

**ASOCIACIÓN DE BRÓKERS
HIPOTECARIOS**

Unidos bajo una misma Institución

Guía Básica del Asesor Hipotecario



**ASOCIACIÓN
HIPOTECARIA
DE MÉXICO S.C.**

Descripción General

La gestión de los créditos hipotecarios es una actividad preponderante y muy relevante para las personas que desean hacerse de un patrimonio a través de un financiamiento hipotecario. El realizar esta función involucra y conlleva acciones con la calidad que se requiere para dar un servicio que satisfaga al interesado y concrete su solicitud.

Asesorar, originar y formalizar un crédito hipotecario son las funciones que en su conjunto propiciarán que la función principal se complete con un margen de calidad en el servicio esperado por los interesados. Para ello se toman en cuenta las actividades, resultados, conocimientos, actitudes y valores que la persona que busca desempeñarse como Asesor Hipotecario Profesional debe cubrir para que pueda ofrecer dicho servicio con las mejores prácticas.

La Asociación Hipotecaria de México S.C. (Asociación de Brókers Hipotecarios) es una organización sin fines de lucro que nace en 2017 derivada de la necesidad de regular el mercado de intermediación hipotecaria. Entre otras iniciativas, se instituye la profesionalización del Bróker Hipotecario como el medio por el cual la Sociedad, establece un control de calidad eficiente y estandarizado en beneficio de los propios Brókers Hipotecarios, las instituciones crediticias y los usuarios requerientes.

Contenido

Originación	5
Perfil del Cliente	5
Conceptos del Perfilamiento	5
Simulador de Crédito.....	11
Integración del Expediente del Solicitante	11
Integración del Expediente del Inmueble	14
Establecimiento de las Condiciones Finales del Crédito	19
Firma del Crédito	20
Productos Hipotecarios	22
Tipos de Productos	22
Accesorios	23
Créditos Cofinanciados con Organismos de Vivienda (ONAVIS)	25
Crédito en Cofinanciamiento INFONAVIT	26
Crédito en Cofinanciamiento FOVISSSTE	26
Enaltecadores de Créditos.....	26
Seguro de Crédito a la Vivienda	26
Beneficios Créditos Hipotecarios.....	27
Finanzas Básicas	28
Interés Simple y Compuesto	28
Tablas de Amortización	30
Costo Anual Total.....	33
Avalúos	34
Avalúos para Garantía Hipotecaria	34
Tipos de Avalúo.....	35



Marco Normativo de la Valuación Hipotecaria.....	35
Los Distintos Enfoques de Valuación	38
Documentación Necesaria para la Elaboración de un Avalúo	40
Proceso para la Elaboración de un Avalúo Inmobiliario	42
El avalúo, una Fotografía en un Tiempo Específico	46
Importancia del Avalúo para Aplicación de Políticas de Crédito	47
Cobranza	48
Riesgo	49
Loan To Value	49
Factores para al Cálculo de la línea de Crédito.....	49
Nivel de Endeudamiento (Debt to Income – DTI).....	50
Buro de Crédito	51
Crédito Puente	53
Marco Legal y Fiscal.....	54
Tramites Notariales	54
Registro Público.....	57
Impuestos Federales y Locales (Básicos)	60
Impuestos Federales (se pagan a la autoridad fiscal federal, SAT)	60
Impuestos Locales (Se pagan al gobierno de la Ciudad de México o al municipio de ubicación del inmueble).....	62
Contratos de Crédito	64
Prevención y Lavado de Dinero	73
Know Your Customer (KYC).....	78
Protección de Datos personales	82
Reglamento Asesores Hipotecarios.....	84



Originación

Perfil del Cliente

De acuerdo con el código Civil Federal, artículo 2893.- La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a este, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

Un crédito es un préstamo que un sujeto o una entidad le otorgan a alguien, estableciendo determinadas condiciones para su posterior devolución. Hipotecario, por su parte, es aquello vinculado a una hipoteca: un derecho de garantía que grava un bien material –por lo general un inmueble– sujetándolo a responder del cumplimiento de una determinada obligación.

El crédito hipotecario, por lo tanto, es aquel que concede una institución financiera para la adquisición de una vivienda o de un terreno u otros destinos, quedándose la institución con el derecho de forzar la venta de dicha propiedad para liquidar la deuda en caso de que esta no sea satisfecha según lo acordado.

Los principales elementos que conforman la operación de compraventa que se deben considerar para una operación hipotecaria son los siguientes.

Conceptos del Perfilamiento

- **Edad:** Es el parámetro que determina la viabilidad y vida máxima que puede tener un crédito. Los bancos consideran generalmente que la edad del cliente más el plazo del crédito no puede rebasar los 74 años con 11 meses. Sin embargo, esto varía de banco a banco. Hay instituciones que permiten ir hasta 84 años 11 meses.
- **Plazo del Crédito:** Es el tiempo contractual al que se otorga una hipoteca, este es un factor muy importante ya que a mayor plazo, el pago mensual se reduce y a menor plazo, la mensualidad aumenta.



- **Aforo (Loan to Value LTV):** Es el importe máximo del crédito bancario expresado en porcentaje, respecto del valor que resulte menor entre el avalúo comercial del bien y el precio pactado en el contrato de compraventa de tales bienes.
- **Valor de la Vivienda:** Es el precio pactado entre las partes, generalmente está estipulado por el contrato de compraventa y es un acuerdo de voluntades entre los firmantes. Este valor estipulado por comprador y vendedor puede variar del valor comercial determinado por la Unidad Valuadora, este valor comercial incide directamente en monto final del crédito y sus costos, independiente del valor pactado en contrato de compraventa.
- **Gastos Notariales:** Es la cantidad de dinero que tiene que desembolsar el solicitante ante la notaría. Los gastos están compuestos principalmente por Impuestos y derechos sobre la propiedad, así como los honorarios del notario. Los gastos notariales se calculan sobre el valor más alto del inmueble.

En una compraventa de vivienda se realizan 3 actos jurídicos:

- I. **Traslado de Dominio.** Es el cambio de propietario de un inmueble ante el Registro Público de la Propiedad. Este acto es el que genera impuestos y es el mayor de los costos, se le conoce como ISAI (Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles) y varía de localidad en localidad.
 - II. **Contrato de Crédito o de Mutuo Acuerdo.** En él se determinan todas las condiciones financieras del crédito entre la institución financiera y el acreditado.
 - III. **Contrato de Hipoteca.** Contrato en virtud del cual el deudor concede al acreedor el derecho de disponer de un determinado bien enajenable, sin entregar la posesión de este, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el plazo.
- **Avalúo:** Es el Informe realizado por un experto calificado y certificado por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) que manifiesta una opinión acerca del valor comercial y vida útil remanente de una propiedad para que sea validado por el banco que otorga el crédito.
 - **Comisión por Apertura:** Es la cantidad de dinero que cobra la institución financiera por el trámite de formalizar el préstamo hipotecario, en justificación para cubrir los gastos administrativos y de

gestión del préstamo. Se calcula en base a un porcentaje que se aplica sobre el monto de crédito dispuesto por el acreditado.

- **Estudio socioeconómico:** Estipulado por algunas instituciones financieras (el costo de este será absorbido por el cliente). Sirve en aquellos casos en que el cliente no puede comprobar ingresos.
- **Valor Total de la Operación de Compraventa:** Este monto es la suma del valor de la vivienda más los costos inherentes a la operación como son: Gastos notariales, avalúo, comisión por apertura y estudio socioeconómico, en caso de aplicar. Y sirve para determinar el monto con el que debe contar nuestro cliente para poder acceder al crédito.
- **Ahorro:** Es la cantidad de dinero que tiene en su poder el comprador destinado a la operación de compraventa y sus gastos asociados.
- **Enganche:** Es la diferencia entre el crédito otorgado por el banco y el valor del inmueble, el cual debe ser liquidado por el cliente previo, durante o al finalizar la compra.

Un principal motor de la demanda de créditos hipotecarios es el contar con mayor porcentaje de financiamiento y menores costos y comisiones iniciales. Sin embargo, la persona debe tener en consideración un ahorro previo para cubrir el enganche y los gastos iniciales (comisión de apertura, avalúo, impuestos, derechos, honorarios notariales, entre otros).

Para los cotizantes del INFONAVIT o FOVISSSTE, el ahorro que se tiene en la Subcuenta de Vivienda les permite potenciar su enganche e inclusive llegar a cubrir los gastos iniciales, pudiendo ser a través de los productos:

- INFONAVIT: Cofinavit
- FOVISSSTE: Alia2 / Respalda2

- **Cofinanciamiento:** Este es un tipo de crédito donde se combina el préstamo de una entidad financiera privada (Banco o SOFOM) y un organismo de gobierno (INFONAVIT o FOVISSSTE) para aportar en conjunto los recursos para comprar una vivienda terminada.

Es importante mencionar que los recursos provenientes de FOVISSSTE o de INFONAVIT están formados por dos fuentes de recursos; el préstamo de la entidad (que es menor al préstamo de

un crédito directo) más el ahorro formado en la subcuenta de vivienda a lo largo de la vida laboral del solicitante.

- Subcuenta de Vivienda
 - Crédito Cofinanciado
 - Descuentos
-
- **Otros productos de instituciones financieras y banca:** Existen otros productos como Apoyo INFONAVIT y Respaldados en los cuales no hay préstamo de la institución, pero el manejo de la subcuenta de vivienda queda como una garantía adicional de pago (Apoyo INFONAVIT) o se entrega como pago de la vivienda unos días después de la firma de la propiedad (Respaldados de FOVISSSTE).
 - **Total de Recursos Disponibles para la compraventa:** Es la suma del ahorro personal de acreditado, más el importe de la subcuenta de vivienda, más el importe del crédito cofinanciado a esto se le restan los descuentos aplicables al o los titulares de crédito del cofinanciamiento.
 - **Capacidad de Pago o Endeudamiento:** Es el capital máximo por el que una persona se puede endeudar sin poner en peligro su integridad financiera. Mide la solvencia de una persona o una compañía para hacer frente a posibles deudas.
 - **Ingresos Comprobables:** Es la base de cálculo para el crédito, los ingresos de un cliente constituyen la primera parte para determinar su capacidad de pago, estos deben ser comprobables mediante recibos fiscalmente válidos de nómina, bonos, estados de cuenta y en algunos casos con un estudio socioeconómico.

Los ingresos pueden provenir de una o múltiples fuentes de ingresos y dependen de una actividad económica, los acreditados pueden ser empleados, profesionistas independientes (médicos, contadores, abogados, etc.), dueños o accionistas de empresa o parte de la economía informal, a esta última es a la que se le aplica un estudio socioeconómico para determinar sus ingresos no comprobables, estos créditos normalmente no otorgan más de 1 millón de pesos.

Los dueños de empresa también pueden comprobar ingresos, en algunos bancos, mediante los estados de cuenta de sus compañías.

Los ingresos pueden estar conformados por un solo acreditado, por dos acreditados cónyuges, hasta por tres familiares directos, por unidades económicas (dos personas sin relación consanguínea o jurídica) y por último, se pueden sumar los ingresos con un obligado solidario de la deuda, esto con el fin de aumentar los ingresos para el cálculo del crédito.

- **Deudas Actuales:** Son los compromisos bancarios (pagos mínimos) que tienen las personas participantes de un crédito.
- **Relación Pago-Ingresos:** Es la relación porcentual entre el pago del crédito solicitado y el ingreso consolidado.
- **Relación de endeudamiento:** Es la relación entre tu ingreso mensual y el pago de la deuda actual que vas a contraer + los pagos mínimos existentes también en términos mensuales.
- **Capacidad de Pago Mensual:** Es la capacidad máxima que tiene cada persona para poder hacer frente a sus compromisos en forma mensual.
- **Mensualidad:** Es el compromiso de pago mensual que el acreditado paga por el crédito dispuesto. Es el pago que el cliente está obligado a realizar mes a mes. Esto queda claramente señalado en las tablas de amortización que la institución financiera entrega al momento de la firma de la escritura.

Mensualidad = Pago a Capital + Pago de Interés + Seguros + Comisiones.

- **Capital:** Es el monto de dinero que se adeuda a la institución financiera. Con el pago de cada mensualidad se disminuye el adeudo en una proporción pactada en las tablas de amortización.
- **Interés:** Es el costo del dinero que se ha solicitado a la institución. Es un porcentaje del saldo insoluto que la persona que solicitó el préstamo paga mes a mes. Los intereses se cobran sobre saldo insoluto (el saldo insoluto es la deuda real que va quedando mes a mes después del pago de capital).



- **Factor de Pago al Millar (FPM):** Este factor indica el pago mensual que realizará un cliente por cada mil pesos de crédito. Es importante aclarar que existe el FPM que se utiliza para el crédito y para los seguros (vida, daños, etc.) y la suma de ambos pagos es el importe mensual que deberá pagar un cliente.
- **Costo Anual Total (CAT)** es un indicador para fines comparativos, que sirve para calcular el costo total del financiamiento de un crédito, es decir, es una medida porcentual que integra no solo la tasa de interés sino todos los elementos que al final tendrá que pagar el acreditado tales como costos y gastos inherentes a los créditos (Seguros, Comisiones, cuotas, etc).



Gráfico 1. Proceso de Origenación y Formalización

Simulador de Crédito

Un simulador de crédito hipotecario es una herramienta que te ofrecen las instituciones financieras para calcular las condiciones del crédito, tomando en cuenta la tasa de interés, el plazo de amortización destino del crédito y el resto de los gastos iniciales (comisión de apertura, gastos de investigación, avalúo, gastos notariales).

La propuesta escrita de explicación al interesado sobre la interpretación de la simulación debe ser realizada con base en el perfilamiento del usuario requirente y contener los siguientes puntos:

1. Monto del crédito
2. Destino del monto del crédito
3. Monto de enganche
4. Monto de ingreso mínimo requerido
5. Plazo del crédito
6. Costo del seguro
7. Pago mensual y su composición: capital, intereses y accesorios.
8. Tasa de interés
9. Costo Anual Total
10. Ingresos requeridos
11. Pago total del crédito
12. Gastos notariales
13. Costo de avalúo
14. Comisiones de apertura
15. Descripción de los gastos no financiados
16. Funcionamiento de las aportaciones adelantadas al capital en el comportamiento de su crédito

Integración del Expediente del Solicitante

1. Documentos Generales



ASOCIACIÓN
HIPOTECARIA
DE MÉXICO S.C.

Son aquellos documentos que identifican al individuo(s) que realiza el trámite a fin de garantizar que esta sea la persona que dice ser, y que no haya limitantes legales para su aplicación a un trámite de estas características.

- Identidad.- INE/IFE, Pasaporte, Acta de Nacimiento.
- Residencia.- Comprobante de domicilio (Luz, Teléfono, Agua, TV de Paga)
- Estado Civil.- Acta de Matrimonio o Divorcio.
- Estatus Fiscal.- Cédula de Identificación Fiscal
- CURP.- Clave Única de Registro de Población

2. Comprobantes de ingresos

Documentos que prueben la capacidad adquisitiva de la persona que solicita el Crédito, ya sea una persona Asalariado o No Asalariada. En función de sus Ingresos la documentación requerida podrá ser:

a. Economía Documentada:

- o Recibos de Nomina
- o Estados de cuenta
- o Declaraciones anuales
- o Pago de ISR
- o Recibos de Honorarios
- o Flujos Financieros (En caso de personas morales)

b. Economía No Documentada

- o Estudio socioeconómico

3. Documentos de Trámite

Son los Documentos necesarios para iniciar el trámite de conseguir una Hipoteca. Estos documentos deben recopilarse en original o copia legible sin alteraciones, tachaduras, ralladuras o enmendaduras de cualquier tipo.

La documentación es responsabilidad de quien la recibe y debe ser tratada con estricto apego a legalidad, en particular, respetando los principios de protección a la privacidad de datos personales de los clientes.

Es responsabilidad del Profesional Hipotecario revisar los documentos para detectar, dentro de lo mejor de sus habilidades, posibles falsificaciones o alteraciones que pudieran alterar el debido proceso de análisis crediticio.

En el caso de copias de los documentos, el Profesional Hipotecario debe llevar a cabo el cotejo con el documento original, a fin de dar fe de que la copia no ha sido modificada. En dicha copia, quien recibe el documento de manos del cliente, debe indicar mediante leyenda o sello y firma, que esta representa fielmente al documento original. Mentir en solicitudes puede resultar no solo en rechazo o cancelación de los créditos, sino en algunos casos, hasta en consecuencias penales.

a. Solicitud de Crédito

Aunque cada banco tiene su propia solicitud, en general contiene los siguientes elementos:

- Información del Solicitante
 - Datos personales
 - Empleo u ocupación
 - Información económica y patrimonial
 - Referencias personales
- Datos del inmueble a otorgar en garantía
- Crédito solicitado

En muchos casos la solicitud contendrá apartados que autorizan tratamiento de datos personales, acceso a buró de crédito, y algunas otras autorizaciones propias a los distintos bancos como seguros, etc.

b. Anexo de Operación

Documento donde el usuario requirente autoriza al asesor hipotecario a realizar la gestión del crédito.

c. Caratula de la Operación

Documento único por cada Operación, que Asegura que el Bróker/Asesor Hipotecario que ingresa la operación a la institución financiera está debidamente identificado y forma parte del registro en la Asociación de Brókers Hipotecarios.

d. Buró de Crédito y su Autorización

Es una Institución de información crediticia que concentra el comportamiento de pago de todas aquellas personas que tienen o han tenido crédito con alguna Institución Financiera o de Servicio.

Los principales productos reportados son:

- Tarjetas de Crédito
- Préstamos: Personales, de Auto, Hipotecarios y de Tiendas Departamentales
- Telefonía Celular

Las Entidades Financieras que dan préstamos usan los registros que se encuentran en el Buró de Crédito para evaluar y determinar “certidumbre” (junto con otros factores como la edad e ingresos) si prestan dinero o no.

Las Entidades Financieras reportan mensualmente la forma como la gente paga sus créditos, pago puntual o retrasos. Si un historial crediticio es bueno, permitirá acceder fácilmente futuros créditos, en cambio si es malo, no tendrá acceso a más créditos.

Es indispensable que el cliente otorgue su autorización expresa mediante su firma autógrafa, para que se le consulte en el Buró, ya que existe el fundamento legal que obliga a contar con dicha autorización.

