué es la regularización de la propiedad y posesión de un inmueble?
- 5.2. ¿Por qué es importante la regularización de inmuebles?
- 5.3. ¿Cómo saber si la propiedad de un inmueble está regularizada?
- 5.4. ¿Qué significa que la propiedad de un inmueble no está debidamente regularizada?
- 5.5. ¿Qué se necesita y cuál es el procedimiento para regularizar un inmueble en la CDMX y el EDOMEX?
- 5.6. ¿Qué costo tiene el procedimiento para regularizar un inmueble?
- 5.7. ¿Existe algún programa de regularización de vivienda social en la CDMX?

6. INFONAVIT

- 6.1. ¿Qué es el INFONAVIT?
- 6.2. ¿Cuáles son las obligaciones patronales en materia de vivienda?
- 6.3. ¿Cuáles son los derechos y obligaciones de los derechohabientes?
- 6.4. ¿Cuál es el procedimiento para obtener un crédito del INFONAVIT?
- 6.5. ¿Cuáles son las principales características de los créditos del INFONAVIT?
- 6.6. Qué pasa con el crédito cuando el derechohabiente:
 - 6.6.1. Es despedido
 - 6.6.2. Obtiene una incapacidad parcial
 - 6.6.3. Obtiene una incapacidad total
 - 6.6.4. Fallece

1. Consideraciones Generales

1.1. Introducción

La presente guía ciudadana de derecho inmobiliario tiene como objetivo, brindar a la ciudadanía los elementos esenciales relacionados con operaciones inmobiliarias en las que comúnmente un particular participa, principalmente en lo que respecta a cuestiones habitacionales y, en ese sentido, brindar un panorama general sobre temas relevantes a observar y cuidar cuando se está por celebrar una operación inmobiliaria.

Cabe mencionar, que la presente guía no pretende ser exhaustiva ni ejemplificativa, pues al igual que otras, las operaciones inmobiliarias deben revisarse caso por caso atendiendo a las características particulares del inmueble en cuestión, como son sus antecedentes legales, su situación física y legal vigente, ubicación, normatividad aplicable, partes involucradas, especificaciones del inmueble, entre otras, pues de ello dependerá el tipo de instrumento o contrato a celebrarse y su contenido, características y formalidades.

1.2. Marco Regulatorio de la Ciudad de México

Antes de adentrarnos en el marco regulatorio de la Ciudad de México aplicable a operaciones inmobiliarias, es relevante conocer que en materia inmobiliaria por regla general, la legislación del lugar donde se ubique el inmueble objeto de la operación, será la aplicable, tanto para regular el contrato de que se trate, como para cualesquiera permisos, licencias o autorizaciones que se requieran, si bien podrían existir operaciones en las que por tratarse de la nacionalidad del adquirente de un inmueble, el tipo de inmueble/proveedor y la ubicación de este en una zona restringida, podrían existir instrumentos como el contrato de fideicomiso regulado en un ordenamiento Federal como lo es la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito o resultar aplicable la Ley Federal de Protección al Consumidor. Lo anterior es relevante pues si bien en términos generales las legislaciones de cada estado de la República Mexicana guardan similitudes, lo cierto es que igualmente podrían existir diferencias en la regulación de un contrato, tipos de autorizaciones e impuestos aplicables.

Así las cosas, en el Código Civil para el Distrito Federal, se encuentran regulados los principales actos que suelen llevarse en materia inmobiliaria por los particulares, esto es, los contratos preparatorios, como la promesa, los contratos de compraventa, así como los de arrendamiento. Los primeros, de los artículos 2,243 al 2,247, la compraventa de los artículos 2,248 al 2,326, y el arrendamiento del artículo 2,398 al 2,496.

Por otra parte, existen ordenamientos trascendentes a verificar con relación a un inmueble en el que se pretenda realizar una construcción o

evaluación de potencialidad o compatibilidad, tales como la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y las Normas generales de Ordenación, así como el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, pues en los primeros se regula lo relativo a la potencialidad de un inmueble para un objeto determinado, esto es, la regulación en materia de uso de suelo que comprende la viabilidad de usar un inmueble para un uso determinado (v.gr. habitacional o comercio), su potencialidad (v.gr. número de niveles o coeficientes de construcción y ocupación), e idoneidad para el uso pretendido, mientras que en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal se establecen principalmente los permisos, manifestaciones o licencias requeridas para llevar a cabo la edificación en un inmueble.

Asimismo, resulta relevante observar lo dispuesto por el Código Fiscal de la Ciudad de México, pues en éste se encuentra regulado lo relativo a impuestos y derechos que suelen generarse en operaciones inmobiliarias, principalmente el relativo al impuesto sobre adquisición de inmuebles o de traslado de dominio.

1.3. Marco Regulatorio en el Estado de México

Como se menciona en el punto anterior, la legislación del lugar donde se ubique el inmueble objeto de la operación será la aplicable, tanto para regular el contrato de que se trate, como para cualesquiera permisos, licencias o autorizaciones que se requieran y, en ese sentido, el marco regulatorio aplicable a las transacciones inmobiliarias en el Estado de México consiste en la legislación del Estado de México.

Al respecto, es en el Código Civil del Estado de México, donde se encuentran establecidos y regulados los principales actos que los individuos suelen llevar a cabo en el ámbito inmobiliario. Estos incluyen los acuerdos preparatorios, como las promesas de compra, los contratos de compraventa y los de arrendamiento. Los artículos 7.524 al 7.531 se ocupan de los primeros, mientras que los de 7.532 al 7.604 tratan sobre la compraventa, y los artículos 7.670 al 7.720 regulan los arrendamientos.

Por otro lado, existen reglamentos de gran importancia que deben ser considerados en relación con propiedades en las que se planea construir o evaluar su potencial o compatibilidad. Estos incluyen el Código Administrativo del Estado de México y sus Reglamentos, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, el Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo urbano y Obra del Estado de México, entre muchos otros relevantes para llevar a cabo actos civiles (v.gr. contratos) o administrativos (v.gr. fraccionamientos, fusiones o subdivisiones) relacionados con inmuebles en el Estado de México.

Además, como se menciona en el punto anterior, es importante prestar atención a las disposiciones establecidas en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, ya que este reglamenta los impuestos y derechos que suelen surgir en operaciones inmobiliarias, especialmente el impuesto sobre la adquisición de inmuebles o el impuesto de transferencia de dominio.

2. Contratos previos a la compraventa

2.1. Contrato de promesa de compraventa

En realidad, el contrato de promesa no es exclusivo de la compraventa, es decir, su naturaleza jurídica es la de un contrato preparatorio que puede o suele celebrarse cuando existen circunstancias que impiden celebrar el contrato definitivo (v.gr. de compraventa o arrendamiento) en un momento determinado y, a efecto de que exista un compromiso de una o ambas partes respecto a la celebración del contrato definitivo. Las circunstancias que hacen que sea óptimo celebrar un contrato de promesa suelen ser que el inmueble objeto del contrato esté en etapa de construcción, que exista documentación en trámite como la constitución de un régimen de condominio, o, incluso, documentación que las Notarías Públicas suelen tramitar en operaciones de compraventa como certificados de zonificación, certificados de libertad de gravámenes y constancias de no adeudo de impuesto predial y derechos por consumo de agua, sin embargo, su celebración resulta óptima cuando se busca definir el precio o contraprestación del inmueble y las características de éste no obstante no pueda celebrarse el contrato definitivo en un momento determinado.

Por otra parte, mencionar que es importante revisar que el contrato de promesa de compraventa reúna los elementos esenciales de un contrato preparatorio a efecto de que no se esté ante un contrato de compraventa, pues con el primero se busca simplemente acordar la celebración de un contrato de compraventa en un tiempo determinado y de cumplirse ciertas condiciones pero no se está realizando la venta de un inmueble con su mera celebración, mientras que el segundo implica precisamente la venta de un inmueble y que, como se explicará más adelante, generalmente debe reunir cierta formalidad.