Integración del Expediente del Inmueble

1. Documentos del Inmueble

- **Escritura o título de propiedad.**- Es el instrumento legal emitido por notario público, en donde se hace constar uno o más actos jurídicos, principalmente el cambio de dueños de la propiedad y las condiciones bancarias, entre lo que destaca: nombre de los otorgantes y propietarios, de los compradores, ubicación, medidas y colindancias del inmueble, objeto de dicho acto jurídico, importe de la operación y contrato del préstamo hipotecario con sus condiciones financieras pertinentes.

- **Boleta predial.**- Es el documento oficial expedido por la tesorería de cada entidad federativa, donde se detalla el cálculo del impuesto predial generado por la posesión de un bien inmueble. En este documento se detalla el periodo a pagar, la dirección del inmueble, las dimensiones del terreno y la construcción, así como el importe del adeudo.
- **Boleta de agua.**- Es el documento oficial expedido por el organismo de agua potable de la localidad donde se hace referencia al consumo de agua de los habitantes de la propiedad.
- **Planos arquitectónicos.**- Son aquellos que muestran la distribución y medidas del inmueble, incluyendo las cotas. En caso de que no se tengan los planos, se solicitan el día de la visita del avalúo, ese levantamiento tiene un costo según el banco, dicho plano queda en posesión del banco.
- **Régimen de propiedad en condominio.**- Es el instrumento emitido por notario público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad (RPP), en donde hace constar la modalidad de propiedad en condominio, la cual se caracteriza por dividirse en: áreas y bienes de uso común y en unidades de propiedad privativa. Se solicita cuando se va a adquirir un inmueble que se encuentre en un desarrollo y éste se señala en la misma escritura.
- **Tablas en indivisos.**- Es donde se plasma el porcentaje de los derechos de copropiedad que le corresponde a los condominios respecto de los bienes comunes del mismo, es decir, el porcentaje de lo que le corresponde de terreno, áreas comunes, obras complementarias, elementos y accesorios e instalaciones especiales, etc.
- **Medidas y colindancias.**- Las medidas son las dimensiones del bien inmueble en cuestión y las colindancias son los límites de dicho inmueble con sus alrededores (con que hace frontera cada uno de los perímetros de la propiedad).
- **Número oficial.**- Las instancias competentes señalarán, previa solicitud del propietario o poseedor, un solo número oficial para cada predio que tenga frente a la vía pública. Generalmente se pide para vivienda nueva o vivienda cuya calle ha sufrido alguna modificación.



- **Aviso de terminación de obra.-** Este documento indica la culminación de una obra que estaba en proceso de construcción. Aplica principalmente para desarrollos pero también para inmuebles que están en construcción o que tengan una construcción nueva.

2. Documentos de Avalúo

- **Solicitud de avalúo.-** Formato que solicitan los Bancos con la información del comprador, vendedor y del inmueble. Cada Banco cuenta con sus propios formatos.
- **Pago de avalúo.-** Es el costo que tiene que pagar el cliente por el servicio de la unidad de valuación que haga el avalúo de la propiedad.
- **Asignación de Unidad Valuadora.-** Es cuando el banco envía el expediente del inmueble a la unidad valuadora que visitará el inmueble a adquirir. Cada Banco cuenta con sus propias unidades valuadoras.
- **Revisión y confirmación del avalúo.-** Para la revisión del Avalúo se debe considerar: cédula de ingreso de avalúo, ficha de pago de avalúo, título de propiedad del inmueble con datos de registro, régimen de propiedad en condominio con datos de registro, boleta predial individualizada, boleta de agua, medidas y colindancias de la unidad privativa (deben estar protocolizadas, es decir, con sellos de notaría), tabla de valores e indivisos y planos. La confirmación del avalúo es el Vo.Bo. que emite el Banco con los respectivos sellos.

3. Documentos generales del vendedor

- **Identificación.-** El vendedor o los vendedores (las personas que aparecen en la escritura relacionada como dueño(s) de la propiedad) deben de mostrar al notario público su identidad para certificar que están capacitados para realizar la transacción de compraventa. Los documentos oficiales más comunes para realizar esto son el INE, Cartilla Militar, Pasaporte y cédula profesional.

- **Acta de matrimonio.-** En caso de aplicar, se debe de presentar el acta de matrimonio para asegurar si el cónyuge tiene que presentarse a la firma para realizar el acto mancomunadamente, en caso de ser requerido por el régimen matrimonial de la pareja. En caso de que sea divorciado, se debe de presentar la sentencia de divorcio.
- **Original del título de propiedad.-** Escritura.
- **Estado de cuenta bancario.-** Este es el estado de cuenta donde se depositarán los recursos financieros de la operación.
- **Documentos que acrediten la exención de impuestos de adquisición de inmuebles (ISAI) o generalmente conocido como impuesto de Traslado de dominio.** Los documentos deben estar a nombre de la parte vendedora. Los más comunes son: recibo de luz, recibo de telefonía, estado de cuenta bancario o credencial del INE. El rango de tiempo a presentar dichos documentos varía en cada entidad federativa.
- **Contrato de Compraventa.-** Es el documento mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, y este a su vez, se obliga a pagar su precio. Debe venir el nombre del comprador y vendedor, el valor y dirección del inmueble.

4. Documentos de la Notaria

- **Asignación de Notaria.-** Es cuando el banco asigna el expediente a un notario público para que inicie el trámite de las certificaciones correspondientes.
- **Certificaciones.-** Las Certificaciones varían en función de la Entidad Federativa, las principales son:
 - **Certificado de libertad de gravamen (CLG).-** Es el documento que emite el Registro Público de la Propiedad donde se puede visualizar si el inmueble cuenta con gravamen o no, es decir, que no esté hipotecado, en garantía, gravado con algún particular. El CLG da cuenta de la situación legal de un inmueble.

- **Constancias de no adeudo (agua, predio y mantenimiento).**- Dependiendo de la plaza, lo tramita el cliente o la notaría y sirve para demostrar que el inmueble no tiene adeudos fiscales, catastrales, de servicios, etc.
- **Certificado de zonificación.**- Es el certificado que otorga la SEDUVI (Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) para hacer constar qué parte de un espacio de terreno te corresponde.

5. Documentos del Comprador

- **Identificación.**- El comprador o los compradores (las personas que aparecen en la solicitud de crédito) deben de mostrar al notario público su identidad para certificar que están capacitados para realizar la transacción de compraventa. Los documentos oficiales más comunes para realizar esto son el INE, Cartilla militar, Pasaporte, y cédula profesional.
- **Estado de cuenta de la cuenta bancaria abierta.**- Es la cuenta de la institución financiera que otorga el crédito donde se van a depositar los recursos y se van a hacer los subsecuentes retiros para el pago de la hipoteca.
- **Avisos de retención.**- El solicitante que aplique un Cofinavit o un apoyo INFONAVIT, deberá llevar su aviso de retención debidamente sellado y firmado por su empresa. En el caso de créditos de FOVISSSTE, debe de presentar su carta laboral y su más reciente talón de pago para poder ligar los descuentos.
- **Comprobantes de los anticipos realizados al vendedor.**- El comprador tiene que demostrar que la totalidad del precio de la propiedad ha sido liquidado. Solamente una porción es permitida ser pagada en efectivo, el resto se tiene que comprobar con las transferencias, copias de cheque o con los estados de cuenta donde se evidencie la salida de los recursos en favor del vendedor. El complemento, generalmente es copia del cheque o de las transferencias del crédito bancario y con la copia de la carta instrucción de INFONAVIT o FOVISSSTE.

6. Elementos de Control

- **Conoce a tu cliente.-** El objetivo de conocer a tu cliente es tenerlo identificado, comprobar que sea quién dice ser y prevenir cualquier tipo de robo de identidad. Este documento se debe llenar al momento de que el Bróker/Asesor ofrece sus servicios, y debe ser de manera física, ya sea en su oficina o domicilio.
- **Cotejo de documentos contra original.-** En esta actividad, el Bróker/Asesor Hipotecario compara documentos Originales y Copias, y da fe de que la copia no ha sido modificada y que fue recibida de manos del cliente. Debe indicar mediante leyenda o sello y firma, que ésta representa fielmente al documento original. Mentir, puede resultar no solo en rechazo o cancelación del crédito, sino en algunos casos, hasta en consecuencias penales.

Formalización

El proceso de formalización incluye todos los pasos relativos a la confección y firma de la escritura de propiedad del crédito hipotecario.

Establecimiento de las Condiciones Finales del Crédito

Las condiciones finales del crédito son emitidas por la institución financiera. En el caso de INFONAVIT o FOVISSSTE, las condiciones del crédito se emiten en la carta de instrucción notarial. Se detallan:

- Monto otorgado del crédito
- Tasa de interés
- Monto de la Mensualidad
- Plazo del Crédito
- Nombres de los participantes del crédito
- Monto de la comisión por apertura
- Monto de los Gastos Notariales (solo cuando la notaría está dentro del padrón de notarías del banco)
- Todas aquellas condiciones bajo las cuales se firma el crédito.



En el periodo previo a la liberación del dictamen legal, el Bróker/Asesor Hipotecario solicita a la notaría la cotización de los gastos notariales.

Luego de conocer las condiciones finales del crédito, el Bróker/Asesor Hipotecario procede con el desglose al cliente del monto retenido por el banco por los conceptos que apliquen (comisión por apertura, gastos notariales, etc.).

El objetivo de establecer las condiciones finales del crédito es ayudar al solicitante a dejar claro la aplicación de los recursos financieros.

	Concepto	Descripción
+	Valor a liquidar al vendedor el día de la firma	Precio de compraventa - Enganche.
-	Recursos del banco	Importe del crédito bancario - Comisión de apertura.
-	Recursos de INFONAVIT / FOVISSSTE	Carta de instrucción notarial en caso de aplicar.
-	Gastos	ISAI, RPP, Avalúo, Notario
=	Total de recursos necesarios	Si la cantidad es negativa es dinero que debe de poner el comprador de recursos propios. Si la cantidad es positiva es dinero sobrante que pudiera tener la operación.

Firma del Crédito

1. Programación de Firma

Una vez que la notaria y el banco den el visto bueno, se debe agendar la firma con el cliente y el vendedor de la propiedad. Algunas consideraciones que se deben tener antes del día de la firma son:

- Confirmar la cita con comprador y vendedor.
- Hay que asegurar que el cliente conozca las condiciones finales y que tenga los recursos disponibles necesarios para completar la transacción.

- Es importante que el cliente entienda lo que va a pasar el día de la firma, a fin de evitar malentendidos.

2. El día de la Firma

El día acordado, todas las partes se deberán presentar en el lugar acordado (dependiendo de la institución bancaria será el lugar designado), donde se dará el siguiente proceso:

- El notario detallará las condiciones de compraventa frente a comprador y vendedor.
- El notario detallará al comprador los detalles del crédito hipotecario.
- Ante la firma de conformidad de ambos, se procederá al módulo bancario a realizar la solicitud de dispersión de fondos.
- Una vez realizado el depósito de los fondos (recordando que el banco resta del total las comisiones y otros conceptos correspondientes a pagos del crédito y sus accesorios), el comprador realizará la solicitud de transferencia de fondos al vendedor.
- Teniendo estos documentos, el notario revisa las condiciones de pago frente al vendedor, y ante conformidad de ambos, se cierra el acto.

Los Documentos que recibe el Cliente al momento de la firma son:

- Carátula de crédito (Resumen).- Donde el banco detalla las condiciones finales contenidas en el crédito: CAT, total a financiar, seguros, etc.
- Tabla de Amortizaciones.
- Pólizas de seguros.
- Carta o paquete de bienvenida (dependiendo del banco).
- Acuerdo de domiciliación.
- Copia simple de escritura y del contrato de compraventa (ya que la definitiva será entregada después por la notaria).
- Comprobante de pago de gastos notariales.
- Comprobante de operaciones bancarias que apliquen.

3. Post-Firma

Algunas consideraciones que se deben tener después de la firma son:



- La entrega del bien inmueble no necesariamente se realiza simultáneamente a la firma.
- Se puede re-agendar la firma en caso de que haya inconsistencias, errores o cambios, sin embargo, es necesario cuidar los vencimientos de las líneas de crédito y certificados.
- El documento formal y final se entrega aproximadamente 6 meses después del acto.
- Los recursos cofinanciados por el INFONAVIT o FOVISSSTE se entregan hasta algunos días después de la firma.
- Al término del plazo del crédito, y contra pago completo, el cliente debe solicitar la cancelación de hipoteca en el banco correspondiente, y llevar ese documento a la notaría de su preferencia solicitando que esta realice el trámite de cancelación de hipoteca, dando aviso al registro público de la propiedad.

Productos Hipotecarios

Tipos de Productos

- 1. Crédito de Adquisición:** Es un crédito que se utiliza para la adquisición de vivienda nueva o usada, generalmente se otorga el financiamiento respecto del valor de la propiedad, cada institución financiera, establece el nivel máximo de financiamiento de la propiedad.
- 2. Crédito para Pago de Pasivo Hipotecario:** Es un crédito hipotecario orientado a la mejora de las condiciones financieras de un crédito existente en otra institución de crédito.
- 3.** La transferencia de un crédito hipotecario de una institución a otra permite entre otras el disminuir la tasa de interés y/o el pago mensual del mismo.
- 4. Liquidez:** Es un crédito hipotecario con destino libre, donde se deja en garantía una vivienda libre de gravamen y se otorga un crédito para cualquier uso.
- 5. Construcción:** Crédito hipotecario que se utiliza para la construcción de una vivienda individual en terreno propio y los recursos generalmente se otorgan vía parcialidades conforme se avanza la obra, y con los recursos del banco se termina la construcción de la vivienda.



- 6. Remodelación, ampliación y mejora:** Este financiamiento se utiliza para la remodelación, ampliación y mejora de la vivienda, lo cual permite mejorar el estado de conservación y mantenimiento de las viviendas.

Existen otros destinos o combinaciones de créditos que manejan los Bancos como son; Preventa, Adquisición y Liquidez, Terreno y construcción, etc.

Accesorios

- 1. Seguros.** Dentro de las políticas de otorgamiento de créditos hipotecarios que tienen los Bancos requieren que el solicitante contrate un Seguro de Vida y un Seguro contra Daños.

- **El Seguro de vida e Invalidez Total y Permanente:** Es el seguro que cubre el riesgo de fallecimiento o el riesgo por invalidez total y permanente del titular del crédito hipotecario (y coparticipante en su caso), liquidando a la Institución el saldo del crédito en caso de presentarse un evento, liberándose así la deuda a los beneficiarios.

Regularmente las instituciones financieras ofrecen el seguro de vida con una aseguradora determinada, por lo que requieren el llenado de un cuestionario médico, siendo necesario que la información plasmada en dicho cuestionario sea fehaciente para evitar cualquier rechazo en caso de una reclamación. Normalmente el pago de la prima del Seguro de Vida se determina con base en el importe original del crédito otorgado, esta cantidad puede ser cubierta de forma mensual o bien como sea acordado con la institución financiera.

Recomienda al cliente revise las condiciones de cobertura y exclusiones en la póliza del seguro de vida, que le esté ofreciendo la institución financiera.

Por ley los clientes podrán contratar los seguros de vida y daños con la aseguradora de su preferencia, las instituciones podrán ofrecer alternativas para que el cliente sea quien seleccione con que aseguradora contrata su póliza.

- **Seguro de daños:** Es el Seguro que cubre los daños materiales o pérdida total del inmueble, causados por diversos factores como: incendio, explosión, sismo, huracán, erupción volcánica, entre otros. Adicionalmente el Seguro de Daños, puede incluir la cobertura de contenidos que consiste en el Aseguramiento de los contenidos propios y necesarios para la vivienda como: Muebles, enseres domésticos, aparatos electrodomésticos y electrónicos, ropa y efectos personales.



Recomienda al cliente revise las condiciones de cobertura y exclusiones en la póliza del seguro de daños, que le esté ofreciendo la institución financiera.

El costo de la prima se determina con base al valor de la construcción y elementos accesorios del inmueble, generalmente calculado como valor destructible. La cual puede ser pagada de forma mensual integrada dentro del monto exigible del crédito hipotecario.

- **Seguro de desempleo:** Es una cobertura adicional del Seguro de vida, que comúnmente no tiene costo y ampara un cierto número de mensualidades del crédito, en caso de que el acreditado pierda su empleo no esté en posibilidades de pagar su mensualidad. Cada aseguradora tiene sus políticas y requisitos particulares

2. Comisiones

- **Comisión por apertura:** Es la cantidad de dinero que cobra la institución financiera por el trámite de formalizar el préstamo hipotecario. Dentro de los esquemas del producto hipotecario, dicha comisión puede ser financiada o de contado, la cual se cobra al momento de la disposición del crédito. Esta comisión se calcula como un porcentaje del monto de crédito a disponer
- **Comisión por Administración:** Es la cantidad de dinero cobrada por la institución financiera derivada del manejo de la cuenta del crédito. Dicha comisión se integra como parte del exigible mensual y cuyo factor es regularmente fijo y es conocido desde el otorgamiento del crédito. Esta comisión se especifica en el contrato individual dentro de las cláusulas financieras.
- **Comisión por gastos de cobranza:** Es el porcentaje que la institución financiera cobra al acreditado sobre el saldo vencido en caso de incumplimiento de la mensualidad del crédito Hipotecario.

Entre otras comisiones se encuentran; Comisión por Investigación de Crédito, Comisión por Prepago, etc. Por regulación de la CONDUSEF, se requiere que cada institución financiera publique en la página de la CONDUSEF y en su página principal los costos de sus productos (Comisiones)

Créditos Cofinanciados con Organismos de Vivienda (ONAVIS)

Son créditos para la adquisición de vivienda para los trabajadores cotizantes del sector privado (INFONAVIT) o Público (FOVISSSTE), otorgados en cofinanciamiento entre la banca y los ONAVIS (INFONAVIT, FOVISSSTE), integrado por los siguientes componentes:

- **Saldo de Subcuenta de Vivienda:** Se entrega a la firma del crédito y corresponde al saldo que se tiene acumulado en el sistema de pensiones como ahorro para la vivienda. Los recursos vienen del ahorro del trabajador público (FOVISSSTE) o privado (INFONAVIT) que se realiza de forma bimestral con las aportaciones patronales del 5% del valor del salario del trabajador.
- **Crédito ONAVIS:** Este financiamiento se determina con base en el salario y plazo del crédito. La fuente de pago del crédito es la aportación patronal y un descuento sobre la nómina del trabajador.
- **Crédito bancario:** Es el que determinan las Instituciones financieras con base en la capacidad de pago del cliente y su comportamiento en el Buró de Crédito.
- **Total de Recursos Disponibles para la compraventa:** Es la suma del importe de la subcuenta de vivienda, más el importe de los créditos cofinanciados (Crédito Bancario + Crédito ONAVIS) menos los descuentos aplicables.
- **Descuentos:** El INFONAVIT realiza un descuento sobre el saldo de la Subcuenta de vivienda del trabajador para pagar gastos de crédito en el Instituto, como una especie de comisión de apertura, al momento de consultar el crédito en el portal este se determina detalladamente.

Los trabajadores atendidos con créditos en cofinanciamiento deberán aportar el enganche mínimo que se acuerde con cada Entidad Financiera. Los bancos llegan a coparticipar con los productos que mantiene el INFONAVIT o FOVISSSTE a través de los programas; INFONAVIT Total, Segundo Crédito o Mejoravit/Respalda2.

Crédito en Cofinanciamiento INFONAVIT

Crédito en Cofinanciamiento FOVISSSTE

Enaltecedores de Créditos

Los enaltecedores de crédito permiten reducir el riesgo crediticio y la probabilidad de incumplimiento de los acreditados, por lo tanto las instituciones financieras, se han enfocado en incluir estos complementos que permiten aperturar o desarrollar nuevos mercados, realizándolo principalmente con el Seguro de Crédito a la Vivienda.

Seguro de Crédito a la Vivienda

El Seguro de Crédito a la Vivienda –SCV– es un instrumento financiero indispensable para el desarrollo y expansión del crédito hipotecario con base en el control de riesgos.

- Cubre la eventualidad de no pago por parte del acreditado, permitiendo que la calidad del crédito hipotecario mejore debido a la disminución del riesgo de incumplimiento en el pago de la hipoteca.
- Permite ofrecer créditos a un segmento de la población que, aunque presenta un mayor riesgo percibido, cuenta con capacidad de pago y necesidades de vivienda no cubiertas.
- Reduce la severidad de la pérdida de la cartera hipotecaria.
- Amplia el mercado objetivo mediante la solicitud de enganches más bajos sin incrementar el riesgo del otorgante del crédito.
- Incentiva la estandarización de los procesos de originación con lo cual se mejora la calidad crediticia. Orientando al intermediario financiero para analizar y evaluar correctamente el riesgo crediticio.

Beneficios Para los Solicitantes

- Permite disminuir el enganche del crédito hipotecario que contrata el acreditado final.
- Facilita la adquisición de vivienda para los acreditados disminuyendo el enganche.
- Permite el acceso al crédito hipotecario para solicitantes que en otras circunstancias no tendrían acceso al mismo. (ver gráfico 2)
- Amplia la capacidad financiera de los intermediarios permitiéndoles originar más créditos.



ASOCIACIÓN
HIPOTECARIA
DE MÉXICO S.C.

Actualmente son dos las entidades financieras que ofrecen el SCV:

- Seguros de Crédito a la Vivienda SHF
- Genworth Seguros de Crédito a la Vivienda

Enganche + Cobertura del SCV = 30%

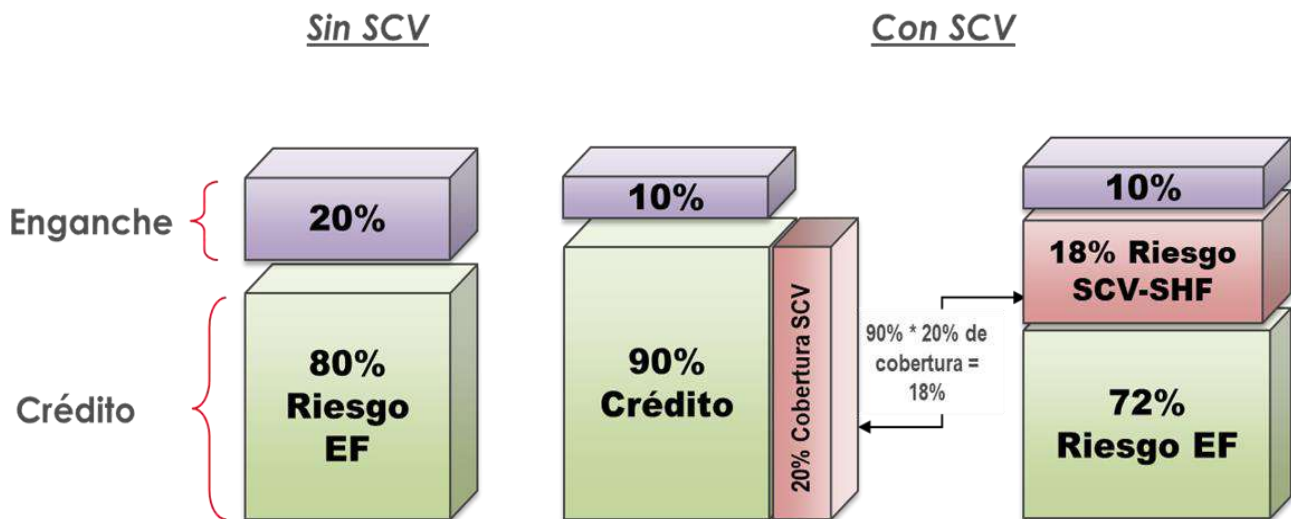


Gráfico 2. Permite a las entidades financieras otorgantes de crédito hipotecario ampliar la frontera crediticia otorgando préstamos hipotecarios a solicitudes con enganche bajo.

Beneficios Créditos Hipotecarios

- **Deducibilidad de intereses:** Los intereses reales hipotecarios pueden ser incluidos en la declaración anual, lo cual es una oportunidad de deducir un gasto que por la naturaleza del crédito para la vivienda puede ser de hasta 30 años.

Los intereses reales son el resultado de los intereses nominales menos la inflación.

El banco o institución que hizo el préstamo hipotecario hace el cálculo y lo entrega en el mes de febrero de cada año, a través de un documento Constancia Anual de Intereses Devengados y Pagados de Créditos Hipotecarios Destinados a Casa Habitación.

- **Acceso al crédito:** El crédito hipotecario ha tenido un impulso muy relevante en México y ha dado el acceso a más familias a la adquisición de una vivienda a través de un crédito hipotecario,

gracias a la oportunidad de reducir las tasas de interés, economía estable, mejores perfiles de solicitantes, ofertas adecuadas, el diseño de los productos, buen comportamiento de las carteras originadas, así como contar con un marco regulatorio sólido, modelos de riesgo y procesos más eficientes, niveles de servicio, una amplia gama de productos y una sana competencia en el sector.

- **Tasa Fija de Interés:** La selección de una tasa de interés para crédito hipotecario depende de las expectativas económicas del cliente a largo plazo, su perspectiva de ingresos futuros y qué tanto está dispuesto a correr el riesgo. Mucho se ha dicho que si la intención es tener la mayor certidumbre posible para asegurar la cantidad de cada uno de los pagos mensuales, la mejor opción es la tasa fija.

Una tasa variable es reflejo de la estabilidad financiera que hay en el país, teniendo la ventaja que podría amortizar más rápido el crédito en caso de la economía del país le vaya bien, ya que el cliente podría tener la oportunidad de pagar muchos menos intereses, mientras amortiza más rápido el capital.

- **Reconocimiento de Clientes:** Regularmente las instituciones financieras con la finalidad de generar lealtad a la marca reconocen o premian a sus clientes, con la eliminación de comisiones, ofertas especiales, productos diferenciados, etc.

Asimismo cuando ya tienen contratada la hipoteca, las instituciones financieras llegan a premiar a sus clientes, acorde al producto contratado, ya sea a través de una reducción en la mensualidad o en el cobro de intereses.

Finanzas Básicas

Interés Simple y Compuesto

El interés es una cantidad de dinero que se genera en un período de tiempo durante el cual se mantiene una inversión, ahorro o préstamo. Es decir, es la rentabilidad que produce el capital inicial. Se expresa en porcentajes y se calcula anualmente.

a. Simple



El interés simple se refiere a los intereses que produce un capital inicial en un período de tiempo, el cual no se acumula al capital para producir los intereses del siguiente período.

Elementos del interés simple

Para calcular el interés simple, se requieren 4 componentes:

- **I:** Interés Simple
- **C:** Capital Inicial
- **i:** Tasa de Interés
- **t:** Tiempo o período del Crédito*

* Regularmente en créditos hipotecarios los intereses se cobran por periodos de 30 días meses comerciales o hasta 31 días considerando meses naturales, sobre la base de 360 días anuales

Fórmula para calcular el interés simple

Conociendo los elementos que componen el interés simple, es posible calcularlos, la fórmula a utilizar sería la siguiente:

$$I = C \times i \times t$$

El Interés Simple es igual al Capital Inicial, multiplicado por la Tasa de Interés, por el Tiempo del Crédito

b. Compuesto

Es el interés que se genera sobre el capital una vez que se ha cumplido el período de tiempo establecido para el crédito, y que al vencerse dicho plazo pasa a formar parte del capital inicial, es decir, se acumula al capital para producir los intereses del siguiente período

Elementos del interés compuesto

Los elementos para el cálculo de la fórmula son los siguientes:

- **CF:** Capital Final
- **CI:** Capital Inicial
- **i:** Intereses
- **t:** Tiempo o período del Crédito



Fórmula del interés compuesto

En la fórmula del interés compuesto, el elemento tiempo se representa de forma exponencial.

$$CF= CI (1+i)^t$$

c. Anualidades

Una anualidad es una serie de pagos, depósitos o retiros iguales, que se realizan en un determinado periodo de tiempo. A pesar de que el término provenga de la palabra “año”, estos periodos no son necesariamente anuales. Generalmente estas rentas se dan a cualquier secuencia de tiempo siempre y cuando estos pagos sean iguales y los intervalos entre estos también sean iguales. En pocas palabras, son pagos de igual cantidad a igual intervalos de tiempo.

Las cuotas entregadas que son para formar parte de un capital se llaman imposiciones o fondos; y si son para cancelar o abonar a una deuda son llamadas amortizaciones.

Tablas de Amortización

a. Pago Fijo (Sistema Francés)

Pagos constantes durante toda la vida del crédito, la parte que se destina a capital es creciente y la parte que se destina a intereses es decreciente.

Ventajas

- No compromete la liquidez futura del cliente.
- Conforme pasan los años el cliente obtiene mayor liquidez en caso de incrementos de ingreso al tener una mensualidad fija.
- Ahorro en el pago de intereses en comparación a otros esquemas.
- Mayor certidumbre, en la capacidad de pago del crédito.

Desventajas



- Menor capacidad de compra.
- Menor línea de crédito.
- Mayores ingresos requeridos.



Gráfico 3. Tabla y Gráfica de Amortización Sistema Frances

b. Pagos Crecientes

Este esquema amortiza menos a capital al inicio (pagos iniciales bajos), y acelera su amortización durante los pagos subsecuentes debido a los incrementos periódicos (mensual, bimestral, anual, etc.) del pago total.

Ventajas

- Mayor línea de crédito comparado con otros esquemas.
- Un menor pago en los primeros años del crédito.
- Enfocado principalmente al segmento de personas jóvenes con un ingreso seguro y creciente
- Ideal para personas que pretenden liquidar el crédito de forma anticipada.

Desventajas

- El pago de intereses es mayor.



- Compromete la liquidez futura del cliente si el ingreso no se ajusta en la misma medida que el crecimiento del pago.

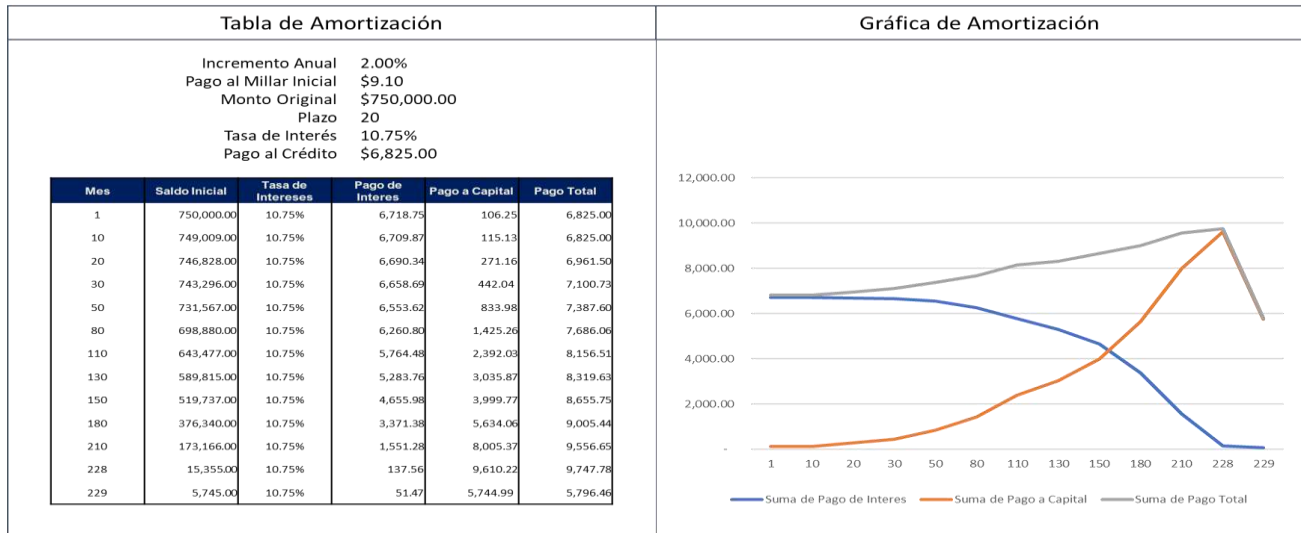


Gráfico 4. Tabla y Gráfica de Amortización Pagos Crecientes

c. Pagos a Capital Fijo (Sistema Alemán)

Consiste en tener un pago a capital fijo, por lo tanto los intereses y el pago total serán decrecientes.

Ventajas

- Amortización mayor desde el inicio del crédito.
- Mensualidades van disminuyendo conforme avanza el plazo.
- Ahorro en el pago de intereses. Desventajas
- Mensualidades iniciales muy altas.
- Menor línea de crédito.



- Mayores ingresos requeridos.

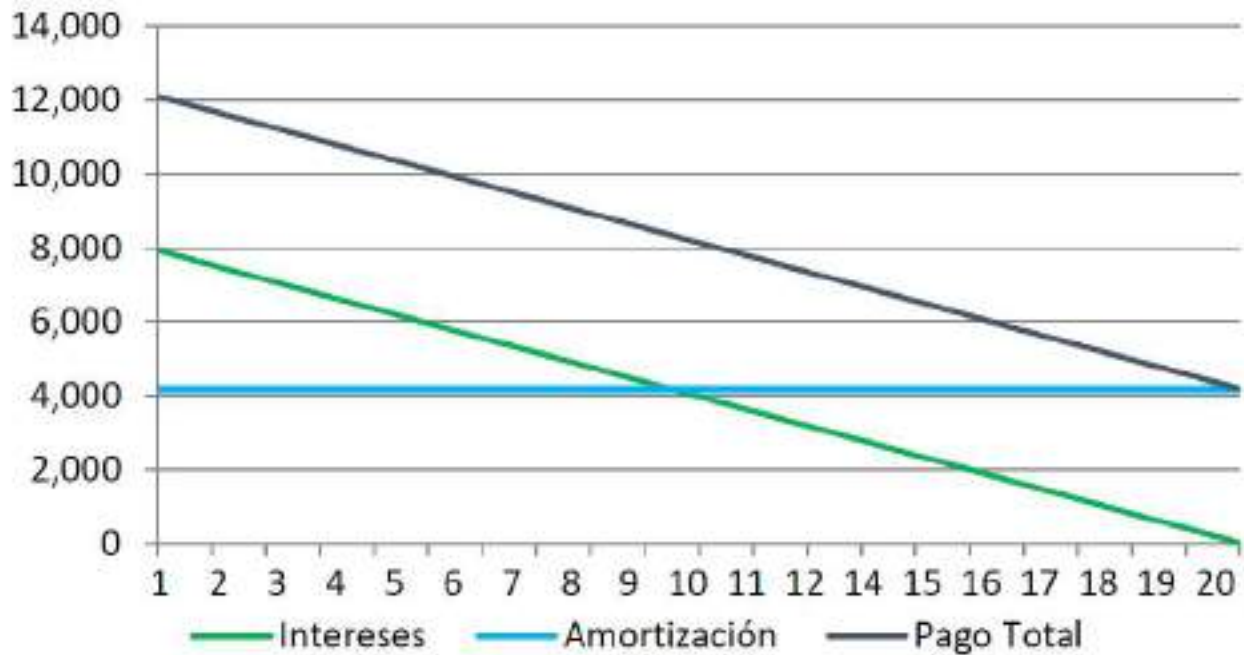


Gráfico 5. Gráfica de Amortización Sistema Alemán

¿Conviene los Prepagos a Capital para reducción del plazo o de la mensualidad?

Es importante analizar la situación económica por la que una persona atraviesa. Si las cuotas presionan mucho al presupuesto cotidiano, lo aconsejable es reducir el pago y mantener el plazo. El ahorro en el pago dependerá del prepago a capital que se realice. En caso no existan problemas con el pago de las cuotas, lo mejor es reducir el plazo para minimizar el monto de los intereses.

Costo Anual Total

Descripción



ASOCIACIÓN
HIPOTECARIA
DE MÉXICO S.C.

Costo Anual Total (CAT) es un indicador para fines comparativos, que sirve para calcular el costo total del financiamiento de un crédito, es decir, es una medida porcentual que integra no solo la tasa de interés sino todos los elementos que al final tendrá que pagar el acreditado tales como costos y gastos inherentes a los créditos (Seguros, Comisiones, cuotas, etc.).