En la práctica lo anterior es muy común y conlleva a ciertos riesgos legales tanto por parte del vendedor como del comprador, pues de confundirse el contenido del contrato y sus elementos, los compromisos de las partes serían distintos a los que se pretendían e, incluso, la transmisión del inmueble se daría cuando posiblemente no era la intención original.

Así las cosas, resulta importante señalar que los elementos esenciales de un contrato de promesa de compraventa, es decir, con una naturaleza meramente preparatoria, es (i) que el objeto del contrato sea la promesa de celebrar un contrato de compraventa en un futuro y bajo las condiciones que fueron ofrecidas y acordadas por las partes; (ii) celebrarse por escrito; (iii) contener los elementos esenciales y característicos del contrato de compraventa (v.gr. objeto y precio); y (iv) limitarse a cierto tiempo, es decir, indicar un plazo para la firma del contrato definitivo. En ese sentido, como se indicó, en el contrato de promesa se establecerán aquellas circunstancias, obligaciones de las partes o condiciones que deben cumplirse dentro del plazo establecido, a efecto de que éstas procedan con la celebración del contrato de compraventa definitivo. Por otra parte, como

se indicó anteriormente, la promesa de celebrar el contrato definitivo puede ser unilateral o bilateral, es decir, que dicha obligación la asuma una sola de las partes o todas las partes involucradas, respectivamente.

El que el contrato de promesa de compraventa no reúna los elementos anteriores, imposibilitaría o complicaría a una de las partes el ejercicio de las acciones legales conducentes para obligar a la otra parte a celebrar el contrato definitivo de compraventa.

Las principales diferencias entre el contrato definitivo de compraventa y el contrato de promesa son:

Promesa de Compraventa	Compraventa definitiva
La obligación principal es la de HACER (celebrar el contrato futuro), nunca de DAR.	Las obligaciones del contrato son de HACER y DAR (trasmisión del dominio y de la propiedad del inmueble y pago del precio)
Debe constar por escrito.	Se debe elevar a escritura pública al tratarse de inmuebles.
No se transmite la propiedad.	Se transmite la propiedad.

Finalmente, otro punto a considerar es el fiscal, pues generalmente se celebran contratos de promesa de compraventa sin considerar que en algunas legislaciones

su celebración podría entenderse como una “adquisición” que detona el impuesto de adquisición de inmuebles o de traslado de dominio.

En el caso de la Ciudad de México y el Estado de México, el artículo 112 del Código Fiscal de la Ciudad de México¹ y el 113 del Código Financiero del Estado de México y Municipios², establece la obligación de pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles a aquellas personas físicas o morales que “adquieran” inmuebles ubicados en la Ciudad de México o Estado de México, respectivamente, o derechos relacionados con éstos, mientras que el artículo 115, fracción III del Código Fiscal de la Ciudad de México³ y el 114 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios⁴ establecen que se entiende “adquisición” para efectos de dicho impuesto, “la promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre

¹ ARTICULO 112.- Están obligadas al pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en la Ciudad de México, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere.

² Artículo 113.- Están obligadas al pago de este impuesto las personas físicas y jurídicas colectivas que adquieran inmuebles ubicados en el Estado, así como los derechos relacionados con los mismos.

en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias”, por lo que es importante considerar que si se da alguno de dichos elementos, es decir, la recepción de la posesión o el pago de todo o parte del precio previo a la celebración del contrato de compraventa definitivo, resulta procedente el pago de dicho impuesto desde la celebración del contrato de promesa correspondiente. Para efectos de lo anterior e, incluso, para efectos de evitar una transmisión de propiedad del inmueble previo a la celebración del contrato de compraventa para conservar justamente la naturaleza jurídica del contrato de promesa y no caer en una compraventa, que cualquier cantidad de dinero que el promitente comprador entregue al promitente vendedor sea en calidad de depósito de seriedad y no como parte del pago del precio, estableciéndose que en caso de que se celebre el contrato de compraventa definitivo, dicha cantidad que se haya entregado en depósito deberá reembolsarse al promitente comprador, quien deberá pagar al momento de la celebración del contrato de compraventa definitivo o en el plazo acordado, el precio correspondiente.

2.2. Preventa

En el marco normativo vigente, es importante señalar que el concepto de preventa en sí mismo no se encuentra abordado de manera específica por la regulación, no obstante, es una práctica que se desarrolla con frecuencia mediante la utilización

de ofertas, contratos privados de compraventa o contratos de promesa de compraventa, por lo que le resulta aplicable la legislación que corresponda al acto jurídico (oferta o contrato) que se celebre entre las partes.

La modalidad de preventa es usualmente utilizada atendiendo a los beneficios que genera tanto para los desarrolladores inmobiliarios como para los potenciales compradores.

Dichos beneficios son para el desarrollador al poder financiarse durante el proceso constructivo de los inmuebles, así como para el adquirente que puede hacerse del inmueble a un costo menor en comparación con el valor que alcanzará una vez finalizada su construcción, y generalmente con el pago de un enganche (el cual establecen y acuerdan las partes) que puede llegar a ser financiado por el desarrollador y el pago del dife-

³ ARTICULO 115.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de: III. La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias; ...

⁴ Artículo 114.- Para efectos de este impuesto se entiende por adquisición, la que se derive de: III. La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias...

rencial a la entrega del inmueble y firma de la escritura de compraventa respectiva, el cual puede liquidarse a través de un préstamo bancario (público o privado).

Cabe mencionar, que en una preventa los contratos que llegan a celebrarse suelen ser privados, es decir, suscritos entre las partes sin el uso de un Notario Público, al no existir material y/o jurídicamente el inmueble objeto de la operación, si bien, una vez que éste se encuentre listo para entrega, las partes deben suscribir la escritura pública de compraventa ante Notario Público para formalizar la venta y adquisición correspondiente.

En este sentido, el esquema de preventa opera en virtud de los acuerdos contractuales que suscriban las partes y en los que se establezcan los términos y condiciones de la transacción, incluyendo aspectos tales como las características del inmueble objeto de la operación, los plazos para la entrega del inmueble, los pagos a realizar en distintas fases del proceso, las cláusulas relacionadas con la posible modificación de las características del inmueble en desarrollo, así como los derechos, compromisos, obligaciones y responsabilidades tanto para los desarrolladores como para los adquirentes de los inmuebles.

Resulta importante que los adquirentes sean debidamente informados por parte de los desarrolladores inmobiliarios, del proyecto, plazos de ejecución y entrega, características del inmueble y demás factores que den certidumbre al adquirente del inmueble que está comprando. Al respecto, la Ley Federal de Protección al Consumidor, contiene un capítulo en el que, en protección de los adquirentes/consumidores, regula actos relacionados con aquellos inmuebles en que los proveedores sean fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervengan en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación o cuando otorguen el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido. En dichos supuestos, la Ley Federal de Protección al Consumidor establece que los contratos deben registrarse ante la Procuraduría Federal del Consumidor, a efecto de que ésta pueda verificar que cumplen con los mínimos requisitos establecidos en dicha Ley y no contravienen sus disposiciones.

Cabe mencionar, que en el caso de preventas respecto de inmuebles regulados por la Ley Federal de Protección al Consumidor, ésta obliga a que el proveedor exhiba el proyecto ejecutivo de construcción completo, así como la maqueta respectiva y, en su caso, el inmueble muestra, así como las autorizaciones, licencias o permisos expedidos por las autoridades correspondientes para la construcción, entre otros requisitos. Asimismo, dichos inmuebles deben ofrecerse al consumidor con una garantía que no puede ser inferior a cinco años para cuestiones estructurales, tres años para impermeabilización y un año para los demás elementos, contados a partir de la entrega real del inmueble de que se trate.

En esencia, la preventa es una práctica y herramienta legal, en la que las partes deben asegurarse de suscribir un documento que les brinde garantías en cuanto al inmueble y compromisos adquiridos.

Es pertinente señalar que la ausencia de una regulación específica también implica la necesidad de que los involucrados en una preventa se apoyen en asesoría legal y financiera especializada, con el objetivo de garantizar una ejecución adecuada y la protección de los derechos e intereses de ambas partes.