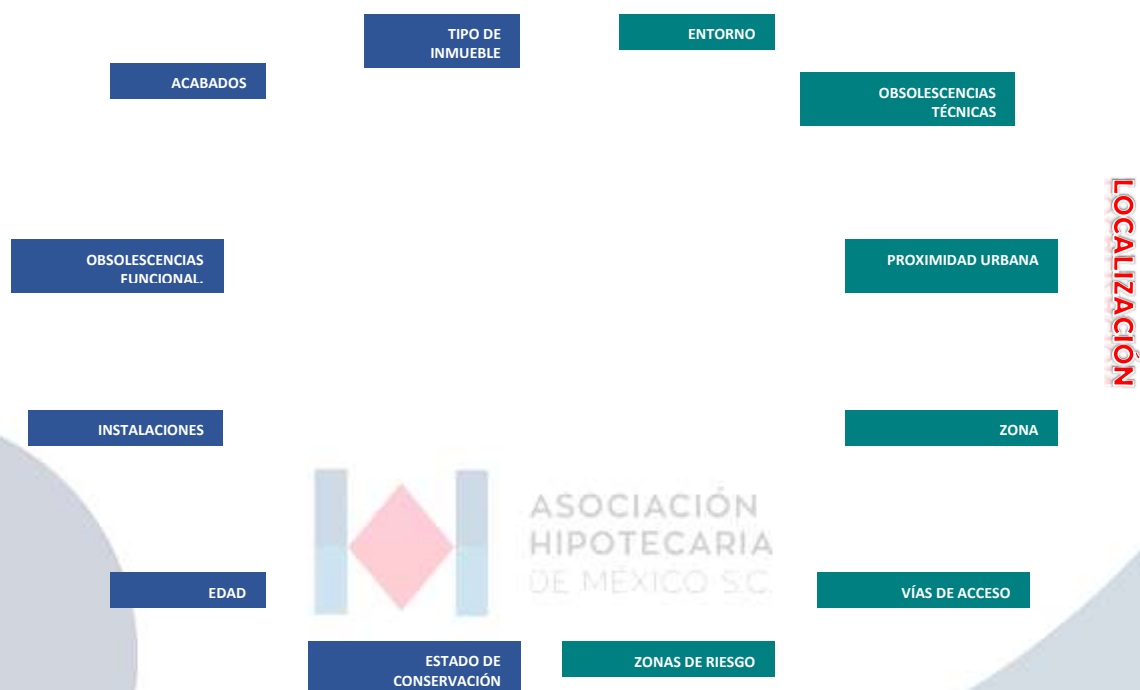
El CAT se calcula con los componentes y metodología establecida por el Banco de México.

Para calcular el CAT se requiere que el usuario introduzca la información relativa al crédito: Monto del Crédito, de los pagos periódicos así como de cualquier otro cargo adicional que deba cubrirse y que no se haya incluido en los pagos periódicos. Estos datos pueden obtenerse de la información proporcionada por las entidades otorgantes de crédito.

Avalúos

Avalúos para Garantía Hipotecaria

La vivienda es una de las necesidades básicas del ser humano, y constituye una parte muy importante del patrimonio de sus propietarios. Por este motivo existen una serie de factores internos y externos que inciden en su valor comercial, como son: los materiales con los que está construida, sus características físicas, su ubicación geográfica, dimensiones, así como la disponibilidad de infraestructura básica y servicios en la zona, entre otros.



Estas características y condiciones son muy importantes para constituir una “BUENA GARANTÍA” de crédito para la entidad financiera, cuando se adquiere con apoyo de un financiamiento hipotecario, y para respaldar el VALOR PATRIMONIAL de sus propietarios. Por lo que generalmente para cualquier trámite de originación de crédito, se requiere realizar un avalúo del inmueble que será adquirido con apoyo de una entidad financiera, a través de una Unidad de Valuación con inscripción vigente ante la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Tipos de Avalúo

Existen dos tipos principalmente que se relacionan con la actividad del Asesor Hipotecario:

- a. **Avalúo Hipotecario:** Realizado por una Unidad de Valuación inscrita en Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., que sirve como referencia para establecer el aforo del financiamiento, y actualmente se emite en un formato digital con firma electrónica.
- b. **Avalúo Fiscal:** Realizado para el cálculo de impuestos correspondiente a la operación de compraventa, y en algunos estados de la república se requiere de registros especiales ante la autoridad fiscal o catastral local.

Marco Normativo de la Valuación Hipotecaria

En México existen diferentes entidades reguladoras de los avalúos que tienen diferentes ámbitos de competencia, por lo que a continuación se mencionan las relacionadas con el sector Hipotecario, mencionando también el fundamento y disposiciones que las regulan:

- **CNBV:** Ley de Instituciones de Crédito y Circular Única de Bancos, regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
- **SHF:** Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, y Reglas de Carácter General que de ella emanan, regulada por Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

- **SHCP:** Código Fiscal de la Federación y su Reglamento.
- **Tesorería y Catastro:** Disposiciones fiscales en cada entidad federativa y/o Municipio, como es el caso del Manual de Lineamientos y Procedimientos Técnicos para Valuación inmobiliaria, en la Ciudad de México.
- **INFONAVIT:** Contrato Vigente con cada Unidad de Valuación y Lineamientos diversos.
- **FOVISSSTE:** Convenio Vigente con cada Unidad de Valuación y sus Anexos.

La Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizada, establece que los avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán realizarse por Unidades de Valuación y a través de Valuadores Profesionales autorizados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

A efecto de lo anterior, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. establece mediante reglas de carácter general los términos y condiciones para obtener la inscripción como Unidad de Valuación, y la autorización como Valuador Profesional, así como la metodología para la valuación de los bienes inmuebles.

El propósito del Avalúo, de acuerdo con las Reglas de SHF puede ser:

- Originación (Adquisición, Construcción en Terreno Propio, Remodelación, Pago de Pasivos, Liquidez).
- Recuperación (Reestructura, Adjudicación, Dación en Pago).
- Otro (Pago de Impuestos, ISR, IVA, ISAI, Traslado de dominio, etc.).

Las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Valuador Profesional de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, establecen que los Avalúos deben ser firmados mediante firma electrónica avanzada, empleando certificados emitidos por un prestador de servicios de certificación y deberán ser conservados en términos de la Norma Oficial Mexicana NOM-151-SCFI-2002 expedida por la Dirección General de Normas de la Secretaría de Economía, o la que la sustituya.

¿Qué es el Avalúo Digital con firma electrónica?



En principio, habría que entender que un Documento Electrónico es aquel que es generado, consultado, modificado o procesado por medios electrónicos.

Y que, a partir del 2 de marzo del 2015, las Unidades de Valuación emiten los avalúos en formato Digital con Firma electrónica, bajo el amparo de la “Ley de Firma Electrónica Avanzada”, publicada en el Diario oficial de la Federación con fecha el 11/01/2012.

El Avalúo Digital que se emite, cumple con los principios rectores de la citada Ley, y por lo tanto es un documento oficial, integro, seguro, confidencial, autentico y verificable; es decir puede ser consultado y validado en tiempo Real, en la liga que ofrece la SHF en el siguiente enlace:

<http://sma.shf.gob.mx/SMA/validaAvaluo.aspx>

¿Para qué sirve el Avalúo Electrónico?

El Avalúo Digital, que se emite para dar seguimiento a los trámites de originación de los Créditos Garantizados a la Vivienda, cuenta con la misma validez legal que su predecesor en papel, pero además se han añadido nuevas condiciones de seguridad, que impiden falsificar el documento o modificarlo después de que la Unidad de Valuación concluya su dictamen.

Para maximizar la seguridad, la normativa exige que el avalúo electrónico sea un archivo de tipo XML, que incluya una serie de campos de obligado cumplimiento, el uso de la firma electrónica y el resguardo del documento.

¿Qué es la firma electrónica o cadena de validación?

Es el conjunto de datos y caracteres que permite la identificación del firmante; que ha sido creada por medios electrónicos bajo su exclusivo control, de manera que está vinculada únicamente al mismo y a los datos a los que se refiere, lo que permite que sea detectable cualquier modificación.

¿Cuáles son las ventajas?

Con este esquema tecnológico es posible contar con un documento Inviolable, seguro y verificable. Además de la agilización de las gestiones que involucra la obtención de una hipoteca.

Dado que los créditos son originados por diferentes entidades financieras y Organismos de Vivienda son aplicables también algunas disposiciones de la Ley de Instituciones de Crédito, que establecen las bases y lineamientos mediante los cuales deben realizarse los avalúos en dichas Instituciones, de

conformidad con las disposiciones legales y administrativas aplicables, y con apego a las sanas prácticas que propicien la seguridad de esas operaciones y procuren la adecuada atención a los usuarios de tales servicios.

Estableciendo entre otros, algunos lineamientos y anexos que establecen que es fundamental que las instituciones de crédito cuenten con manuales que contengan prácticas y procedimientos, así como criterios técnicos que coadyuven a que los avalúos que realicen estén estandarizados, se apeguen a principios valuatorios que sean aceptables en los ámbitos nacional e internacional y generen un mayor nivel ético y de competencia en protección de los usuarios de tales servicios; siendo importante que cada institución tenga un padrón de valuadores para la prestación del servicio de avalúos, cuya integración responda a un riguroso procedimiento de selección que esté basado en altos requerimientos técnicos y éticos, así como controles que permitan la evaluación permanente del desempeño de las personas que estén incorporadas a dicho padrón.

Para efectos fiscales es necesario también contar, en las entidades federativas que así se estipula, con un Avalúo que sirva como referencia para el cálculo de la Base Gravable para el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) o traslado de Dominio.

La legislación vigente en cada estado y en ocasiones a nivel municipal, establece lineamientos particulares para realizar este tipo de Avalúos, y deben ser realizados por Valuadores con registro vigente ante las autoridades locales; siendo el más representativo el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria emitido por la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México.

Eventualmente podría también requerirse de un Avalúo para el pago de IVA o ISR por diversas circunstancias, por lo que en estos casos debe realizarse por cualquiera de las personas autorizadas por el Artículo 4°. Del Reglamento del Código fiscal de la Federación, entre las que se encuentran los Valuadores Profesionales con cédula de Posgrado en Valuación emitida por la Secretaría de Educación Pública.

Los Distintos Enfoques de Valuación

Los diferentes enfoques o métodos de Valuación conocidos son los que a continuación se mencionan y explican brevemente:

- a. **Método del Costo (Físico o Directo):** Este enfoque de valor se fundamenta en el principio de sustitución, que establece que ningún comprador enterado de las características generales de

un bien estaría dispuesto a pagar por él más de lo que le costaría sustituirlo con otro que le brinde una utilidad semejante o equivalente; en otras palabras, que el Valor de este dependerá del costo necesario para reponer un bien sustituto de características semejantes, y puede ser estimado con relativa facilidad a través de un presupuesto.



Gráfico 7. Enfoque de Valuación por el Método de Capitalización

- b. Método del Ingreso (Método de Capitalización):** Este enfoque establece que el valor de un bien es equivalente al valor presente (a la fecha en que se efectúa el avalúo) de los ingresos y beneficios futuros que nos producirá el mismo durante su vida útil de producción económica, por lo que podríamos establecer que guarda cierta relación con el principio de anticipación; y es también conocido como el método de productividad o de capitalización de rentas. Se



fundamenta básicamente en un análisis pormenorizado de la capacidad de un bien para producir utilidades, en función del grado de riesgo que la inversión represente en comparación con otras alternativas posibles.

- c. Método Comparativo o del Mercado:** Este enfoque de valor se basa en la comparación de operaciones realizadas de artículos o propiedades similares entre sí, estableciendo las diferencias cualitativas que pudieran existir entre éstos y el sujeto analizado, y determinando cómo influyen éstas sobre el valor del bien analizado. Uno de los ejemplos más característicos es el del mercado de vehículos usados, ya que en base a la comparación de ventas conocidas y tomando en consideración el estado físico del automóvil que nos interesa adquirir, podemos, sin ser Valuadores profesionales, hacer una oferta razonable para comprarlo.

El método comparativo o de Mercado establece el valor del inmueble a partir de la investigación exhaustiva y análisis del mercado de compraventa de inmuebles semejantes al que se valúa, en la misma zona y zonas similares. Conforme a lo anterior, la metodología se compone de varias fases:

- Estimación de las áreas vendibles por cada tipo de construcción
- Estimación del valor unitario (\$/m²) de las diferentes áreas vendibles del inmueble en estudio
- Estimación del Valor comparativo de Mercado.

Documentación Necesaria para la Elaboración de un Avalúo

Las Reglas de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) establecen que, de acuerdo con el tipo de inmueble y análisis a realizar, la documentación para la elaboración de un avalúo es la siguiente:

- Copia de la escritura o título de propiedad
- Copia de la boleta predial
- Copia de la boleta de agua, en su caso contrato vigente, factibilidad de suministro del servicio u otro similar
- Planos arquitectónicos
- Oficio de terminación de obra, para vivienda nueva

- Régimen de propiedad en condominio (en su caso) con Memoria Descriptiva y Tabla de Indivisos.

Las Reglas de carácter general establecen también los siguientes documentos, en función del Tipo de Inmueble.

Tipo de Inmueble	Tipo de Valor Objetivo	Enfoques por Estudiar	Documentación Necesaria en Copia Simple
Terreno para Desarrollo Habitacional	Valor Comercial	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado • Físico • Estudio Residual 	<ul style="list-style-type: none"> • Escritura de Propiedad • Boleta predial o identificación de catastro • Boleta de agua, en su caso • Identificación de la poligonal envolvente del terreno mediante croquis acotado • Licencia de construcción • Factibilidad de servicios expedida por el municipio • Planos arquitectónicos • Especificaciones de obra • Presupuesto y calendario de obra • Programa de ventas
	Valor Comercial	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado 	<ul style="list-style-type: none"> • Escritura de Propiedad • Planos arquitectónicos

Individualización de crédito hipotecario para vivienda terminada		<ul style="list-style-type: none"> • Físico • Capitalización de rentas, en su caso 	<ul style="list-style-type: none"> • Boleta predial • Boleta de agua, en su caso • Oficio de terminación de obra, para vivienda nueva
Recuperación de crédito	<p>Valor Comercial</p> <p>Valor de Reposición</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mercado • Físico o directo • Capitalización de rentas, en su caso 	<ul style="list-style-type: none"> • Escritura de Propiedad • Planos arquitectónicos • Boleta predial • Boleta de agua, en su caso

Gráfico 8. Documentación Necesaria para la Elaboración de un Avalúo

Proceso para la Elaboración de un Avalúo Inmobiliario

Una Unidad de Valuación para operar, debe contar con inscripción vigente en el Padrón de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., y a su vez, contar con autorización vigente de al menos 2 Controladores y 8 Valuadores. Puede estar constituida específicamente para realizar avalúos, o puede formar parte de una entidad financiera. Normalmente existe un área administrativa que se encarga de dar seguimiento a las solicitudes de Avalúos, y de asignar los servicios entre su padrón de Valuadores Profesionales y Controladores.

Generalmente un ejecutivo de cuenta recibe la solicitud de Avalúo, se asigna a un Valuador Profesional, quien cuenta con un plazo específico para realizar el Avalúo, y turnarlo al Controlador asignado para que lo revise y valide, finalmente se certifica con apoyo de un ejecutivo especializado, quien es el encargado de entregarlo al cliente, de acuerdo con el siguiente diagrama de flujo:



Preguntas Frecuentes



ASOCIACIÓN
HIPOTECARIA
DE MÉXICO S.C.

- ¿Qué proceso se sigue o cuales son los diferentes estatus del Avalúo Digital certificado ante SHF?

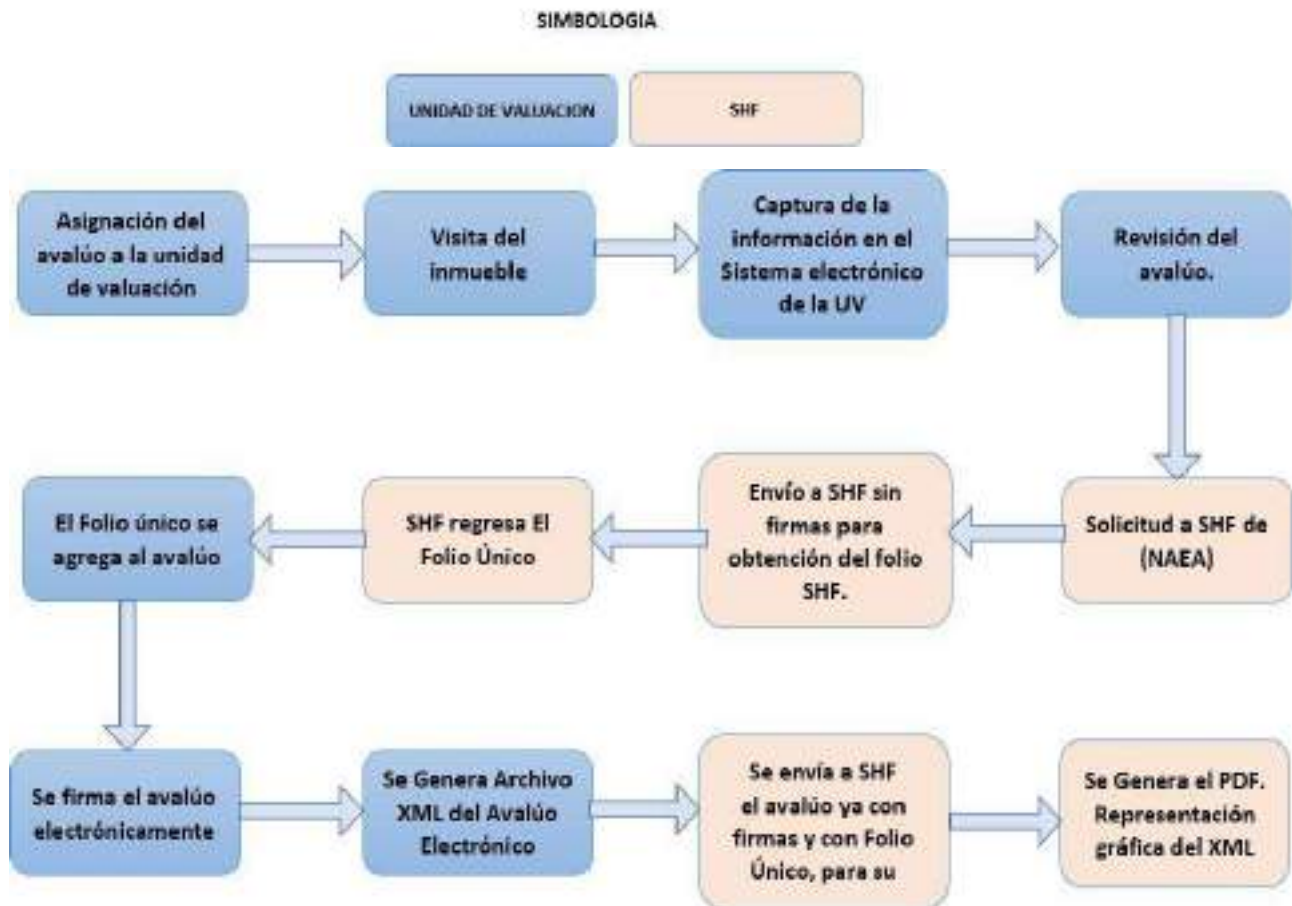


Gráfico 10. Proceso de Avalúo Digital

- **¿Cuánto tardan en generarse los Folios NAEA y el Folio Único?**
Menos de 30 segundos
- **¿Se requiere de impresión y de la firma autógrafa en el documento?**
No, porque la Firma Electrónica produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa.

- **¿Qué diferencia hay entre los archivos que se generan PDF y XML?**

Ninguna, el archivo en PDF es una representación “decodificada” del archivo XML; la cual cuenta además con campos adicionales, que el cliente requiere de forma particular, ejemplo, en los avalúos para INFONAVIT, se requiere el Dictamen Técnico de calidad y esta información es agregada al PDF o también puede contener tablas o información que el cliente requiere adicionalmente.

- **¿Qué pasa si hay alguna corrección?**

Se cancela el folio SHF anterior y se genera un nuevo folio.

- **¿Cómo saber si un avalúo cumple con estar reportado a SHF y es válido?**

Los Avalúos Digitales o electrónicos, pueden ser validados en tiempo Real en la liga que ofrece la SHF.

- **¿Quién respalda la firma electrónica y Cual es la Seguridad con la que cuenta?**

El Prestador de Servicios de Certificación (PSC), es quien en principio debe cumplir con la Ley de Firma Electrónica Avanzada; para después obtener el dictamen favorable de la Secretaría de Economía, quien validará que se tenga un sistema de trámites electrónicos con: control de accesos, respaldos y recuperación de información, con mecanismos confiables de seguridad, disponibilidad, integridad, autenticidad, confidencialidad y custodia; para después ésta sea autorizada por La Sociedad Hipotecaria Federal.

De acuerdo con la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia, la firma electrónica avanzada podrá ser utilizada en documentos electrónicos y, en su caso, en mensajes de datos. Cuando se trata de solicitudes individuales aisladas, la atención y seguimiento es uno a uno, pero en los casos de Conjuntos habitacionales o desarrollos inmobiliarios de grandes dimensiones, se realizan “avalúos base” de los diferentes prototipos, que sirven como referencia para dar seguimiento a las solicitudes subsecuentes referentes a inmuebles similares dentro del mismo conjunto, situación que permite reducir y agilizar considerablemente los plazos de atención y hacer más eficientes los niveles de servicio de las Unidades de Valuación.

Existen algunas otras entidades que están estrechamente vinculadas a las Unidades de Valuación, como puede ser el Registro único de Vivienda, pues para algunos trámites ante

organismos de vivienda como INFONAVIT o FOVISSSTE se requiere de una inscripción previa de la vivienda, a través de la generación de una Clave Única de Vivienda (CUV), por lo que existen diferentes modalidades para su generación y trámite, existiendo la posibilidad de que esta sea tramitada directamente por el Desarrollador en el caso de viviendas nuevas, o por las entidades financieras o las propias unidades de Valuación, previo pago de los derechos de registro correspondientes.

El avalúo, una Fotografía en un Tiempo Específico

El resultado obtenido a partir de todos los procesos anteriormente descritos, con base en las disposiciones legales vigentes, y mediante la participación de todos los actores involucrados es el documento conocido como Avalúo.

Un Avalúo es una “FOTOGRAFÍA” del inmueble analizado a la fecha de su realización, y se integra por un estudio completo de sus características físicas, del entorno y del mercado inmobiliario al que pertenece, a la fecha en la que se lleva a cabo la inspección física.

Se debe tener en cuenta que el avalúo es utilizado para una amplia gama de procesos legales, por lo que la normativa vigente, considera una vigencia de seis meses para los fines de crédito garantizado a la vivienda y generalmente un año para efectos fiscales.

A partir de la fecha de certificación empezará a correr su tiempo de vigencia, haciendo la aclaración de que será válido siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble, su entorno y el mercado inmobiliario se mantengan constantes, es decir, que no existan diferencias sustanciales que hagan variar el valor del inmueble.



Para interpretar correctamente el contenido de un avalúo, además del Valor Comercial Concluido, es importante revisar la descripción de las características del inmueble y de su entorno, pues en él se especifica si existen condiciones de riesgo que afectan su valor y la posibilidad de ser considerado como garantía por una entidad financiera, y a su vez refieren las características del entorno que pueden ser favorables y que incrementan su valor comercial (progresión), o aquellas que son desfavorables y lo afectan significativamente (regresión).

También en este documento se indican algunas otras características del inmueble que podrían generar la imposibilidad de adquirirlo o financiarlo con apoyo de una entidad financiera con base a sus políticas de crédito, por lo que siempre deberán tomarse en cuenta estos puntos para leer e interpretar apropiadamente un Avalúo.

Importancia del Avalúo para Aplicación de Políticas de Crédito

El valor estimado y concluido en un avalúo es el valor del patrimonio de quien adquiere la vivienda y es el valor de garantía de la entidad financiera que otorga el crédito para su adquisición.

El avalúo sirve como un documento de referencia para tramitar un crédito, ya que en él se incluye, además del valor de la vivienda, información que se utiliza para verificar el cumplimiento de las políticas de crédito de la entidad financiera, y alguna otra información que le permite respaldar la operación de crédito, como la siguiente:

- Domicilio de la vivienda con el cual se tramitará un crédito y posteriormente el Notario Público realizará el trámite de la Escritura, por lo que esta información deberá estar debidamente revisada.
- Dimensiones y superficie del lote (se obtienen de la escritura).
- En el caso de departamentos en edificios, o condominios horizontales el porcentaje de indivisos de las áreas comunes (según régimen de propiedad en condominio/escritura).
- Propietario, régimen de propiedad, restricciones y/o servidumbres.
- Clave catastral o número de cuenta predial.
- Número de Unidades Rentables en el inmueble valorado.
- Vida útil remanente del inmueble (que permite validar y garantizar que el inmueble servirá como garantía durante el plazo del crédito).

- Condiciones de riesgo, rentabilidad, etc.
- Permite corroborar la existencia de la garantía.
- Identifica el uso de la garantía.

En caso de que el propietario, adquirente, asesor hipotecario, o cualquier persona relacionada directa o indirectamente tenga dudas, o no esté conforme con el resultado de un Avalúo, siempre existirá la posibilidad de solicitar una revisión o reconsideración de este, sin perder de vista que la opinión de la Unidad de Valuación siempre debe ser imparcial, objetiva y fundamentada en el mercado. Por lo que es muy importante evitar distorsiones o alteraciones en los avalúos, pues pongan en riesgo a la entidad financiera que otorga el crédito hipotecario

Cobranza



Gráfico 11. Proceso de Cobranza

Una vez que ya se hicieron los esfuerzos necesarios en las etapas previas y no se logra llegar a un acuerdo con el cliente, a partir del 5º mes vencido, se da inicio con la integración del expediente para Demanda, aun y cuando se siga con el procedimiento Judicial las acciones de Cobranza siguen llevándose a cabo, esto sucede hasta la etapa de Remate en el Juicio

Es importante señalar que el retraso en el pago de la mensualidad afecta negativamente el historial de crédito del cliente y puede generar cargos de gastos de cobranza e intereses moratorios.

Riesgo

Loan To Value

- **Confianza.** Es la consideración que tiene el acreditante respecto a la solvencia moral y económica del acreditado.
- **Riesgo.** Es la posibilidad de que no se recupere el crédito.
- **LTV | Loan To Value (Aforo).** El LTV mide la relación entre lo que se presta y el valor de la propiedad que va a adquirir el cliente:

$$\text{LTV} = \frac{\text{Monto del Préstamo}}{\text{Valor de la Vivienda}}$$

Un LTV bajo representa un menor riesgo a quien te presta, y eso se traduce a mejores ofertas de financiamiento.

Factores para el Cálculo de la línea de Crédito

a. Relación Pago Ingreso (Payment to Income - PTI)

- Es la proporción que representa el pago de la mensualidad del crédito del total de los ingresos brutos del solicitante.
- Dependiendo del tipo de esquema crediticio se establecen ciertos rangos de compromiso del ingreso del acreditado y/o coacreditado (cuando aplique)
- El PTI regularmente se expresa en términos de porcentaje o un factor que multiplica por la mensualidad y ese es el ingreso que el cliente debe comprobar para ser sujeto del crédito hipotecario.

Es decir, si el factor es de 3 a 1 y la mensualidad del crédito hipotecario es de \$2,500 se multiplica la mensualidad por el factor:

$$\$2,500 * 3 = \$7,500$$



o si el factor es del 25% se divide la mensualidad entre el porcentaje:

$$\text{\$2,500} / 33.3\% = \text{\$7,500}$$

Por lo tanto, el ingreso que el cliente debe de tener y comprobar es de \$7,500 para que pueda hacer frente al compromiso del pago del crédito hipotecario en cuestión.

b. Cálculo de la Capacidad de Pago (PTI)

$$\text{PTI} = \frac{\text{Mensualidad del Crédito}}{\text{Ingreso del Acreditado + Ingreso del Coacreditado}}$$

El resultado que se genere se compara contra el factor establecido por la Institución financiera para la capacidad de pago que el cliente tiene que comprobar dependiendo del esquema crediticio. Si este resultado está por debajo del factor establecido y no cumple con la relación pago ingreso y tendría que solicitar menos monto de crédito o aumentar ingresos o consolidar ingresos con un coacreditado u obligado solidario.

La mejor herramienta que tiene para conocer la capacidad de pago de un cliente es su presupuesto. Si se establece que el cliente puede determinar una cantidad mensual de su ingreso al pago de una hipoteca, fácilmente se podrá determinar cuál es el valor de la hipoteca, esto se podría apoyar de los simuladores de crédito de las instituciones financieras.

Nivel de Endeudamiento (Debt to Income – DTI)

Endeudamiento

Son todos los compromisos monetarios que el cliente tiene que cumplir mes a mes este se mide conforme a lo siguiente.

Nivel de Endeudamiento

Porcentaje que mide la capacidad que tiene el acreditado para hacer frente a los pagos del crédito, considerando además todos los pagos mensuales que refleja Buró de crédito (créditos INFONAVIT, Créditos en Autofinanciamiento, cuentas revolventes como tarjeta de crédito, personales o de

consumo y todo tipo de arrendamiento) los descuentos de nómina y la mensualidad del crédito solicitado.

Cálculo del Nivel de Endeudamiento o DTI

EL DTI es el capital máximo por el que una persona se puede endeudar sin poner en peligro su integridad financiera. Los expertos calculan que el límite de capacidad de endeudamiento es entre un 35% y 40% de los ingresos netos mensuales. Es decir, el resultado de la resta de los ingresos totales y los gastos fijos en un mes.

$$\text{DTI} = \frac{\text{Suma Total de Deuda}}{\text{Ingreso del Acreditado + Ingreso del Coacreditado}}$$

El acreditado y el coacreditado deberán cumplir con la razón pago mensual de deuda total/ingreso bruto mensual menor o igual al porcentaje que determine la Institución Financiera resultado de la cantidad que resulte de sumar:

- El monto del pago mensual del crédito hipotecario solicitado
- El monto que por pago mensual se realiza derivado de otro crédito hipotecario vigente, por ejemplo: Cofinanciamiento INFONAVIT.0

El DTI se deberá calcular de manera conjunta para el acreditado y coacreditado; sin importar el parentesco.

Buro de Crédito

El Buró de Crédito" es una Institución de Información Crediticia y su función es concentrar el comportamiento de pago de todas aquellas personas que han tenido o tienen un crédito abierto con alguna Institución Financiera o de Servicio.

Los principales productos reportados son:

- Tarjeta de Crédito



- American Express Préstamos
- Créditos Personales y Automotrices
- Préstamos Hipotecarios
- Préstamos de Tiendas Departamentales
- Teléfonos Celulares

Las instituciones crediticias reportan mensualmente la forma como la gente paga sus créditos, pago puntual o retrasos, es decir, se refleja lo bueno y lo malo. Si un historial crediticio es bueno, permitirá acceder fácilmente futuros créditos, en cambio si es malo, no tendrá acceso a más créditos.

Reporte de Buró de Crédito

El reporte de buro de crédito es una compilación de la información que otorgantes de crédito, instituciones financieras o empresas de bienes y servicios transmiten de manera periódica a la empresa Buro de Crédito referente al comportamiento de pago que presentan las personas físicas o morales que adquieren bienes y servicios con ellos. Formando a través del tiempo un historial crediticio del cliente en cuestión.

Sirve a los clientes para saber cómo reportan las empresas su historial de pagos con cada empresa otorgante de crédito o de bienes y servicios; sirve también a los otorgantes de crédito para tomar referencia ante una solicitud de crédito convirtiéndose en el referente obligado para las empresas antes de otorgar un crédito de cualquier índole incluyendo el hipotecario.

Es indispensable que el cliente otorgue su autorización expresa mediante su firma autógrafa, para que se le consulte en el Buró, de acuerdo con la ley para regular las Sociedades de Información Crediticia, la CNBV podrá aplicar las siguientes sanciones para aquellos usuarios que consulten información de Buró de Crédito sin dicha autorización expresa del cliente:

- Inhabilitar para desempeñar un empleo cargo o comisión dentro del Sistema Financiero Mexicano, por un periodo de seis meses a diez años.
- Multas que van de 100 a 500 veces al salario mínimo general vigente.
- Reparar los daños que causen al proporcionar información del Buró de Crédito, incluso las penales que procedan.
- Suspensión del servicio a la Institución por parte de Buró de Crédito.

Crédito Puente

a. Crédito puente

Financiamiento que se otorga a empresas Desarrolladoras de Vivienda. Destinado a la edificación de conjuntos habitacionales de interés social, nivel medio, residencial y residencial plus, otorgando cierto porcentaje con respecto al valor del proyecto. El plazo y la forma de la disposición de los recursos se acordarán entre las partes en función de las características del proyecto.

Se instrumenta por medio de una Escritura Pública con Garantía Hipotecaria, para liquidarse por medio de la individualización de las viviendas.

b. Gravamen

Obligación o carga que se aplica sobre un bien inmueble, la cual otorga derechos preferenciales al que lo impone.

c. RUV

El Registro Único de Vivienda (RUV) es la principal plataforma del sector de vivienda en México, con capacidades para integrarse a la cadena de valor de la industria de la construcción. Almacena toda la información de las viviendas a nivel nacional, con el fin de agilizar y transparentar los procesos constructivos y de calidad de las viviendas para la toma de decisiones.

Es también una herramienta estadística al servicio del sector de la vivienda, en donde cada casa registrada contribuye a que se conozca en todo momento la realidad del sector de la construcción de vivienda del país, contribuyendo a dar certeza al ciclo operativo de registro, construcción, venta y financiamiento a la compra de viviendas.

d. Individualización

Proceso mediante el cual las viviendas que pertenecen a un conjunto habitacional se entregan a sus propietarios finales a cambio de su correspondiente pago, liquidando paulatinamente el crédito puente con el que se financió su edificación hasta llegar a su extinción (liquidación total).

e. Valores de Liberación



Es el valor acordado entre las partes que será necesario entregar para que el acreditante esté en condiciones de liberar el gravamen de una vivienda, considerando que no podrá ser menor al monto de crédito para la edificación de dicha vivienda.

Marco Legal y Fiscal

Tramites Notariales

Contrato de Mutuo

Es un contrato por el cual una persona (mutuante) se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles (bienes que se pueden sustituir por otros idénticos) a otra persona (mutuatario), quien se obliga a devolver la suma de dinero, o en su caso otro bien de la misma especie y calidad en el plazo pactado.

- Dos partes: el Mutuante y el Mutuatario. Ambas partes solo necesitan tener capacidad general para contratar (18 años). Puede celebrarse por una persona moral la cual lo hará mediante representante y dicho acto debe estar incluido expresa o implícitamente en el objeto social.
- Es un contrato bilateral (ambas partes quedan obligadas), consensual (no requiere de ninguna formalidad, ni la entrega del dinero o cosa para su perfeccionamiento), gratuito (simple o sin interés) u oneroso (con interés).
- Existen 2 especies: simple o con Interés. Habría que distinguir también entre el mutuo civil y el mercantil.
- Solamente pueden ser objeto de este contrato el dinero y los bienes fungibles, bienes, que para efecto de pago puedan substituirse unos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.
- Termina, por el pago del dinero o de la cosa dada en mutuo (y en su caso por los intereses), por el vencimiento anticipado del plazo o por desistimiento de una de las partes.

Contrato de Préstamo

Es un contrato mercantil en que las cosas prestadas se destinan a actos de comercio (pudiera ser dinero). Se presume mercantil el préstamo que se contrae entre comerciantes. Hay necesidad de



que se exprese el destino de las cosas prestadas para determinar que se trata de un contrato mercantil.

- Es un contrato traslativo de dominio que se perfecciona hasta que se hace la entrega de la cosa.
- Clases del préstamo:
 - De dinero. Siempre con cosas fungibles, se pagará devolviendo una cantidad igual conforme a la ley monetaria vigente. Si se pacta en moneda extranjera la alteración que experimente en valor será en daño o beneficio del prestador.
 - De títulos. Se entregan y reciben como cosas fungibles, devolver otros tantos de la misma clase o idénticas condiciones o sus equivalentes.
 - De especie. Son cosas fungibles que no entran en la categoría de dinero o títulos. Cuando no pueda devolverse la misma especie o calidad o equivalente, devolverá su equivalente en valor.
- Puede ser por tiempo determinado o indeterminado, en esta última cosa no podrá exigirse al deudor el pago sino después de 30 días siguientes al requerimiento judicial o extrajudicial.

Escritura Pública.

La escritura pública es un documento elaborado por un notario público, en el que él redacta el contenido o cláusulas de este, de acuerdo con las instrucciones y peticiones de los clientes o usuarios, y es firmado por las partes que celebran el contrato de que se trate, al final de dicho documento también lo firma el notario e imprime su sello de autorizar y con ello tiene el carácter de documento público.

Para la elaboración de una escritura pública el notario debe tener a la vista los documentos originales que sirvan de antecedentes para la celebración del contrato de que se trate, esto es, todos aquellos documentos que los interesados le exhiban o que él deba tramitar para justificar que:

- a. El inmueble es propiedad de quien dice ser el propietario, para ello se le exhibe original del título de propiedad anterior, es decir y por regla general, la escritura anterior de adquisición.
- b. Certificado de libertad de gravámenes con anotación de aviso preventivo, expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente, en el que se certifique que el inmueble es propiedad del enajenante y que el mismo no reporta gravamen.