2.3. Recomendaciones antes de llevar a cabo una compraventa

Antes de proceder con la firma de un contrato de compraventa, es esencial llevar a cabo una serie de pasos fundamentales: (i) realizar una investigación exhaustiva sobre la propiedad que deseas adquirir, abarcando aspectos como su historial de propiedad, posibles gravámenes y deudas pendientes, así como que el vendedor sea el legítimo propietario del bien que va a vender o cuente con un poder vigente para actos de dominio otorgado por el propietario; (ii) consultar con un abogado especializado en materia inmobiliaria para llevar a cabo la revisión legal del contrato que ayude a identificar posibles problemas y se asegure que tus intereses estén protegidos; (iii) determinar si el precio de compra es razonable en relación con el valor de mercado de la propiedad; (iv) realizar una inspección minuciosa de la propiedad antes de firmar o conocer y fijar las características del inmueble, lo cual ayuda a descubrir posibles problemas ocultos que podrían influir en tu decisión de compra o en las condiciones del contrato; (v) establecer condiciones y plazos claros en el contrato es esencial para evitar malentendidos así como incluir cláusulas de contingencia en el contrato brinda protección ante situaciones imprevistas (v.gr. establecer penas convencionales por incumplimiento en los plazos de entrega); y (vi) solicitar toda la documentación legal relacionada con la propiedad. Tomar estos pasos antes de celebrar un contrato de compraventa contribuirá a una transacción exitosa y reducción de problemas o, por lo menos, a que como comprador puedas tener una mayor protección en caso de un eventual incumplimiento del vendedor.

3. Contrato de Compraventa

3.1. ¿Qué es un contrato de compraventa?

Es un contrato por medio del cual una parte denominada vendedora (propietario del inmueble o representante de éste), transmite a otra, denominada compradora, la propiedad de un bien inmueble a cambio de un precio cierto y en dinero.

Sobre este concepto, es relevante señalar que el contrato de compraventa es esencialmente traslativo de dominio, por lo que su efecto ordinario consiste en la transmisión de la propiedad. Asimismo, es importante señalar que el término dinero no se agota en la Moneda Nacional o

pesos, sino que se refiere a las unidades monetarias que gozan de curso legal en cualquier país (v.gr. Dólares de los Estados Unidos de América).

3.2. ¿Cuáles son los elementos que debe contener un contrato de compraventa para que sea válido?

Los elementos de validez de los contratos son cuatro: (i) las partes que contraten deben tener la capacidad para hacerlo, esto quiere decir que sean titulares de derechos y obligaciones y que puedan ejercerlos por sí mismos o por medio de sus representantes; (ii) la ausencia de vicios del consentimiento, es decir, que para que sea válida la voluntad de las partes debe ser emitida de forma libre y consciente; (iii) el objeto, motivo o fin del contrato debe ser lícito, esto quiere decir que no pueden ir en contra de las leyes y las buenas costumbres; y (iv) el consentimiento de los contratantes se debe manifestar en la forma que establezca la ley respecto del contrato que se esté celebrando, que en el caso de las compraventas de inmuebles, deberá ser por escrito y, en su caso, formalizarse a través de un Notario Público si por el monto o características del inmueble así lo establece el Código Civil que corresponda.

3.3. ¿Cómo se fija el precio de la compraventa?

El precio es un contrato de compraventa es fijado libremente por acuerdo entre las partes y suele ser determinado por el valor de mercado. No obstante lo anterior, es importante tener en cuenta que la determinación del precio se encuentra directamente relacionada con el monto de los impuestos y derechos que se pagarán (v.gr. un precio bajo podría causar impuesto sobre la renta a cargo del comprador por la ganancia obtenida al adquirirlo a un precio menor al de mercado, mientras que un precio elevado de venta podría dar lugar a la causación del impuesto sobre la renta por enajenación a cargo del vendedor, por el diferencial de ganancia que tenga entre el precio de adquisición y el precio de venta).

Derivado de lo anterior, es recomendable que el precio acordado por las partes se apegue al valor comercial que arroje el avalúo que se realice, previo a la firma del contrato de compraventa respectivo y, en ese sentido, la causación de los impuestos sea la natural, legal y justa para ambas partes.

3.4. ¿Qué es un avalúo?

Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es, asimismo, un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso o potencialidad de uso y de una investigación y análisis de mercado.

3.5. ¿En qué casos se debe de llevar a cabo un avalúo?

En caso de: (i) adquisiciones, (ii) enajenaciones, (iii) indemnizaciones, (iv) arrendamientos, (v) concesiones, (vi) aseguramientos contra daños, (vii) diligencias judiciales, entre otros.

3.6. ¿Quién puede realizar un avalúo?

Un avalúo en la Ciudad de México puede ser realizado por (i) peritos valuadores con registro vigente por la autoridad fiscal; (ii) Instituciones de Crédito; (iii) sociedades civiles o mercantiles cuyo objeto específico sea la realización de avalúos; (iv) la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario (cuando se auxilie por peritos valuadores auxiliares o independientes, éstos deberán contar con registro vigente ante la autoridad fiscal); y (v) corredores públicos. Mientras que en el Estado de México, pueden ser realizados por (i) el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM); y (ii) los especialistas en valuación inmobiliaria registrados en el IGECEM.

En caso de que el inmueble objeto de la compraventa vaya a ser utilizado como garantía de un crédito hipotecario, el avalúo deberá ser realizado por peritos autorizados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Es importante indicar que, es derecho del acreditado o comprador de la vivienda, el escoger al perito valuator o unidad de valuación que realizará el avalúo respectivo.

3.7. ¿Cómo puedo saber si el inmueble objeto del contrato está libre de gravámenes?

Para conocer si un inmueble se encuentra libre de gravámenes o limitaciones de dominio (v.gr. hipoteca, fianza, embargo, etc.), es necesario tramitar ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México o el Instituto de la Función Registral para del Estado de México, según corresponda, un certificado de libertad de gravámenes.

3.8. ¿Qué es un certificado de libertad de gravámenes?

Es el documento a través del cual el Registro Público de la Propiedad correspondiente hace constar a cualesquier personas que así se lo soliciten sobre la situación de un inmueble determinado, es decir, mediante este documento el Registro Público de la Propiedad hace saber a los terceros interesados el folio real (número de control interno asignado por el

Registro Público de la Propiedad a un inmueble), los datos de identificación de un inmueble (dirección, superficie, medidas y colindancias), su propietario y, sobre todo, la existencia de gravámenes, limitaciones de dominio y derechos reales vigentes que pudieren afectarlo (v.gr. hipotecas, embargos, fianzas, etc.). Asimismo, el Certificado de Libertad de Gravámenes contiene información relativa a Anotaciones Preventivas (actos que están en proceso de otorgarse, como podría ser la constitución de un gravamen o compraventa), así como cualesquier otras observaciones o particularidades que pudieren tener injerencia en el estado del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad.

Si bien un Certificado de Libertad de Gravámenes no cuenta con una vigencia determinada, lo óptimo es que previo a la realización de cualquier transacción de naturaleza inmobiliaria que no conste en escritura pública o deba ser otorgada ante notario público (v.gr. hipoteca o compraventa) se gestione y obtenga un Certificado de Libertad de Gravámenes reciente o con una antigüedad no mayor a 30 días previo la realización de la transacción de que se trate.

Por lo que hace a aquellas transacciones de naturaleza inmobiliaria que deban constar en escritura pública o ser otorgadas ante un notario público (v.gr. contratos de compraventa, donaciones, hipotecas, etc.), el notario ante el cual se vaya a formalizar la operación o transacción de que se trate deberá gestionar y obtener un Certificado de Libertad de Gravámenes que tendrá los efectos de Primer Aviso Preventivo y tendrá una vigencia de 60 días. La finalidad de este Aviso Preventivo es impedir que algún acto sea inscrito en el folio real del inmueble previo a la realización de la transacción de que se trata, en otras palabras, es una especie de “apartado” con el cual durante una vigencia de 60 días, cualquier tercero se encontrará impedido para llevar a cabo el registro de un acto respecto del mismo inmueble. Una vez que la transacción haya sido firmada, el notario Público procederá a la realización de un Segundo Aviso Preventivo a efecto de notificar al Registro Público de la Propiedad la suscripción del acto correspondiente.