- c. El vendedor o enajenante puede disponer del bien en lo individual o requiere de la comparecencia de su cónyuge, para ello se le exhibe copia certificada del acta de matrimonio del enajenante.
- d. Informes o constancias de no adeudo de impuesto predial y de derechos por servicio de agua; para ello se le exhiben las últimas boletas originales pagadas de cada una de estas contribuciones (normalmente 5 años que es el plazo en que la autoridad puede exigir el pago de los posibles adeudos) y él tramita las constancias e informes de no adeudo respectivas; en caso de existir adeudos se piden los pagos originales que son validados por el notario vía internet.
- e. Certificados o constancias de zonificación, dependiendo de la entidad federativa de ubicación del inmueble, en la que se confirme que el inmueble en su caso tiene autorizado el uso de suelo habitacional y que el número de niveles y metros máximos de construcción se adecuen a él o a los programas autorizados por la autoridad de desarrollo urbano correspondiente.
- f. Avalúos para efectos fiscales (ver apartado fiscal), independientemente del que se tramite por el acreedor para efectos del crédito a otorgar.
- g. Constancias de no adeudo de cuotas de mantenimiento al mes de la firma, en caso de enajenarse inmuebles en condominio, sea horizontal o vertical.
- h. Acta de matrimonio del adquirente-deudor, para determinar si debe comparecer a constituir la garantía hipotecaria su cónyuge.
- i. En caso de que se trate de la primera venta de un inmueble en condominio, generalmente enajenación efectuada por el constructor constituyente del condominio, se deben exhibir los documentos justificativos de la obra, a saber: Licencia especial de construcción para demolición, manifestación de construcción, constancia de alineamiento y número oficial, aviso de terminación de obra y autorización de uso y ocupación.
- j. Documentos justificativos de que el vendedor en su caso enajena su casa habitación, ver apartado fiscal para supuestos de exención.

Una vez firmado y otorgado el instrumento respectivo el notario debe:

- a. Presentar 2o aviso preventivo o de otorgamiento al Registro Público de la propiedad.
- b. Pagar los impuestos locales de adquisición y en su caso los federales por la enajenación o venta.
- c. Presentar informe de la enajenación a la autoridad fiscal federal.

- d. Presentar aviso del otorgamiento de la operación de enajenación a las autoridades federales en materia de prevención de lavado de dinero.
- e. Expedir el testimonio o reproducción de la escritura de que se trate, uno para el adquirente y otro para el o los acreedores, esta reproducción incluye anexos de la escritura.

Registro Público

Principios Registrales

El Registro Público en la Ciudad de México, se rige de conformidad con lo establecido en su Código Civil, su Ley Registral y Reglamento. La función registral se rige por los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prelación y legalidad.

Sistemas registrales

En términos del artículo 3000 del Código Civil Federal, el Registro Público funcionará conforme el sistema y métodos que determine el reglamento, es decir, hay un Registro en cada entidad federativa y el registro puede ser en un sistema de libros, en el que uno es para la propiedad y se van anotando consecutivamente cada documento que se ingresa para su inscripción; hay otro sistema en el que es mediante folios reales o carpetas en las que se abre una por cada inmueble y en la que se inscribe todo lo relacionado con ese inmueble; también existen folios electrónicos los cuales no tienen soporte en papel.

Disposiciones comunes.

El Registro Público, tiene efectos declarativos no constitutivos de derechos, los documentos que se registren surtirán efectos frente a terceros, dicho registro protege los derechos adquiridos por una persona de buena fe, una vez que se inscriben, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo registro.

El derecho registrado se presume que existe y pertenece al titular en la forma expresada en el respectivo asiento, también se presume que el titular de una inscripción de dominio o posesión tiene también la posesión del inmueble inscrito.

Son documentos registrables:

- a. Testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- b. Resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.
- c. Documentos privados que en esa forma fueran válidos conforme a la ley ratificados ante notario, juez o corredor público, con la impresión de la firma y el sello respectivos.

La prelación es la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos y se determina por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución. La primera inscripción de cada finca siempre será de dominio o posesión.

Los asientos registrales pueden ser inscripciones o anotaciones. Son inscripciones las siguientes:

- a. Títulos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.
- b. La constitución de patrimonio familiar.
- c. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipo de rentas por más de tres años.
- d. Los demás que la ley ordene expresamente sean registrados.

Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por el registro de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Los asientos de inscripción deberán contener:

- a. Naturaleza, situación y linderos de los inmuebles que afecten, superficie nombre y número, referencia del registro anterior y catastral.
- b. Naturaleza, extensión y condiciones del derecho
- c. Valor de los bienes o derechos
- d. En caso de hipoteca, la obligación garantizada, la época en que será exigible, la suma asegurada y los réditos.
- e. Nombres de las personas a cuyo favor se haga la inscripción, nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados.
- f. Naturaleza del acto o negocio.
- g. Fecha del título y número si lo tuviere y funcionario que lo autorizó.

Son anotaciones preventivas las siguientes:



- a. Demandas relativas a la propiedad de inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellas.
- b. Mandamiento y acta de embargo.
- c. Demandas promovidas para exigir cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma a actos o contratos concertados, cuando el objeto sean inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- d. Providencias judiciales que ordenen secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos.
- e. Títulos presentados para registro, cuya inscripción haya sido denegada o suspendida.
- f. Finanzas legales o judiciales.
- g. Decreto de expropiación y ocupación temporal y declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles.
- h. Resoluciones judiciales en materia de amparo que ordenen la suspensión provisional o definitiva en relación con los bienes inscritos.
- i. Cualquier otro título que sea anotable de acuerdo con el Código y otras leyes.

Las anotaciones preventivas contendrán las circunstancias que se expresan para las inscripciones y por lo menos la finca o derecho anotado, la persona a quien favorezca y la fecha.

Las que deriven de embargo o secuestro, la causa que haya dado lugar y el importe de la obligación garantizada.

Las que provengan de declaración de expropiación, limitación de dominio u ocupación, mencionarán la fecha del decreto respectivo y su publicación en el Diario Oficial de la Federación, así como el fin de utilidad pública.

Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción.

Los asientos y notas de presentación deberán contener:

- a. Fecha y número de entrada.
- b. Naturaleza del documento y funcionario que autoriza.
- c. Naturaleza del acto o negocio de que se trate.
- d. Los bienes o derechos objeto del título presentado, expresando su cuántica si constare.
- e. Los nombres y apellidos de los interesados.



Aspectos Fiscales

El otorgamiento del crédito no implica en sí mismo una carga fiscal o generación de una contribución para el deudor, salvo el caso de que el destino del crédito no sea para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación, caso en el cual se causa el IVA sobre los intereses y cualquier comisión pagada al acreedor. El deudor tiene derecho de solicitar al Acreditante una constancia de los intereses pagados en el ejercicio fiscal, con el fin de deducir en su declaración anual el interés real, esto es, lo que se hubiere pagado en adición a la inflación generada.

Respecto a las operaciones traslativas de dominio, generalmente compraventas, debe distinguirse entre impuestos federales (gravan la enajenación y en algunos casos la adquisición) e impuestos locales (gravan la adquisición), y además en los impuestos federales debe distinguirse si el enajenante es persona física o persona moral, pues por regla general tienen un régimen distinto.

Impuestos Federales y Locales (Básicos)

Impuestos Federales (se pagan a la autoridad fiscal federal, SAT)

Impuesto Sobre la Renta por enajenación.

En personas morales debe distinguirse si son contribuyentes ordinarios (régimen general del título segundo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta) o si tienen régimen especial (personas morales con fines no lucrativos, título tercero de la mencionada ley), en relación a las primeras no se debe pagar el impuesto al momento de la venta o enajenación respectiva y en el caso de las segundas por regla general sí se debe pagar aunque existen varias de estas personas que nunca causan impuestos por enajenar bienes porque así lo autoriza la ley.

Ejemplo de las primeras: Vende un inmueble la sociedad denominada Constructores de hogares SA de CV.

Ejemplo de las segundas: Vende un inmueble la asociación denominada Niños ciegos Asociación civil.

Respecto a las personas físicas toda persona física que no exente impuestos por vender debe liquidar el impuesto correspondiente al momento de la venta en escritura. Del pago que en su caso deba realizarse, la entidad federativa en la que se ubique el inmueble enajenado tendrá derecho a percibir una cantidad máxima de dicho impuesto y el resto, en su caso, se entrega a la Federación. Todo ello lo calcula, determina y entera el notario respectivo.

El impuesto puede causarse por: a. La totalidad del ingreso menos las deducciones autorizadas, o b. Se puede causar por la excedencia del monto máximo de exención (el equivalente en pesos de 700,000 Unidades de Inversión) menos las deducciones autorizadas aplicadas proporcionalmente, o c. Por la excedencia del terreno que no se considere parte de la casa habitación (el excedente de 3 veces el área cubierta por las construcciones).

Las personas físicas residentes fiscales en México podrán exentar el impuesto: a. Una vez cada 3 años cuando el ingreso derive de la enajenación ante notario de su casa habitación, b. Declaren y acrediten que el inmueble enajenado es su casa habitación con alguno de los documentos señalados por las disposiciones fiscales, sea que este se encuentre a su nombre, al de su cónyuge o a nombre de algún ascendiente o descendiente en línea recta (los documentos son credencial del IFE o INE, estados de cuenta bancarios o de casas comerciales, recibos de pago de luz o telefonía fija, y c. El ingreso o precio de venta no exceda del equivalente en pesos de 700 mil unidades de inversión, en caso de que exceda el impuesto sólo se causa y calcula por el excedente.

El notario, en todos los casos, informa a la autoridad fiscal federal sobre la enajenación que él mismo hubiere formalizado, indicando si se exentó el impuesto, si se generó o si se exentó en parte del ingreso y se causó respecto del excedente del ingreso.

Impuesto sobre la renta por adquisición.

Este impuesto lo causa el adquirente de un bien, parte compradora, entre otros supuestos en el caso en el que el valor del avalúo de la operación exceda del precio o contraprestación pactada en más de un diez por ciento.

Ejemplo: se debe dividir el valor del avalúo entre uno punto diez y el precio de venta no puede ser inferior a dicho resultado.

La razón es que se está obteniendo un ingreso en bienes por la parte del valor del avalúo que excede del precio o contraprestación. Se calcula aplicando el 20 por ciento directo sobre el total de la diferencia entre precio y valor de avalúo y no solo sobre la excedencia del diez por ciento.

Impuesto al Valor Agregado

Objeto: Debe pagarse respecto de la enajenación de construcciones no destinadas a uso habitacional. el suelo está exento.

- El impuesto lo genera el enajenante y lo traslada al adquirente, trasladar significa que lo paga el comprador.
- La tasa es del 16% que se aplica a la parte de la contraprestación pactada para las construcciones no destinadas a casa habitación.
Ejemplo, si se vende un inmueble que tiene un local comercial, en la escritura se debe indicar: el precio total por todo el inmueble es de 2 millones de pesos, de los que corresponden al suelo la cantidad de 1 millón de pesos, a las construcciones con uso habitacional la cantidad de 700 mil pesos y a las construcciones no habitacionales la cantidad de 300 mil pesos; a los 300 mil pesos se aplica la tasa del 16% y el resultado es el importe del IVA que termina pagando o liquidando el comprador en adición al precio total que paga por 2 millones.
- Si el inmueble a enajenar es un terreno sin construcciones no debe pagarse el IVA.
- Si el inmueble a enajenar es nuevo debe considerarse el destino que se le dará al inmueble con base en los documentos de construcción, licencias y el avalúo respectivo, los cuales deben indicar que se trata de uso habitacional.
- Los anexos de la casa habitación que sin fines lucrativos se destinen al uso exclusivo de la misma, no causarán IVA, ejemplo: áreas de servicio, jardines, albercas comunes, salones de fiestas, cajones de estacionamiento, etcétera.

Impuestos Locales (Se pagan al gobierno de la Ciudad de México o al municipio de ubicación del inmueble)

Por Adquisición

Tiene nombres distintos según la entidad federativa, pero en términos generales lo que se grava es la adquisición de propiedad de un inmueble; existen distintos supuestos de exención o de no causación de esta contribución, pero en términos generales todas las personas físicas o morales que adquieren la propiedad de un inmueble mediante la celebración de un contrato de compraventa lo deben pagar.

- En la Ciudad de México se denomina Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI). Si bien pueden obtenerse beneficios fiscales en el pago del ISAI (condonación, reducciones, entre otros), la regla general es que toda persona que adquiera un inmueble debe pagar el impuesto (no se exenta).
- Tiene por objeto gravar cualquiera de los supuestos de adquisición previstos en el artículo 115 del código fiscal de la Ciudad de México. Entre esos supuestos está todo contrato de adquisición de la propiedad de un inmueble como las compraventas y las donaciones.
- En la Ciudad de México, salvo que la operación se realice al amparo de la Jornada Notarial, debe pagarse con base en el valor más alto entre el catastral (el de la boleta predial vigente), el comercial (de avalúo) y el precio de operación.
- Se debe tramitar, salvo el caso de reducciones por jornada notarial, un avalúo fiscal y éste debe registrarse o "subirse" a una plataforma electrónica de la Secretaría de Finanzas, llamada SIGAPRED, ello lo debe hacer el valuador fiscal con su registro vigente y a nombre del notario que formalizará el trámite.
- Se calcula con base en una tarifa publicada anualmente.
- Si se adquiere una porción del inmueble, al resultado total se le aplica el porcentaje de adquisición.

La jornada notarial es un beneficio fiscal consistente en una reducción y facilidad de tipo documental, esto es, la base para el cálculo del impuesto sobre adquisición de inmuebles es el valor catastral consignado en la boleta de pago de impuesto predial vigente, no el precio ni el avalúo, y no se requiere el trámite de avalúo fiscal, pero sí del avalúo para efectos del crédito respectivo.

Del mismo modo se tiene derecho a una reducción sobre el importe de los derechos de inscripción al registro público de la propiedad, por concepto de la operación de compraventa o adquisición.

Predial y Agua

Deben tramitarse constancias de adeudos. Respecto de los créditos fiscales por impuesto predial o derechos de agua, los mismos deben estar pagados, declarados sin efecto o garantizados. No basta el transcurso del tiempo para eximir de su pago, se requiere constancia de prescripción. Si no hay constancias de no adeudos en el apéndice acreditando alguna de las situaciones mencionadas no puede inscribirse la escritura en el Registro Público de la propiedad correspondiente.

Contratos de Crédito

Contrato de Apertura de Crédito

Es un contrato en el que intervienen una persona llamada acreedor o Acreditante y un deudor o codeudores llamados acreditado y coacreditado, su propósito es prestar al acreditado una suma de dinero para un destino específico o para un destino libre, esto último depende el tipo de producto que se ofrezca por cada institución financiera.

- Existen 2 tipos de este contrato: Simple y en cuenta corriente.
- Dos partes: Acreditado y/o Co acreditado(deudor) y Acreditante (acreedor).
- Pueden existir varios sujetos en cualquiera de las partes. casi siempre el Acreditante es una entidad financiera o banco.
- Generalmente tiene por objeto poner una suma de dinero a disposición del acreditado, obligándose éste a restituirla en el plazo y términos convenidos (incluyendo intereses, gastos y comisiones).
- Concluye en términos generales al agotarse o cumplirse el plazo convenido, momento en el que el deudor o acreditado debe haber pagado o cubierto la totalidad de lo debido al acreedor o Acreditante, en el entendido que se paga el principal y los accesorios que incluyen los intereses; lo anterior sin perjuicio de que el acreditado pueda pagar de modo anticipado, es decir antes del vencimiento del plazo.
- Se puede garantizar con una garantía real, una personal o ambas. Esto es, con una hipoteca sobre un inmueble (garantía real) y en su caso y de modo complementario con una obligación solidaria (en sentido genérico garantía personal), consistente esto último en el hecho de que el Acreditante puede reclamar, indistinta o conjuntamente, al deudor y al obligado solidario.
- Este contrato se debe otorgar por escrito firmado (dejar constancia con ello de su celebración) y ante notario público (en escritura pública) por razón de la garantía que se otorga.

Modalidad Cuenta Corriente

En esta variable se establece un límite de crédito y a medida que el acreditado va liquidando, total o parcialmente, las cantidades de que dispuso con anterioridad, puede disponer



nuevamente de ellas en el futuro sin rebasar el límite establecido y dentro del plazo de vigencia máxima que se hubiere convenido. (Ejemplo, tarjetas de crédito bancarias).

Subrogación de Acreedor

La palabra subrogar significa la acción de "sustituir o poner una persona o cosa en lugar de otra" Puede decirse que existe una subrogación real, cuando se substituye una cosa por otra y personal, cuando se substituye una persona por otra. La subrogación personal tiene lugar, cuando una persona toma el lugar de otra y en materia jurídica, cuando la persona que substituye a la otra adquiere los derechos y toma a su cargo los deberes de la persona a quien substituye.

- La subrogación se presenta cuando una persona sustituye a un acreedor en una relación obligacional.
- Para que exista subrogación es necesario que exista una obligación válida y que un tercero (nunca el deudor) pague total o parcialmente la prestación debida al acreedor.
- En la subrogación existen tres sujetos:
 - El acreedor original (subrogante)
 - El tercero (subrogado) que es la persona que paga y por ello, substituye al acreedor
 - El deudor.
- La subrogación tiene como objetivo fundamental, el cambiar la persona acreedor antiguo, implica que el nuevo acreedor, tenga la misma posición jurídica que tenía el anterior; esto es, que tenga el mismo derecho (no otro diferente), las mismas garantías y en su caso, los mismos privilegios que el subrogante.
- La subrogación se verifica por ministerio de la ley y sin necesidad de declaración alguna de los interesados:
 - Cuando el que es acreedor paga a otro acreedor preferente;
 - Cuando el que paga tiene interés jurídico en el cumplimiento de la obligación;
 - Cuando un heredero paga con sus bienes propios alguna deuda de la herencia;
 - Cuando el que adquiere un inmueble paga a un acreedor que tiene sobre él un crédito hipotecario anterior a la adquisición

Garantías Personales

Aval

- El aval es una institución accesoria y de garantía en materia de títulos de crédito.