En caso de que la transacción inmobiliaria no fuere llevada a cabo por cualquier causa, una vez transcurrido el plazo de 60 días el Primer Aviso Preventivo perderá vigencia y ese “apartado” se perderá y el Notario Público correspondiente podrá proceder a la solicitud de cancelación de dicho de Aviso Preventivo.

Asimismo, resulta relevante mencionar que, salvo por los efectos del Primer Aviso Preventivo, un Certificado de Libertad de Gravámenes no genera derechos, sino que, únicamente, es una manifestación de la información contenida en el Registro Público de la Propiedad y, por lo tanto, solo tiene efectos declarativos o informativos.

No obstante lo anterior, un Certificado de Libertad de Gravámenes constituye un elemento que brinda un panorama general sobre la situación de un inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y, en ese sentido, es un elemento que aporta mayores elementos de certeza en

cualquier transacción de naturaleza inmobiliaria (v.gr. compra, arrendamiento, donación, etc.).

3.9. ¿Cómo se tramita el certificado de libertad de gravámenes?

En la Ciudad de México, previo a acudir a la oficina del Registro Público de la Propiedad, es necesario identificar bajo que folio real o datos de libro se encuentra registrado el inmueble respecto del cual se tramitará el certificado de libertad de gravámenes. Esta información se puede obtener de la última página del primer testimonio (documento, expedido por el notario), mediante el cual el propietario haya adquirido la propiedad de dicho inmueble (v.gr. contrato de compraventa). En caso de que no se cuente con dicha información, previo pago de los derechos correspondientes es posible llevar a cabo una búsqueda, ante el mismo Registro Público de la Propiedad, por la ubicación (domicilio) del inmueble o, en su caso, por el nombre del propietario. En estos últimos dos casos el resultado de la búsqueda será el número de folio real o datos de libro bajo los cuales se encuentra registrado el inmueble.

Una vez identificado el folio real o datos de libro bajo los cuales se encuentra registrado el inmueble será necesario acudir a la oficina del Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a efecto de obtener: (i) una Solicitud de Entrada y Trámite, en la cual se deberán incluir la información requerida en éste (nombre y firma de quien realiza la solicitud, fecha, folio real, etc.); y (ii) una línea de captura para llevar a cabo el pago de derechos respectivo, ante la institución autorizada.

Una vez que la Solicitud de Entrada y Trámite haya sido debidamente completada y el pago de derechos realizado será necesario presentar ambas ante la ventanilla correspondiente, a efecto de iniciar, formalmente, con el trámite de certificado de libertad de gravámenes. En este sentido, una vez presentados ambos documentos, en plazo de aproximadamente, se deberá regresar a la oficina del Registro Público de la Propiedad correspondiente, a efecto de recibir el certificado respectivo.

Por su parte, para iniciar el proceso de obtención del certificado de libertad de gravámenes en el Estado de México, es imperativo contar con el folio real electrónico del inmueble y su respectiva fecha de inscripción. En casos donde no se disponga de un folio real electrónico, es esencial contar con el número de partida, volumen, libro y sección que figuran en los registros previos del inmueble en cuestión. Una vez que estos datos se encuentren debidamente identificados, el solicitante debe dirigirse a las oficinas del Instituto de la Función Registral del Estado de México y presentar en la ventanilla la solicitud específica para la obtención del certificado de libertad o existencia de gravámenes. Una vez ingresada la solicitud, se procede al pago de los derechos correspondientes.

3.10. ¿Cuáles son las modalidades de la compraventa de inmuebles?

Existen principalmente las siguientes modalidades en la compraventa de inmuebles:

- 1) Compraventa en abonos, o en espera del precio, o a plazo. Esta modalidad tiene la intención de establecer un plazo para definir el precio o efectuar su pago, y puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasione la rescisión o nulidad del contrato. Cabe mencionar que la rescisión produce efectos contra el comprador, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- 2) Compraventa con reserva de dominio: en esta modalidad de la compraventa, se realiza la venta pero el vendedor se queda la propiedad del inmueble mientras se liquide la totalidad del precio. Es decir, no obstante el contrato se denomine de compraventa, la propiedad del inmueble no pasará al comprador sino hasta que éste liquide su precio.
- 3) Compraventa con pacto de retroventa: esta modalidad consiste en establecer en el contrato el acuerdo de que el comprador le venda de regreso el inmueble al vendedor original; sin embargo, esta modalidad está prohibida en la ley. Lo que sería válido es establecer un derecho del tanto en caso de que el comprador en un momento dado decida vender el inmueble y así darle preferencia de compra al propietario previo, conforme a lo que se explica en el numeral 6. siguiente.
- 4) Compraventa con pacto de que no se le venda a una persona determinada: puede pactarse que el inmueble adquirido no se venda a una persona en específico, sin embargo, no se puede estipular que la cosa no se puede vender a ninguna persona.
- 5) Compraventa sobre cosa futura. Consistente en aquella en la cual el inmueble material y/o jurídicamente no existe al momento de celebrar la compraventa o el contrato relacionado con ella (esta modalidad es la que suele aplicar en las preventas).
- 6) Compraventa de pacto de preferencia: esta preferencia consiste en que si el comprador de la cosa posteriormente la quiere vender, le tiene que avisar al vendedor en caso de que llegare a estar interesado en comprarlo, dándole preferencia para adquirirlo.

7) Compraventa “ad-corporum” o “ad-mesuram”: En el caso de inmuebles, suele establecerse la venta “ad-corporum” o “ad-mesuram”. La primera, es la que implica que el inmueble se vende a precio alzado, es decir, no da lugar a reclamación el que hubiere falta o exceso en la superficie del inmueble, mientras que la segunda, implica que el inmueble debe estar a la superficie y medidas establecidas en el título de propiedad y si existiere una diferencia, las partes pueden pedir un ajuste en el precio de manera proporcional.

8) Ventas judiciales: esta modalidad ocurre cuando un juez resuelve la venta de los inmuebles debido a la existencia de un incumplimiento y un embargo.

3.11. ¿Quién puede celebrar un contrato de compraventa?

Pueden celebrar el contrato de compraventa, la parte compradora y la parte vendedora. La vendedora debe: (i) ser una persona que exista, (ii) tener capacidad siendo titular de derechos y obligaciones y que pueda ejercerlos por sí mismo o por medio de su representante y (iii) ser propietario de la cosa que va a vender. Mientras que el comprador debe (i) ser una persona que exista y (ii) tener capacidad para adquirir la cosa por sí mismo o por medio de su representante.

3.12. ¿Qué trámites se deben realizar si el comprador es extranjero?

En términos generales, las personas físicas y morales extranjeras se encuentran impedidas para adquirir la propiedad de inmuebles ubicados en una franja de 100 (cien) kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 (cincuenta) kilómetros de las playas, esta franja de tierra es conocida como “zona restringida”.

Debido a que la Ciudad de México y el Estado de México se encuentran fuera de la “zona restringida”, no existe impedimento para que las personas físicas y morales extranjeras adquieran bienes inmuebles. Sin embargo, para su adquisición es necesario que dicha persona firme, complete y presente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores el formato de “Convenio de renuncia para adquisición de bienes inmuebles fuera de la zona restringida”.

Dicho formato de “Convenio de renuncia para adquisición de bienes inmuebles fuera de la zona restringida” constituye, en esencia, un aviso y puede ser presentado por el propio adquirente o mediante el Notario Público que formalice la operación, en ambos casos, previo pago de derechos.

3.13. ¿Se puede celebrar un contrato de compraventa con una persona que ha sido declarada incapaz?

Si se puede ya que las personas incapaces, siendo estas (i) los menores de edad y (ii) los mayores de edad por causa de enfermedad reversible o irreversible, o que por su estado particular de discapacidad, ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional, mental o varias de ellas a la vez, no puedan gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad, por sí mismos o por algún medio que la supla; pueden ejercitar sus derechos por medio de sus legítimos representantes, como los son quienes ejercen su patria potestad o sus tutores.