- Mediante el aval se garantiza todo o en parte el pago de un título de crédito (letra de cambio, pagaré).
- Intervienen dos partes: el avalista (quien se obliga a pagar por el deudor o quien presta la garantía) y el avalado (aquella persona por la que la garantía se presta, es decir el deudor).
- La sola firma de un individuo puesta en la letra de cambio o pagaré se tendrá por aval.
- El avalista deberá indicar por quien presta la garantía y estará obligado con todos los acreedores del avalado; pero será acreedor cambiario del propio avalado si paga la deuda de este.
- El aval debe constar en el cuerpo de la letra de cambio o del pagaré o en hoja adherida a él. El aval se presume con la sola firma. Al avalista puede exigírsele la obligación en primer lugar, sin recurrir al avalado (deudor) previamente.
- La acción contra el avalista estará sujeta a los mismos términos y condiciones a que esté sujeta la acción contra el avalado.

Obligación Solidaria

Es una modalidad de las obligaciones.

- Existe pluralidad de deudores y/o acreedores.
- Dos tipos de solidaridad:
 - Activa: cuando dos o más acreedores tienen derecho para exigir, cada uno de por sí, el cumplimiento total de la obligación; varios acreedores de la misma deuda pueden obtener todo el valor sobre los bienes del deudor común.
 - Pasiva: cuando dos o más deudores tienen la obligación de pagar al acreedor, cada uno de por sí, en su totalidad, la prestación debida; varios deudores responden con sus bienes por todo el monto de la deuda.
- La solidaridad no se presume, debe pactarse expresamente; resulta de la ley o de la voluntad de las partes.
- Cada uno de los acreedores o todos juntos pueden exigir de todos los deudores solidarios o de cualquiera de ellos, el pago total o parcial de la deuda. Si reclaman todo de uno de los deudores y resultar insolvente, pueden reclamarlo de los demás o de cualquiera de ellos.
- El pago hecho a uno de los acreedores solidarios extingue totalmente la deuda.



Fianza

Es un contrato por el que una persona, llamada fiadora, distinta del deudor y del acreedor en una determinada obligación, se obliga con este último a pagar dicha obligación, en caso de que el deudor no lo haga.

- Es un contrato unilateral, gratuito, de garantía, accesorio y consensual pues no requiere de formalidad alguna sin embargo debe ser expresa y no tácita.
- Tipos de fianza:
 - Convencional. No existe obligación de otorgar garantía personal. Basta con que el fiador tenga capacidad general para contratar, independientemente de su probidad, solvencia o domicilio.
 - Judicial y legal. Existe obligación de otorgar garantía personal. Fiador tenga capacidad general para contratar, sea titular de bienes suficientes para responder a la obligación, someterse a la jurisdicción del juez del lugar de la obligación principal. Su solvencia la debe acreditar con un certificado del RPP y C, asimismo la fianza debe inscribirse en el RPP y C en forma de anotación preventiva.
 - Onerosa y Gratuita. Si existe o no remuneración.
 - Civil y Mercantil. Cuando la obligación principal es mercantil, puede o no ser un contrato o una declaración unilateral de voluntad.
- La obligación principal comúnmente consiste en una deuda de dinero, sin embargo, puede ser una obligación de hacer o no hacer.
- Puede extinguirse por vía de consecuencia o por vía principal, en el primer caso es al extinguirse la obligación principal; en el segundo, se extingue la obligación del fiador, pero la principal continúa.

Garantías Reales

Ideas generales

- Dan seguridad o respaldo al acreedor, ya que para el caso de que el deudor, acreditado u obligado solidario no paguen lo que se les prestó, se inicie un procedimiento judicial, ante un juez o juzgado, que tiene como objetivo el que se venda el bien materia de la garantía a cualquier tercero, y con el producto de la venta se liquide al acreedor lo que se le adeuda o, en su caso, que el acreedor pida al mismo juez que se le transmita en pago la propiedad del bien de que se trate.

- Tienen por objeto un bien específicamente determinado (mueble: prenda o inmueble: hipoteca).
- Puede otorgarlas el deudor o un tercero, con tal de que quien otorgue la garantía sea propietario del bien o adquiera la propiedad en el mismo acto o momento en el que se constituye la garantía.
- Son de carácter accesorio a la obligación que garantizan, pues la razón de ellas es la seguridad o respaldo al acreedor y al no deberse nada se extinguen o quedan sin efecto.

Prenda

- Hay Civil y Mercantil, ambas, por regla general, recaen sobre bienes muebles y requieren que el bien sea entregado al acreedor para su conservación y restitución posterior al pago de lo debido, se puede convenir que el deudor conserve la posesión de bien.
- Se hablará de prenda civil, por regla general, en el caso que la garantía se celebre entre particulares no comerciantes o sobre bienes que no sean títulos de crédito o bienes o mercancías de comercio, estaremos frente a prenda mercantil, por regla general, en el caso de que se celebre entre comerciantes, incluidos los bancos o entidades financieras como acreedores, como es el caso de un crédito automotriz, o cuando recae sobre títulos de crédito o bienes o mercancías de comercio.
- El contrato debe constar por escrito y en materia mercantil cuando los bienes no se entregan al acreedor, casi siempre debe ratificarse ante notario o corredor público.
- Dos partes: Deudor o garante prendario (quien otorga la garantía) y acreedor prendario (quien presta la suma de dinero y se le garantiza).

Hipoteca

- Dos partes: Acreedor Hipotecario (quien presta el dinero y se le garantiza) y Garante Hipotecario (quien otorga la garantía o garantiza).
- Recae sobre bienes inmuebles. No transmite la posesión del bien, es decir, no se requiere entregar el mismo.
- Ante incumplimiento puede solicitarse a un juez (juicio) la enajenación del inmueble - Remate- o que se Adjudique al acreedor, esto es, que se le dé en pago.
- La hipoteca es indivisible, pues no se fracciona con la división del bien y se extingue al pagarse el crédito que garantiza.



- Debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponde a la ubicación del inmueble, para que los terceros tengan conocimiento su existencia y se respete el derecho del acreedor.
- Salvo pacto expreso sólo garantiza intereses de 3 años, en caso de pacto hasta 5 años.
- Se extiende a accesiones o mejoras o remodelaciones o ampliaciones del inmueble.
- Se otorga ante notario público.
- Puede hipotecarse varias veces el mismo bien (simultánea o sucesivamente). En este caso los acreedores son pagados según el orden de prelación que les corresponda, es decir en el orden de las fechas de inscripción de la hipoteca en el Registro Público de la propiedad.
- Si el bien inmueble se encuentra sujeto a copropiedad, la hipoteca debe ser constituida por todos los copropietarios y para el caso de que el bien pertenezca en usufructo a una persona y en nuda propiedad a otra, todos deben comparecer a la celebración del acto u otorgamiento de la garantía.

Embargo

Medio de ejecución forzada por el cual un acreedor hace poner en manos de la autoridad judicial los bienes de su deudor, a fin de que se los haga vender en pública subasta y le paguen con lo que se obtenga. Por virtud del embargo la obligación que tiene el deudor, de pagar con todos sus bienes presentes y futuros, se singulariza mediante la designación que se hace de los bienes que deben quedar afectados al pago, y es claro que el embargo será legítimo, en tanto que recaiga sobre bienes del deudor, y no en bienes que hayan salido de su patrimonio. Debe inscribirse en el RPP en forma de anotación preventiva.

Fideicomiso

Cuestiones Generales

Es un contrato que consta de 3 Partes: Fideicomitente (quien aporta o transmite bienes o derechos); Fideicomisario (quien obtiene los beneficios del contrato de fideicomiso); y Fiduciario (quien se encarga de realizar los fines del contrato y verificar su cumplimiento).

Ejemplo: Juan aporta un inmueble de su propiedad a un fideicomiso (fideicomitente) para que el Banco "X" lo reciba y lo pueda dar en arrendamiento (fiduciario) y las rentas se le entreguen a la mamá de Juan mientras ella viva (fideicomisaria).

- Se puede ser fideicomitente y fideicomisario simultáneamente, y en el caso de fideicomiso de garantía, puede ser la misma persona o institución el fideicomisario y el fiduciario.
- Se puede definir como el contrato por medio del cual el fideicomitente encomienda o instruye al fiduciario la realización de uno o varios actos o contratos respecto de ciertos bienes, durante cierto plazo prorrogable y con la posibilidad de que se le devuelvan o restituyan al fideicomitente o se le transmitan a un tercero o terceros a futuro.
- Celebrado el contrato de fideicomiso, sólo el fiduciario puede celebrar actos y contratos respecto de los bienes y precisamente los que se determinaron en el contrato de fideicomiso.
- Los fideicomisarios pueden ser designados desde la constitución del Fideicomiso o en momento posterior.
- Puede existir pluralidad de fideicomisarios (simultanea o sucesivamente).
- Fideicomitentes deben tener la capacidad para transmitir los derechos objeto del Fideicomiso (ser propietarios) y los fideicomisarios la capacidad para recibirlos.
- No cualquier persona puede ser fiduciario, sólo las expresamente autorizadas por la ley (por regla general instituciones de crédito).
- Salvo derechos estrictamente personales, puede ser objeto del fideicomiso cualquier bien o derecho.
- El fideicomiso siempre debe constar por escrito y si se trata de bienes inmuebles se debe otorgar ante notario público.
- El fideicomiso debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la ubicación de los bienes, cuando tenga por objeto bienes inmuebles.

Fideicomiso de Garantía

El fideicomiso de garantía tiene como fin garantizar al fideicomisario -acreedor o Acreditante- el pago de lo que ha prestado, es decir, si no se le paga se puede proceder por el fiduciario a vender los bienes y con lo obtenido se paga. No hay necesidad de iniciar un juicio, ya que para ello se celebra el contrato de fideicomiso de garantía.

- Sólo pueden fungir como fiduciarios de estos fideicomisos las instituciones señaladas en el artículo 395 de la LGTOC (entidades que componen el sistema financiero, incluidos bancos).
- Las fideicomisarias -acreedores a quienes se les garantiza- pueden fungir simultáneamente como fiduciarias si son acreedores en la obligación garantizada.
- El mismo fideicomiso puede garantizar varias obligaciones al mismo o distintos acreedores siempre que en este último caso se señale la prelación -orden de cobro- de cada uno.

- Puede pactarse que la posesión de los bienes la tenga el fideicomitente o un tercero.
- Si el objeto de estos fideicomisos son bienes muebles, pueden pactarse derechos especiales en favor del fideicomitente (por ejemplo, el uso de los mismos o la percepción de frutos).
- Si los bienes se pierden o deterioran fideicomisario puede exigir la transmisión de otros o dar por vencido el plazo.
- Puede convenirse la forma en que fiduciario puede enajenar extrajudicialmente los bienes afectos en fideicomiso, ante el caso de la falta de pago o el incumplimiento.

Afectación en Garantía

Concepto: Es la modificación de la situación de un inmueble en el Registro Público de la propiedad como consecuencia del otorgamiento de una fianza por parte de una institución afianzadora. El supuesto consiste en el hecho de que una persona solicita el otorgamiento de una fianza a una institución afianzadora, con el fin de respaldar a un 3o el pago de algún adeudo a futuro (por ejemplo garantizar el pago de alimentos) y la afianzadora para el caso de pagar la posible deuda o responsabilidad que está afianzando o garantizando, pide una contragarantía o medio de recuperación respecto de un inmueble propiedad del afianzado o de un tercero, mediante la anotación del otorgamiento de la fianza en el registro público de la propiedad de la ubicación del bien.

- El documento en el que conste la afectación se inscribirá en el Registro Público de la propiedad de su ubicación previa ratificación de firmas de este por parte del propietario.
- Liquidada la obligación garantizada y cancelada la fianza, las instituciones de fianzas estarán obligadas a extender constancias de pago para la inscripción en el Registro Público de la propiedad de la cancelación de asiento correspondiente.
- Las constancias deberán expedirse por las afianzadoras en un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de la solicitud por parte del interesado.
- Las firmas de quienes emitan las constancias deberán ratificarse ante notario, corredor o la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, debiendo ésta contar con un registro de las firmas de los funcionarios autorizados por cada afianzadora para emitir dichas constancias.
- El Registro Público solamente podrá cancelar el asiento cuando se presente la solicitud acompañada de la constancia con la ratificación correspondiente.
- Cualquier bien afectado en garantía podrá ser embargado por las instituciones de fianzas sin importar que haya sido transmitido a terceros, en cuyo caso se retrotraerán los efectos del embargo a la fecha de inscripción de la afectación en garantía.

- Las fianzas deben anotarse preventivamente en el Registro Público, estas Anotaciones preventivas por regla general caducan en 3 años.
- La Caducidad produce extinción del asiento y cualquier interesado puede solicitar que se registre la cancelación de asiento, por lo tanto, el asiento de aseguramiento podrá igualmente cancelarse a solicitud de parte interesada -propietario- mediante manifestación de voluntad en instrumento notarial.

Extinción de Dominio

Concepto: Es la pérdida de los derechos sobre los bienes mencionados en los artículos 2 y 8 de la Ley, sin contraprestación ni compensación alguna para su dueño ni para quien se ostente o comporte como tal. La sentencia en la que se declare tendrá por efecto que los bienes se apliquen a favor del Estado. La acción de extinción de dominio se ejercerá, respecto de los bienes a que nos referimos más adelante, aun cuando no se haya determinado la responsabilidad penal en los casos de los delitos previstos en la fracción II del artículo 22 constitucional.

- Corresponde al Ministerio Público ejercitarla, es de carácter real, de contenido patrimonial, procede sobre cualquier bien, independientemente de quien lo tenga en su poder o lo haya adquirido, se trata de un procedimiento jurisdiccional y en materia penal, todo el que se considere afectado puede interponer los recursos respectivos para demostrar la procedencia lícita de sus bienes, su actuación de buena fe y que desconocía la utilización ilícita de los mismos.
- Fundamento se encuentra en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, procederá en los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos, trata de personas y enriquecimiento ilícito, respecto de los bienes siguientes:
 - a) Aquellos que sean instrumento, objeto o producto del delito, aun cuando no se haya dictado la sentencia que determine la responsabilidad penal, pero existan elementos suficientes para determinar que el hecho ilícito sucedió.
 - b) Aquellos que no sean instrumento, objeto o producto del delito, pero que hayan sido utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto del delito, siempre y cuando se reúnan los extremos del inciso anterior.
 - c) Aquellos que estén siendo utilizados para la comisión de delitos por un tercero, si su dueño tuvo conocimiento de ello y no lo notificó a la autoridad o hizo algo para impedirlo.

- d) Aquellos que estén intitulado a nombre de terceros, pero existan suficientes elementos para determinar que son producto de delitos patrimoniales o de delincuencia organizada, y el acusado por estos delitos se comporte como dueño.
- Objeto de la acción de extinción de dominio, en términos del artículo 2º Bienes son todas las cosas materiales que no estén excluidas del comercio, ya sean muebles o inmuebles, y todo aquel derecho real o personal, sus objetos, frutos y productos, susceptibles de apropiación, que se encuentren en los supuestos señalados anteriormente.

Aseguramiento

Por razones de seguridad jurídica, un inmueble determinado puede ser excluido del tráfico jurídico. Por regla general se excluye mediante el resguardo administrativo (custodia) del antecedente registral correspondiente al inmueble de que se trate. Es una medida excepcional ante anomalías u omisiones insubsanables. El aseguramiento puede derivar de una resolución judicial o administrativa. Custodia por regla general tiene una vigencia de 3 años pudiendo prorrogarse en forma ilimitada por 2 años en cada ocasión sin perjuicio de que el interesado pueda presentar en todo tiempo elementos a fin de que se levante el aseguramiento. La Custodia impide realizar asientos relativos a actos jurídicos respecto de los inmuebles objeto de aseguramiento y emitir constancias respecto de estos.

Prevención y Lavado de Dinero

Actividades Vulnerables

Definición de Actividad Vulnerable, para efectos del artículo 3º de la Ley son aquellas que realizan las Entidades del Sistema financiero en términos del artículo 14 y las enlistadas en el artículo 17.

Se enlistan en el artículo 17 las siguientes:

- I. Las vinculadas a la práctica de juegos con apuesta, concursos o sorteos que realicen organismos descentralizados conforme a las disposiciones legales aplicables, o se lleven a cabo al amparo de los permisos vigentes concedidos por la Secretaría de Gobernación bajo el régimen de la Ley Federal de Juegos y Sorteos y su Reglamento.
- II. La emisión o comercialización, habitual o profesional, de tarjetas de servicios, de crédito, de tarjetas prepagadas y de todas aquellas que constituyan instrumentos de almacenamiento de valor monetario, que no sean emitidas o comercializadas por Entidades Financieras.

Siempre y cuando, en función de tales actividades: el emisor o comerciante de dichos instrumentos mantenga una relación de negocios con el adquirente; dichos instrumentos permitan la transferencia de fondos, o su comercialización se haga de manera ocasional. En el caso de tarjetas de servicios o de crédito, cuando el gasto mensual acumulado en la cuenta de la tarjeta sea igual o superior al equivalente a ochocientos cinco veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México. En el caso de tarjetas prepagadas, cuando su comercialización se realice por una cantidad igual o superior al equivalente a seiscientos cuarenta y cinco veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México, por operación. Los demás instrumentos de almacenamiento de valor monetario serán regulados en el Reglamento de esta Ley.

- III. La emisión y comercialización habitual o profesional de cheques de viajero, distinta a la realizada por las Entidades Financieras.
- IV. El ofrecimiento habitual o profesional de operaciones de mutuo o de garantía o de otorgamiento de préstamos o créditos, con o sin garantía, por parte de sujetos distintos a las Entidades Financieras.
- V. La prestación habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes, en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios.
- VI. La comercialización o intermediación habitual o profesional de Metales Preciosos, Piedras Preciosas, joyas o relojes, en las que se involucren operaciones de compra o venta de dichos bienes en actos u operaciones cuyo valor sea igual o superior al equivalente a ochocientos cinco veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México, con excepción de aquellos en los que intervenga el Banco de México.
- VII. La subasta o comercialización habitual o profesional de obras de arte, en las que se involucren operaciones de compra o venta de dichos bienes realizadas por actos u operaciones con un valor igual o superior al equivalente a dos mil cuatrocientas diez veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México.
- VIII. La comercialización o distribución habitual profesional de vehículos, nuevos o usados, ya sean aéreos, marítimos o terrestres con un valor igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México.