3.14. ¿Se puede celebrar un contrato de compraventa con un heredero en proceso sucesorio?

No se puede celebrar un contrato de compraventa con heredero en proceso sucesorio, ya que el heredero dispone del derecho que tiene de la masa hereditaria mas no de las cosas que conforman la sucesión. Para poder celebrar el contrato de compraventa es necesaria la adjudicación del bien, pagar los impuestos de la adjudicación del mismo y posteriormente se puede proceder a la venta.

3.15. ¿Cuáles son las obligaciones del comprador/vendedor en un contrato de compraventa?

Las obligaciones principales del vendedor en el contrato de compraventa son (i) entregar al comprador la cosa vendida, (ii) garantizar las calidades de las cosas y (iii) sanear en caso de evicción, esto quiere decir que el vendedor se hará responsable en caso de que el comprador se vea privado de su derecho sobre la cosa por alguien que tiene un mejor derecho sobre la misma; mientras que las del comprador son (i) pagar el precio y (ii) recibir la cosa.

No obstante lo anterior, pueden existir obligaciones adicionales y/o accesorias, según éstas se hayan pactado en el contrato correspondiente.

3.16. ¿Cuáles son los efectos del contrato de compraventa?

El efecto principal del contrato de compraventa es la transmisión de la propiedad respecto del bien inmueble objeto de la compraventa. En otras palabras, es el cambio de propietario de un inmueble. No obstante lo anterior, se debe estar a la modalidad de compraventa que se celebre

pues, como se ha explicado, puede ser que se celebre bajo la modalidad de reserva de dominio, en cuyo caso la titularidad y propiedad del inmueble pasará al comprador hasta el momento en que éste liquide la totalidad de su precio.

3.17. ¿Cómo se formaliza el contrato de compra-venta?

En la Ciudad de México existen cuatro maneras de darle esta formalidad atendiendo a los siguientes casos en concreto:

- 1) Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública.
- 2) En enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación y la constitución o trasmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad.
- 3) Los contratos por los que el Gobierno de la Ciudad de México enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por trescientas sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, podrán otorgarse en documento privado, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas. Se aplicará la misma forma en los contratos que celebren entre las partes en el caso de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno de la Ciudad de México sobre inmuebles de propiedad particular, cuyo valor no rebase trescientas sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.
- 4) Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro Público de la Propiedad y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes. La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondien-

tes a la compraventa realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

Los contratos que contengan enajenaciones como las que se describen en el numeral 2. anterior, así como los que se otorguen con motivo de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que realice el Gobierno de la Ciudad de México sobre inmuebles de propiedad particular, podrán también otorgarse en el protocolo abierto especial a cargo de los Notarios de la Ciudad de México, quienes en esos casos reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspondan conforme al arancel respectivo.

Por otro lado, en el Estado de México el contrato de compraventa de bienes inmuebles requiere para su validez la forma escrita y otorgarse en escritura pública.

3.18. ¿Es necesario contar con un agente o agencia inmobiliaria?

No es necesario contar con agente o agencia inmobiliaria para llevar a cabo la adquisición de un inmueble en la Ciudad de México o Estado de México. Sobre este punto vale la pena mencionar que, usualmente, los honorarios o comisiones de los agentes o agencias inmobiliarias, son pagadas por la parte vendedora.

Igualmente, atendiendo a que en México no se requiere que los agentes o agencias inmobiliarias estén certificadas por alguna autoridad, es recomendable cerciorarse que el que se elija, cuente con buena reputación y experiencia, así como evitar entregarle dinero a éste relacionado con el precio, sino hacerlo directamente al vendedor.

4. Trámites de la compraventa

4.1. ¿Cuál es la función del Notario en el proceso de compraventa?

El Notario Público es el profesional del Derecho con fe pública que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden; y, a su vez confiere autenticidad y certeza a los actos y hechos pasados ante su fe. En el caso de las compraventas, éste solicitará a las partes la documentación e información que le permita identificarlas, así como identificar la titularidad del inmueble a efecto de preparar y formalizar la escritura pública de compraventa correspondiente.

Cabe mencionar, que el Notario Público no actúa como abogado de parte y su actuar es imparcial, por lo que siempre es recomendable ase-

sorarse con un abogado que solicite y verifique se incluyan cualesquiera cláusulas y disposiciones que las partes hayan acordado.

4.2. ¿Qué elementos debe contener la escritura de compraventa para que sea válida?

Una escritura pública debe ser redactada en español por el Notario Público y debe de contener lo siguiente: (i) el proemio, el cual contiene el número de escritura y libro al que pertenece, el lugar y fecha, el nombre y apellidos del Notario, el número de la notaría de la que es titular, el acto contenido, los nombres de los otorgantes, nombre de sus representantes y nombre de los comparecientes; (ii) la hora; (iii) los antecedentes de propiedad; (iv) relacionar el título de propiedad y citar los datos de inscripción en su caso; (v) las declaraciones de los comparecientes, (vi) las cláusulas con los acuerdos de las partes; (vii) indicará el inmueble objeto del contrato; (viii) las renunciaciones de derechos que los otorgantes indiquen; (ix) acreditación de la personalidad de los representantes; (x) el nombre, apellidos, nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, estado civil, ocupación y domicilio de los otorgantes y de sus representados en su caso; (xi) certificaciones del Notario Público; y (xiii) las firmas de los comparecientes.

4.3. ¿Quién debe cubrir los gastos notariales?

Si bien la legislación aplicable establece que salvo pacto en contrario los gastos de escrituración deben ser pagados por partes iguales entre comprador y vendedor, la realidad es que, en la práctica, el comprador es el que suele pagar en su totalidad los gastos notariales o de escrituración y, por ende, el comprador es la parte que elige ante qué Notario Público se deberá llevar a cabo la formalización del acto o contrato. En cualquier caso, el responsable, conceptos o porcentaje de pago de los gastos puede pactarse entre las partes.

4.4. ¿Qué es el Registro Público de la Propiedad?

El Registro Público de la Propiedad o denominado Instituto de la Función Registral, es la institución a través de la cual el Gobierno de la Ciudad de México o del Estado de México, respectivamente, cumple con la función de dar publicidad a la situación jurídica de bienes y derechos, así como los actos jurídicos que conforme a la legislación deban registrarse para surtir efectos contra terceros.

4.5. ¿Por qué es importante registrar la compraventa en el Registro Público de la Propiedad?

Es importante registrar la compraventa en el Registro Público de la Propiedad o ante el Instituto de la Función Registral, según sea el caso, ya que, a través de esta inscripción la compraventa se convierte en oponible frente a terceros. Es decir, si bien la inscripción de un contrato de compraventa ante el Registro Público de la Propiedad o ante el Instituto de la Función Registral, según sea el caso no constituye un elemento para la existencia o validez del contrato en la Ciudad de México o en el Estado de México, si éste no se registra o inscribe, no se puede hacer valer frente a terceros la titularidad que se adquiere sobre éste. Dicho en otras palabras, en caso de adquirir un inmueble y no llevar a cabo su registro, el nuevo propietario solo podrá hacer valer su propiedad ante la persona que le vendió, sin embargo, para efectos de terceros el vendedor seguiría siendo el propietario previo o el que aparezca inscrito en el Registro Público de la Propiedad o Instituto de la Función Registral, según sea el caso.

4.6. ¿Qué impuestos, contribuciones y derechos se deben pagar y a que parte le corresponden?

Resulta importante distinguir entre impuestos y derechos a cargo de la parte compradora y aquellos que son a cargo de la parte vendedora. En este sentido, el único impuesto a cargo de la parte vendedora, en su caso, será el Impuesto sobre la Renta derivado de la enajenación del inmueble y, en esencia, lo que grava este impuesto es el ingreso o ganancia que pudiere obtener una persona por la enajenación de bienes de bienes inmuebles. La ganancia gravable, en términos generales, es la diferencia que existe entre el valor de adquisición y el valor de la venta.

Sobre éste tema, los supuestos de causación, montos, deducciones, exenciones, entre otros, no serán analizados en la presente obra y, en todo caso, es responsabilidad del Notario Público informar sobre estos requisitos o supuestos.

Por otra parte, el resto de los impuestos, contribuciones y derechos serán a cargo del comprador, y comprenden el pago de: (i) cualesquier derechos derivados de la tramitación de documentos que sean necesarios para el otorgamiento de la escritura pública (v.gr. certificado de libertad de gravámenes/aviso preventivo, constancia de no adeudo por concepto de derechos de consumo de agua, constancia de no adeudo por concepto de impuesto predial; etc.); (ii) el impuesto sobre adquisición de inmuebles, cuyo objeto es, precisamente, la adquisición de bienes inmuebles; (iii) en su caso, el Impuesto sobre la Renta derivado de la adquisición de un inmueble, cuyo objeto radica, en esencia, en adquirir bienes inmuebles por debajo del valor comercial de ellos, es decir, adquirir un inmueble por un precio menor al señalado en el avalúo respectivo, en cuyo caso el objeto del impuesto sería la diferencia entre el valor comercial y el precio del inmueble, siempre que la diferencia sea mayor del 10%; y (iv) los derechos derivados de la inscripción del título de propiedad en

el Registro Público de la Propiedad correspondiente. Vale la pena señalar que, todos los conceptos mencionados deberán estar comprendidos dentro del presupuesto que el Notario Público responsable emita previo a la formalización de la escritura pública respectiva y, por lo tanto, todos los conceptos antes señalados deberán ser entregados/pagados al Notario Público, a menos que por la situación fiscal de alguna de las partes, el Notario Público no lo haga e indique en la escritura pública el motivo por el cual no hizo la retención y pago correspondiente.

5. Regularización de Inmuebles

5.1. ¿Qué es la regularización de la propiedad y posesión de un inmueble?

Son los procesos legales y administrativos que se deben ejecutar para actualizar y regularizar la situación legal de un inmueble en cuanto a la propiedad o posesión.

Los escenarios más comunes para que una propiedad necesite un proceso de regularización pueden ser:

1. Falta de escrituras o documentos de propiedad adecuados.
2. Propiedades heredadas sin un proceso de sucesión adecuado.
3. Propiedades cuyos dueños no han pagado impuestos, derechos y/o contribuciones (predial, agua, recolección de basura, etc.) o tienen adeudos con gobiernos municipales, estatales o de la CDMX.
4. Falta de claridad en las áreas y superficie de un inmueble o de los límites que separan a un predio de otro u otros.
5. Divisiones irregulares o cambios en la propiedad que no se han documentado o registrado adecuadamente.
6. Problemas de zonificación o uso de suelo (por ejemplo, construcciones en el cauce de ríos o lugares peligrosos).
7. Construcciones irregulares (se construye sin contar con la documentación y autorización de las autoridades).
8. Cancelación de hipotecas, embargos o anotaciones preventivas.

El proceso de regularización de propiedad implica la presentación de documentos y trámites legales ante las autoridades competentes, como el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la ubicación del inmueble, Secretaría de Desarrollo Urbano (CDMX), Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura (EDOMEX), el Instituto de la Vivienda (CDMX), Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (EDOMEX) o en la alcaldía en la que se encuentre el Inmueble, para corregir cualquier irregularidad y asegurar que la propiedad y posesión del inmueble quede debidamente registrada a nombre del legítimo propietario.

5.2. ¿Por qué es importante la regularización de inmuebles?

Llevar a cabo la regularización de la propiedad y posesión de un inmueble es importante por:

1. Seguridad Jurídica: tener certeza de quién es el legítimo propietario de un inmueble y consolidar el patrimonio familiar, además evita que puedan surgir disputas legales o problemas por la propiedad o posesión del inmueble.
2. Legitimación de la propiedad y posesión ante terceros: contar con la documentación que acredite la propiedad, así como el pago de los respectivos impuestos prediales, evitan que cualquier persona o autoridad pueda argumentar algún derecho de propiedad o confiscación.
3. Acceso a servicios públicos: tener claridad en la legitimidad de la propiedad y posesión de un inmueble permite tener acceso a servicios públicos esenciales (electricidad, agua, alumbrado, recolección de basura).
4. Procesos sucesorios: si la propiedad de un inmueble se encuentra regularizada, transferir un inmueble a través de un proceso sucesorio testamentario se hace sin mayores complicaciones.
5. Cumplimiento fiscal: si la propiedad y posesión de un inmueble se encuentra regularizada puede evitar sanciones o multas por la falta de pago de impuestos o por el pago incorrecto.
6. Acceso a financiamientos: tener actualizada la documentación de un inmueble permite que estos se consideren como garantía para los financiamientos.

5.3. ¿Cómo saber si la propiedad de un inmueble está regularizada?

1. Revisar la documentación relacionada con la propiedad: escritura, contratos de compraventa, créditos hipotecarios o cualquier otro documento relacionado con la propiedad. Estos documentos deben estar registrados en el Registro público de la Propiedad y ante la oficina del Catastro correspondiente.
2. Acudir al Registro Público de la Propiedad de la ubicación del inmueble para solicitar la expedición de un Certificado de Libertad de Gravamen.
3. Acudir a las Oficinas de Catastro del municipio donde se encuentra el inmueble en el EDOMEX o bien a las oficinas de la Tesorería de la CDMX, con la boleta predial o con el número de cuenta predial o con el nombre del propietario, para solicitar el estado de cuenta, para identificar al titular catastral del inmueble y cualquier posible adeudo.

4. Acudir a los Juzgados donde se encuentra el inmueble a efecto de investigar la existencia del registro de algún litigio relacionado con la propiedad.

5.4. ¿Qué significa que la propiedad de un inmueble no está debidamente regularizada?

Cuando la propiedad un inmueble no está regularizado, significa que la documentación que acredita la propiedad y registro de la propiedad y posesión del inmueble no cumple con las formalidades establecidas en la ley; lo cual implica que el inmueble enfrentará, potencialmente, problemas legales y administrativos que deben ser resueltos por el propietario o poseedor del mismo.

El que un inmueble no esté regularizado, puede dar lugar a una serie de problemas y consecuencias, como lo son:

- a) Inseguridad jurídica: La falta de claridad de los títulos de propiedad y posesión de un inmueble puede generar disputas con otras personas que reclamen derechos sobre la misma propiedad.
- b) Falta de acceso a servicios públicos: el que la propiedad y posesión de un inmueble no se encuentre regularizado puede evitar que el inmueble acceda a servicios públicos esenciales, como agua, electricidad y recolección de basura.
- c) Dificultad para vender o rentar el inmueble: La falta de regularización puede evitar que un inmueble pueda ser vendido o rentado.
- d) Imposibilidad de obtener financiamiento: Los bancos y las instituciones financieras suelen requerir que la propiedad esté regularizada como garantía para otorgar préstamos hipotecarios u otros tipos de financiamiento.
- e) Limitaciones en la herencia y sucesión: Si la propiedad o posesión del Inmueble no está regularizada, puede ocasionar complicaciones en la transferencia de propiedad a los herederos en caso de fallecimiento del propietario.
- f) Multas por impuestos atrasados: El que no esté clara la propiedad y posesión de un inmueble puede hacer que los impuestos, derechos y contribuciones se hagan de forma inadecuada o bien que no sean pagados, por tanto, estas deudas se pueden acumular y generar multas y recargos, y en ciertos casos embargos por parte de las autoridades.
- g) Problemas de construcción: si se realizaron construcciones en el inmueble sin los permisos adecuados, estas construcciones pueden ser consideradas ilegales y estar sujetas a demolición.

5.5. ¿Qué se necesita y cuál es el procedimiento para regularizar un inmueble en la CDMX y el EDOMEX?

Cada uno de los procesos de regularización de la propiedad de un inmueble puede variar según las circunstancias específicas de cada caso, pero en términos generales los pasos que se deben seguir para regularizar la propiedad de un inmueble son:

- a) Documentación de Propiedad y Posesión: Se deben revisar todos los documentos de propiedad disponibles, como escrituras, títulos de propiedad, contratos de compraventa, y asegurarse de que estén actualizados y debidamente registrados en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la ubicación del Inmueble.
- b) Certificado de No Adeudo de Impuestos, derechos y contribuciones: Verifica que no haya impuestos municipales o prediales pendientes de pago. Se debe obtener un certificado de no adeudo de impuestos en la tesorería local o en la Secretaría de Finanzas correspondiente.
- c) Certificado de libertad de Gravámenes: Se debe acudir al Registro Público de la Propiedad donde se encuentra el Inmueble para obtener un certificado de NO gravamen para asegurarse de quien es el titular registral del inmueble y que no existan gravámenes, hipotecas, embargos, anotaciones u otros derechos reales inscritos sobre la propiedad.
- d) Revisión de la Zonificación y Normativas de Construcción: Comprueba que la propiedad cumpla con las normativas de usos de suelo y construcción locales. Si se han realizado construcciones en la propiedad, verifica que cuenten con los permisos adecuados.
- e) Solicitud de Regularización: Previa asesoría legal y notarial (en su caso), se deberá establecer el proceso y la ruta para la regularización de un inmueble. El proceso varía según la situación, pero generalmente requerirá la presentación de documentos, planos, y el pago de las tarifas correspondientes.
- f) Regularizar el pago de impuestos, derechos y contribuciones: En algunos casos se deben realizar los pagos de impuestos, derechos y contribuciones o bien multas relacionadas con la regularización, especialmente si hay violaciones previas de normativas. Periódicamente se difunden programas de regularización que condonan o disminuyen considerablemente las cantidades que deben pagar los interesados.
- g) Firma de Escrituras y Registro: Es posible, que una vez que se realicen los procesos administrativos relacionados con la regula-

rización de la propiedad y posesión de los inmuebles, se necesite celebrar la escritura pública correspondiente, la cual, deberá ser registrada en el Registro Público de la Propiedad.

Es importante destacar que, cada proceso de regularización de un inmueble tiene sus características específicas y pueden variar entre la CDMX y el Estado de México, por lo que es fundamental verificar las regulaciones locales y consultar con las autoridades pertinentes para obtener orientación específica según la ubicación de la propiedad.

5.6. ¿Qué costo tiene el procedimiento para regularizar un inmueble?

El costo para regularizar un inmueble puede variar dependiendo de diferentes factores tales como: la ubicación del inmueble, su valor estimado, la condición jurídica del inmueble, su situación fiscal, la legislación local, el tipo de vivienda, entre otros.

En ese sentido, nos permitimos señalar cuales son los principales conceptos que se deben considerar durante el proceso de regularización de la propiedad y posesión de una vivienda ubicada en la CDMX y en el EDOMEX:

- a) Pago de derechos gubernamentales por trámites administrativos: se debe considerar que se deben gestionar diferentes documentos ante distintas instituciones gubernamentales, tales como:
 - i) Certificado de No Gravamen.
 - ii) Constancias registrales.
 - iii) Constancia de NO adeudo de impuestos y derechos.
 - iv) Copias certificadas de título de propiedad o de escrituras en las que hacen constar las hipotecas de los inmuebles que se emitían por el archivo general de notarías.
 - v) Copias certificadas de licencias de construcción o avisos de terminación de obra.
 - vi) Constancias de número oficial.
 - vii) Constancias de clave y valor catastral
 - viii) Expedición de planos catastrales y/o manzaneros.
 - ix) Expedición de planos aprobados y firmados por el ayuntamiento.
 - x) Avalúos expedidos por peritos autorizados.

- b) Pago de derechos por la inspección y evaluación del inmueble: en algunos casos es necesario que la autoridad haga diferentes visitas e inspecciones al inmueble para convalidar la información, tales como:

- i) Diligencia de Apeo y deslinde.
 - ii) Otorgamiento de constancia de alineamiento y número oficial.
 - iii) Validación de licencia de construcción y terminación de obra.
- c) Impuestos, derechos y contribuciones pendientes: se debe liquidar cualquier impuesto, derecho o contribución que se encuentre pendiente de pago, así como los recargos que se generen, tales como:
- i) Impuesto predial.
 - ii) Impuesto sobre adquisición de inmuebles y otras operaciones traslativas de dominio.
 - iii) Impuestos sobre conjuntos urbanos.
 - iv) Derechos de agua potable, drenaje y alcantarillado.
 - v) Derechos de desarrollo urbano.
 - vi) Derechos de Alumbrado Público.
- d) Multas y sanciones: únicamente en el supuesto en el que el propietario o poseedor de un inmueble hubiese incumplido con sus obligaciones.
- e) Honorarios y gastos notariales: El proceso de regularización de un inmueble puede requerir que se formalice mediante una escritura pública, por lo que se deben cubrir los honorarios y gastos notariales.
- f) Derechos Registrales: para que el proceso de regularización de un inmueble tenga efectos frente otros particulares y autoridades es necesario que se realice la inscripción de la documentación legal en la que se formalice el proceso de regularización.
- g) Honorarios legales o técnicos: en varios casos para el proceso de regularización de un inmueble es necesario contratar asesores legales o ingenieros o arquitectos, por lo que se deben cubrir los gastos correspondientes.

Teniendo esto en mente, es importante mencionar que la Dirección de Regularización Territorial de la CDMX, la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura del EDOMEX, las alcaldías y los Colegio de Notarios de la CDMX y el EDOMEX, organizan jornadas notariales, en las que:

1. Se da asesoría gratuita para trámites de escrituración, testamentos, compraventas y otros temas que requieran asesoría jurídica.
2. Se ofrecen precios y descuentos especiales, descuentos desde el 10% hasta el 60% para las personas que quieren escriturar una casa (en este caso, entre menor sea el valor del inmueble, mayor

será el descuento) y obtener valor catastral de su casa (entre el 10% y el 60%).

5.7. ¿Existe algún programa de regularización de vivienda social en la CDMX?

Puedes llevar a cabo la regularización de tu propiedad ante la Dirección General de Regularización Territorial (D.G.R.T.)

Si el propietario o poseedor de un inmueble en la CDMX cuenta con un ingreso igual o inferior a 5 veces el salario mínimo general vigente en la Ciudad de México y el valor catastral del inmueble no excede de la suma que resulte de multiplicar por 80 veces el salario mínimo general vigente que corresponda a la Ciudad de México, elevado al año, puedes inscribirte en programas de asistencia para regularizar la tenencia de la propiedad que lleva la D.G.R.T., donde los precios tienen descuentos significativos.

El procedimiento de regularización de la propiedad finaliza cuando se obtiene la escritura pública o una sentencia judicial.

El procedimiento puede ser de las siguientes vías:

1. Ordinaria: se da cuando el propietario del inmueble, y se faculta a la DGRT para intervenir en la regularización la propiedad y posesión del inmueble, ya que la transmisión de hizo a través de contrato privado, pero no llevaron la escrituración.
2. Judicial: La DGRT a nombre del propietario, promueve ante la autoridad judicial un juicio civil, como un juicio de prescripción positiva. Asimismo, se promueve la Inmatriculación Judicial, que es la inscripción de la propiedad o posesión de un inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.
3. Desincorporación: el inmueble se encuentra afectado por Decreto Expropiatorio.
4. Expropiación: expropián tu propiedad junto con otros inmuebles a favor del Gobierno, declarando utilidad pública la regularización de la tenencia de la tierra, en tales circunstancias, se autoriza a la DGRT para que realice las acciones de regularización de los lotes expropiados, transmitiéndolos a favor de sus actuales poseedores, de acuerdo con las bases que se establecen en el Programa de Regularización.

El gobierno del Estado de México da apoyo y acompañamiento en el proceso de escrituración de un terreno o casa para que los dueños puedan tener la certeza jurídica de sus propiedades.

Por medio de su programa social Familias Fuertes en su Patrimonio brinda las ayudas en los procedimientos de regularización de la tenencia de la tierra para incorporar las propiedades al desarrollo planificado de las ciudades. El Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS) es el encargado de promover de manera permanente la regulación de los 125 municipios en el Edomex y junto con el programa ofrecen los siguientes apoyos:

- a) Escrituración notarial.
- b) Consumación de la usucapión por inscripción de la posesión.
- c) La cancelación de hipoteca.
- d) Inscripción de solar urbano.
- e) Inmatriculación administrativa.
- f) Juicio ordinario o sumario de usucapión.

Los requisitos que se deben cumplir para regularizar la propiedad son:

1. Documentos que acrediten que se cuenta con la posesión de la propiedad en original y copia, por ejemplo, contrato privado de compraventa, cesión de derechos, testamento, carta de posesión (expedida por autoridad administrativa competente) o cualquier documento que demuestre la posesión ininterrumpida por un lapso mínimo de cinco años.
2. Los lotes mantengan condiciones de habitabilidad.
3. La propiedad no se encuentre en zona de riesgo, ni zonas restringidas o de conservación ecológica.
4. Presentar la solicitud ante la DGRT.

6. INFONAVIT

6.1. ¿Qué es el INFONAVIT?

Es la institución encargada de recaudar y administrar el cinco por ciento del salario de los trabajadores, para integrar con esas cantidades el Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores, cuyo destino es otorgar créditos para que los trabajadores adquieran, construyan o remodelen sus viviendas.

Los recursos del trabajador que no hubiesen sido destinados a algún crédito, serán transferidos a las administradoras de fondos para el retiro para la contratación de la pensión correspondiente o su entrega, según proceda, pero de ninguna forma se pierden si el trabajador decide no utilizarlos para un crédito.

6.2. ¿Cuáles son las obligaciones patronales en materia de vivienda?

a) Inscribirse e inscribir a sus trabajadores en el INFONAVIT con el salario que perciban al momento de su inscripción y mantenerlo informado de las altas, bajas, modificaciones de salarios, ausencias e incapacidades y demás datos de los trabajadores. Por lo cual, siempre que contraten un nuevo trabajador, deberán solicitarle su número de Clave Única de Registro de Población.

b) Determinar el monto de las aportaciones del cinco por ciento sobre el salario de los trabajadores a su servicio y pagar las aportaciones por cada trabajador mientras exista relación laboral. Esta obligación subsistirá hasta que se presente el aviso de baja correspondiente.

c) Descontar de los salarios de sus trabajadores, las cantidades destinadas al pago de abonos para cubrir los préstamos otorgados por el INFONAVIT.

d) Entregar puntualmente al INFONAVIT las aportaciones y los descuentos que correspondan. Esta obligación se suspenderá cuando no se paguen salarios por ausencias en los términos de la Ley del Seguro Social.

e) Expedir y entregar, semanal o quincenalmente, a cada trabajador constancia escrita del número de días trabajados y del salario percibido, conforme a los períodos de pago establecidos.

6.3. ¿Cuáles son los derechos y obligaciones de los derechohabientes?

Los trabajadores, para ejercer su crédito, tienen derecho a elegir la vivienda nueva o usada que gusten, o el terreno que prefieran para destinarlo a la construcción de su vivienda, así como la reparación o ampliación de vivienda a los que se aplicará el importe del crédito.

También tiene derecho a recibir información suficiente sobre las condiciones jurídicas y financieras de su crédito, así como recibirlo directamente y sin intermediarios, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos por el INFONAVIT para tales efectos.

En caso de que el trabajador prefiera obtener crédito de alguna entidad financiera, para aplicarlo al pago de la construcción o adquisición de su habitación o de suelo destinado para habitación, podrá garantizar dicho crédito, con el saldo de su subcuenta de vivienda que administra el INFONAVIT.

También podrán recibir créditos en cofinanciamiento con entidades financieras, en cuyo caso, el trabajador podrá otorgar la garantía a que se refiere el párrafo inmediato anterior.

Los trabajadores tienen derecho a recibir un crédito del Instituto, y una vez que lo hayan liquidado podrán acceder a créditos subsecuentes. Estos créditos podrán incluir esquemas de financiamiento en coparticipación con entidades financieras.

6.4. ¿Cuál es el procedimiento para obtener un crédito del INFONAVIT?

El INFONAVIT ofrece distintas opciones de créditos para que los trabajadores que tienen derecho a ejercer un crédito elijan aquella que mejor convenga a sus intereses y posibilidades, por ello, antes de solicitar un crédito, es indispensable visitar la página oficial del INFONAVIT para conocer las características y alcances de los créditos que allí se presentan, así como los respectivos pasos o procedimientos a seguir para obtenerlos.

De manera general, el procedimiento es el siguiente:

1. Precalificar y seleccionar un crédito. El trabajador interesado en solicitar un crédito deberá entrar o crear su "cuenta Infonavit" siguiendo los pasos indicados en la página del INFONAVIT, donde podrá conocer la cantidad que tiene ahorrada y el monto que le podrían prestar, dependiendo del tipo de crédito que elija.
2. Realizar el curso saber + para decidir mejor. Este curso en línea que se realiza desde la "cuenta Infonavit" del interesado, además de informarle las implicaciones principales del crédito y las recomendaciones para elegir un nuevo hogar, aclara el funcionamiento de cada tipo de crédito que ofrecen y responde las dudas frecuentes de los trabajadores. Acreditar haber realizado este curso, es un requisito indispensable para obtener cualquier crédito.
3. Solicitar el avalúo. Es derecho del Trabajador elegir, del catálogo de Unidades de Valuación que trabajan con el INFONAVIT, a la empresa que valuará la vivienda objeto del crédito.
4. Solicitar el crédito. Se integra un expediente con la información necesaria para el otorgamiento del crédito y se acude al INFONAVIT. En caso de que la vivienda objeto del crédito sea de una desarrolladora, ésta tramitará el crédito. En los demás casos, deberá hacerlo directamente el Trabajador.
5. Seleccionar al notario público. Una vez cubiertos los pasos anteriores, se debe presentar el expediente para "inscribir" el crédito en el INFONAVIT, en ese momento el Trabajador seleccionará, del

catálogo que le presenten en ese momento, a la notaría en la que se firmará la escritura que contendrá su crédito y la compra de su casa.

6. Obtener la Constancia de Crédito. Ese documento establece las condiciones financieras del crédito y la fecha límite para concluir el trámite.

6.5. ¿Cuáles son las principales características de los créditos del INFONAVIT?

- a) Mientras el acreditado tenga relación laboral, las amortizaciones o pagos del crédito serán descontadas del salario del Trabajador para que su patrón las entregue directamente al INFONAVIT.
- b) La tasa de interés del crédito depende del nivel salarial del acreditado.
- c) Pueden otorgarse tanto en pesos como en VSM´s (veces salario mínimo).
- d) Los créditos otorgados con posterioridad al año 2009 cuentan con un "seguro" denominado Fondo de Protección de Pagos, para ayudar a los acreditados que pierden su relación laboral.

6.6. Qué pasa con el crédito cuando el derechohabiente?

- a) Es despedido: En ese caso aplica el Fondo de Protección de Pagos, que le permite a los acreditados utilizarlo para cubrir hasta 6 mensualidades de su crédito cada 5 años. Para obtener este beneficio el acreditado debe pagar el 10% de su mensualidad para que el Fondo cubra el 90% restante.
- b) Obtiene una incapacidad parcial: En los casos de incapacidades temporales y descansos por maternidad mediante los certificados de incapacidad expedidos por el IMSS, queda vigente la obligación patronal de enterar las aportaciones de vivienda por los trabajadores a su servicio, que se encuentren bajo ese supuesto.
- c) Obtiene una incapacidad total: El Infonavit te apoya con una prórroga promocional de hasta por dos años en que no tendrás que pagar ni se generarán intereses.
- d) Fallece: Ya sea por enfermedad o accidente, cuando un acreditado del INFONAVIT fallece, la deuda queda liquidada. El crédito incluye un seguro que garantiza la tranquilidad financiera del acreditado y sus familiares, quienes pueden continuar habitando la casa.