- IX. La prestación habitual o profesional de servicios de blindaje de vehículos terrestres, nuevos o usados, así como de bienes inmuebles, por una cantidad igual o superior al equivalente a dos mil cuatrocientas diez veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México.
- X. La prestación habitual o profesional de servicios de traslado o custodia de dinero o valores, con excepción de aquellos en los que intervenga el Banco de México y las instituciones dedicadas al depósito de valores.
- XI. La prestación de servicios profesionales, de manera independiente, sin que medie relación laboral con el cliente respectivo, en aquellos casos en los que se prepare para un cliente o se lleven a cabo en nombre y representación del cliente cualquiera de las siguientes operaciones:
 - a. La compraventa de bienes inmuebles o la cesión de derechos sobre estos;
 - b. La administración y manejo de recursos, valores o cualquier otro activo de sus clientes;
 - c. El manejo de cuentas bancarias, de ahorro o de valores;
 - d. La organización de aportaciones de capital o cualquier otro tipo de recursos para la constitución, operación y administración de sociedades mercantiles, o
 - e. La constitución, escisión, fusión, operación y administración de personas morales o vehículos corporativos, incluido el fideicomiso y la compra o venta de entidades mercantiles.
- XII. La prestación de servicios de fe pública, en los términos siguientes:
 - A. Tratándose de los notarios públicos:
 - a. La transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles, salvo las garantías que se constituyan en favor de instituciones del sistema financiero u organismos públicos de vivienda.
 - b. El otorgamiento de poderes para actos de administración o dominio otorgados con carácter irrevocable. Las operaciones previstas en este inciso siempre serán objeto de Aviso;
 - c. La constitución de personas morales, su modificación patrimonial derivada de aumento o disminución de capital social, fusión o escisión, así como la compraventa de acciones y partes sociales de tales personas.
 - d. La constitución o modificación de fideicomisos traslativos de dominio o de garantía sobre inmuebles, salvo los que se constituyan para garantizar algún crédito a favor de instituciones del sistema financiero u organismos públicos de vivienda.

- e. El otorgamiento de contratos de mutuo o crédito, con o sin garantía, en los que el acreedor no forme parte del sistema financiero o no sea un organismo público de vivienda.
- B. Tratándose de los corredores públicos:
- a. La realización de avalúos sobre bienes con valor igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México;
 - b. La constitución de personas morales mercantiles, su modificación patrimonial derivada de aumento o disminución de capital social, fusión o escisión, así como la compraventa de acciones y partes sociales de personas morales mercantiles;
 - c. La constitución, modificación o cesión de derechos de fideicomiso, en los que de acuerdo con la legislación aplicable puedan actuar;
 - d. El otorgamiento de contratos de mutuo o créditos mercantiles en los que de acuerdo con la legislación aplicable puedan actuar y en los que el acreedor no forme parte del sistema financiero.
 - e. Por lo que se refiere a los servidores públicos a los que las leyes les confieran la facultad de dar fe pública en el ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 3, fracción VII de esta Ley.
- XIII. La recepción de donativos, por parte de las asociaciones y sociedades sin fines de lucro, por un valor igual o superior al equivalente a un mil seiscientos cinco veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México.
- XIV. La prestación de servicios de comercio exterior como agente o apoderado aduanal, mediante autorización otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para promover por cuenta ajena, el despacho de mercancías, en los diferentes regímenes aduaneros previstos en la Ley Aduanera, de las siguientes mercancías:
- a. Vehículos terrestres, aéreos y marítimos, nuevos y usados, cualquiera que sea el valor de los bienes;
 - b. Máquinas para juegos de apuesta y sorteos, nuevas y usadas, cualquiera que sea el valor de los bienes;
 - c. Equipos y materiales para la elaboración de tarjetas de pago, cualquiera que sea el valor de los bienes;
 - d. Joyas, relojes, Piedras Preciosas y Metales Preciosos, cuyo valor individual sea igual o superior al equivalente a cuatrocientas ochenta y cinco veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México;

- e. Obras de arte, cuyo valor individual sea igual o superior al equivalente a cuatro mil ochocientas quince veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México;
 - f. Materiales de resistencia balística para la prestación de servicios de blindaje de vehículos, cualquiera que sea el valor de los bienes.
- XV. La constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles por un valor mensual superior al equivalente a un mil seiscientos cinco veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación.

Restricciones al Uso de Efectivo

Conforme a lo establecido en el artículo 32 de la Ley queda prohibido dar cumplimiento a obligaciones y, en general, liquidar o pagar, así como aceptar la liquidación o el pago, de actos u operaciones mediante el uso de monedas y billetes, en moneda nacional o divisas y Metales Preciosos, en los supuestos siguientes:

- I. Constitución o transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles por un valor igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación;
- II. Transmisiones de propiedad o constitución de derechos reales sobre vehículos, nuevos o usados, ya sean aéreos, marítimos o terrestres por un valor igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación;
- III. Transmisiones de propiedad de relojes, joyería, Metales Preciosos y Piedras Preciosas, ya sea por pieza o por lote, y de obras de arte, por un valor igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación;
- IV. Adquisición de boletos que permita participar en juegos con apuesta, concursos o sorteos, así como la entrega o pago de premios por haber participado en dichos juegos con apuesta, concursos o sorteos por un valor igual o superior al equivalente a tres mil doscientos diez veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación;
- V. Prestación de servicios de blindaje para cualquier vehículo de los referidos en la fracción II de este artículo o bien, para bienes inmuebles por un valor igual o superior al equivalente a

tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación;

- VI. Transmisión de dominio o constitución de derechos de cualquier naturaleza sobre los títulos representativos de partes sociales o acciones de personas morales por un valor igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación, o
- VII. Constitución de derechos personales de uso o goce de cualquiera de los bienes a que se refieren las fracciones I, II y V de este artículo, por un valor igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México, mensuales al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación.

Identificación de Medios de Pago

Obligación de los Fedatarios. Los Fedatarios Públicos, en los instrumentos en los que hagan constar cualquiera de los actos u operaciones a que se refiere el artículo 32, deberán identificar la forma en la que se paguen las obligaciones que de ellos deriven cuando las operaciones tengan un valor igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Ciudad de México.

Pagos realizados con anterioridad. En caso de que el valor de la operación sea inferior a la cantidad antes referida, o cuando el acto u operación haya sido total o parcialmente pagado con anterioridad a la firma del instrumento, bastará la declaración que bajo protesta de decir verdad hagan los clientes o usuarios.

En los casos distintos de los señalados en el párrafo anterior, los demás actos u operaciones a que se refieren las fracciones II a VII del artículo 32 deberán formalizarse mediante la expedición de los certificados, facturas o garantías que correspondan, o de cualquier otro documento en el que conste la operación, y se verificarán previa identificación de quienes realicen el acto u operación, así como, en su caso, del Beneficiario Controlador. En dichos documentos se deberá especificar la forma de pago y anexar el comprobante respectivo

Know Your Customer (KYC)

Expedientes Únicos de Identificación

Obligaciones de quienes realicen Actividades Vulnerables, en cuanto a la identificación:



- Identificar a los clientes y usuarios con quienes realicen las propias Actividades sujetas a supervisión y verificar su identidad basándose en credenciales o documentación oficial, así como recabar copia de la documentación;
- Para los casos en que se establezca una relación de negocios, se solicitará al cliente o usuario la información sobre su actividad u ocupación, basándose entre otros, en los avisos de inscripción y actualización de actividades presentados para efectos del Registro Federal de Contribuyentes;
- Solicitar al cliente o usuario que participe en Actividades Vulnerables información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario y, en su caso, exhiban documentación oficial que permita identificarlo, si ésta obrare en su poder; en caso contrario, declarará que no cuenta con ella;
- Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirva de soporte a la Actividad Vulnerable, así como la que identifique a sus clientes o usuarios.

La información y documentación a que se refiere el párrafo anterior deberá conservarse de manera física o electrónica, por un plazo de cinco años contado a partir de la fecha de la realización de la Actividad Vulnerable.

Quienes realicen Actividades Vulnerables deberán integrar y conservar un expediente único de identificación de cada uno de sus Clientes o Usuarios. La integración del expediente se hará de manera previa o durante la realización de un acto u operación o, en su caso, con anterioridad o al momento del establecimiento de una Relación de Negocios; mismo que deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- Respecto del Cliente o Usuario que sea persona física y que declare ser de nacionalidad mexicana o de nacionalidad extranjera con las condiciones de residente temporal o residente permanente, en términos de la Ley de Migración, asentar los datos e incluir copia de los documentos señalados en el Anexo 3 de las Reglas.
- Respecto del Cliente o Usuario que sea persona moral de nacionalidad mexicana, asentar los datos e incluir copia de los documentos señalados en el Anexo 4 de las Reglas.
- Respecto del Cliente o Usuario que sea persona moral mexicana de derecho público, asentar los datos e incluir copia de los documentos señalados en el Anexo 4 Bis de las Reglas.
- Respecto del Cliente o Usuario que sea persona física extranjera con las condiciones de estancia de visitante o distinta a las establecidas en la fracción I , en términos de la Ley de

Migración, asentar los datos e incluir copia de los documentos señalados en el Anexo 5 de las Reglas.

- Respecto del Cliente o Usuario que sea persona moral de nacionalidad extranjera, asentar los datos e incluir copia de los documentos señalados en el Anexo 6 de las Reglas.
- Respecto del Cliente o Usuario que sea embajada, consulado u organismo internacional, acreditado ante el Estado Mexicano, con sede o residencia en nuestro país, asentar los datos e incluir copia de los documentos señalados en el Anexo 6 Bis de las Reglas.
- Tratándose de las personas morales, dependencias y entidades a que hace referencia el Anexo 7-A de las Reglas, quienes realicen las Actividades Vulnerables podrán aplicar lo previsto en el artículo 15 del Reglamento, por lo que en todo caso, integrarán el expediente de identificación respectivo con los datos señalados en el Anexo 7 de las Reglas.
- Quienes realicen las Actividades Vulnerables podrán aplicar las medidas simplificadas a que se refiere esta fracción, siempre que las referidas personas morales, dependencias y entidades a que hace referencia el Anexo 7-A de las presentes Reglas hubieran sido considerados como Clientes o Usuarios de bajo Riesgo en términos de los artículos 17 y 34 de las Reglas.
- Tratándose de Clientes o Usuarios personas morales mexicanas de derecho público, señaladas en el Anexo 7 Bis-A de las Reglas, así como las demás que determine la UIF mediante Resolución publicada en el Diario Oficial de la Federación, quienes realicen las Actividades Vulnerables deberán aplicar lo previsto en el artículo 15 del Reglamento, por lo que, en todo caso, integrarán el expediente de identificación respectivo con los datos señalados en el Anexo 7 Bis de las Reglas.
- Respecto del Cliente o Usuario que sea un fideicomiso, asentar los datos e incluir copia de los documentos señalados en el Anexo 8 de las Reglas.
- Tratándose del Dueño Beneficiario, quienes realicen las Actividades Vulnerables asentarán y recabarán los mismos datos y documentos que los establecidos en los Anexos 3, 4, 4 Bis, 5, 6, 6 Bis u 8 de las Reglas, según corresponda, en caso de que el Cliente o Usuario cuente con ellos.
- Cuando los documentos de identificación proporcionados presenten tachaduras o enmendaduras, quienes realicen las Actividades Vulnerables recabarán otro medio de identificación o, en su defecto, solicitarán dos referencias bancarias o comerciales y dos referencias personales que incluyan los datos señalados en el inciso a), numerales i), vi) y vii) del Anexo 3 de las Reglas, debiendo verificar dichos datos con las personas que suscriban



tales referencias, antes de que se establezca la Relación de Negocios o se celebre el acto u operación respectivo.

- Los expedientes de identificación que integren quienes realicen Actividades Vulnerables, podrán ser utilizados en todos los actos u operaciones que lleven a cabo con el mismo Cliente o Usuario.
- las copias de los documentos que deban integrarse a los expedientes de identificación del Cliente o Usuario deberán ser legibles y cotejarlas contra los documentos originales o copias certificadas correspondientes.
- Quienes realicen Actividades Vulnerables podrán conservar en forma física los datos y documentos que deban formar parte de los expedientes de identificación de sus Clientes o Usuarios, sin necesidad de conservarlos de manera electrónica, siempre y cuando cuenten con todos los datos y documentos del expediente de identificación respectivo dentro de un mismo archivo físico único.
- Los expedientes de identificación deberán mantenerse a disposición de la UIF o del SAT, en términos de la Ley, el Reglamento, Reglas y demás disposiciones aplicables.

Avisos

Presentación. Quienes realicen Actividades Vulnerables presentarán ante la Secretaría los Avisos correspondientes, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente, según corresponda a aquel en que se hubiera llevado a cabo la operación que le diera origen y que sea objeto de Aviso.

Forma. La presentación de los Avisos se llevará a cabo a través de los medios electrónicos y en el formato oficial que establezca la Secretaría, dichos Avisos contendrán respecto del acto u operación relacionados con la Actividad Vulnerable que se informe, lo siguiente:

1. Datos generales de quien realice la Actividad Vulnerable.
2. Datos generales del cliente, usuarios o del Beneficiario Controlador, y la información sobre su actividad u ocupación.
3. Descripción general de la Actividad Vulnerable sobre la cual se dé Aviso.

A los notarios y corredores públicos se les tendrán por cumplidas las obligaciones de presentar los Avisos correspondientes mediante el sistema electrónico por el que informen o presenten las declaraciones y Avisos a que se refieren las disposiciones fiscales federales.

Protección de Datos personales

El objeto de la Ley de Protección de Datos en posesión de Sujetos Obligados es el establecer las bases, principios y procedimientos para garantizar el derecho que tiene toda persona a la protección de sus datos personales, en posesión de sujetos obligados. El Estado garantizará la privacidad de los individuos y deberá velar porque terceras personas no incurran en conductas que puedan afectarla arbitrariamente.

El derecho a la protección de los datos personales solamente se limitará por razones de seguridad nacional, en términos de la ley en la materia, disposiciones de orden público, seguridad y salud públicas o para proteger los derechos de terceros.

Son sujetos obligados, en el ámbito federal, estatal y municipal, cualquier autoridad, entidad, órgano y organismo de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, órganos autónomos, partidos políticos, fideicomisos y fondos públicos. Los sindicatos y cualquier otra persona física o moral que reciba y ejerza recursos públicos o realice actos de autoridad en el ámbito federal, estatal y municipal serán responsables de los datos personales, de conformidad con la normatividad aplicable para la protección de datos personales en posesión de los particulares.

Son datos personales Cualquier información concerniente a una persona física identificada o identificable. Se considera que una persona es identificable cuando su identidad pueda determinarse directa o indirectamente a través de cualquier información.

Aviso de privacidad.

Todo tratamiento de datos personales que efectúe el responsable deberá estar justificado por finalidades concretas, lícitas, explícitas y legítimas, relacionadas con las atribuciones que la normatividad aplicable les confiera.

El responsable podrá tratar datos personales para finalidades distintas a aquéllas establecidas en el aviso de privacidad, siempre y cuando cuente con atribuciones conferidas en la ley y medie el consentimiento del titular, salvo que sea una persona reportada como desaparecida, en los términos previstos en la presente Ley y demás disposiciones que resulten aplicables en la materia.

El responsable sólo deberá tratar los datos personales que resulten adecuados, relevantes y estrictamente necesarios para la finalidad que justifica su tratamiento.

El responsable deberá informar al titular, a través del aviso de privacidad, la existencia y características principales del tratamiento al que serán sometidos sus datos personales, a fin de que pueda tomar decisiones informadas al respecto.

Por regla general, el aviso de privacidad deberá ser difundido por los medios electrónicos y físicos con que cuente el responsable.

Para que el aviso de privacidad cumpla de manera eficiente con su función de informar, deberá estar redactado y estructurado de manera clara y sencilla.

Cuando resulte imposible dar a conocer al titular el aviso de privacidad, de manera directa o ello exija esfuerzos desproporcionados, el responsable podrá instrumentar medidas compensatorias de comunicación masiva de acuerdo con los criterios que para tal efecto emita el Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales.

Podrá ser simplificado o integral. El simplificado deberá contener:

- La denominación del responsable
- Las finalidades del tratamiento para las cuales se obtienen los datos personales, distinguiendo aquéllas que requieran el consentimiento del titular
- Cuando se realicen transferencias de datos personales que requieran consentimiento, se deberá informar:
 - Las autoridades, poderes, entidades, órganos y organismos gubernamentales de los tres órdenes de gobierno y las personas físicas o morales a las que se transfieren los datos personales, y
 - Las finalidades de estas transferencias;
- Los mecanismos y medios disponibles para que el titular, en su caso, pueda manifestar su negativa para el tratamiento de sus datos personales para finalidades y transferencias de datos personales que requieren el consentimiento del titular, y
- El sitio donde se podrá consultar el aviso de privacidad integral.

La puesta a disposición del aviso de privacidad al que refiere este artículo no exime al responsable de su obligación de proveer los mecanismos para que el titular pueda conocer el contenido del aviso de privacidad al que se refiere el artículo siguiente.

Los mecanismos y medios a los que se refiere la fracción IV, deberán estar disponibles para que el titular pueda manifestar su negativa al tratamiento de sus datos personales para las finalidades o transferencias que requieran el consentimiento del titular, previo a que ocurra dicho tratamiento.

El integral deberá contener, además de lo dispuesto en las fracciones anteriores, al que refiere la fracción V del artículo anterior deberá contener, al menos, la siguiente información:

- El domicilio del responsable.
- Los datos personales que serán sometidos a tratamiento, identificando aquéllos que son sensibles.
- El fundamento legal que faculta al responsable para llevar a cabo el tratamiento.
- Las finalidades del tratamiento para las cuales se obtienen los datos personales, distinguiendo aquéllas que requieren el consentimiento del titular.
- Los mecanismos, medios y procedimientos disponibles para ejercer los derechos ARCO.
- El domicilio de la Unidad de Transparencia.
- Los medios a través de los cuales el responsable comunicará a los titulares los cambios al aviso de privacidad.

Reglamento Asesores Hipotecarios

El examen de Certificación para el Profesional Hipotecario contempla 3 criterios para la evaluación de competencias:

- **Contenidos Procedimentales**, el conocimiento procedimental es el referido a cómo ejecutar acciones; abarcan destrezas, estrategias y procesos que implican una secuencia de acciones u operaciones a ejecutar de manera ordenada para conseguir un fin, en nuestro caso puntual, el cierre del crédito.
Este rubro se contempla en la parte práctica de la Certificación, la cual será realizada bajo situaciones de simulación, se proporcionará al Candidato un “Caso” específico y bajo el cual, el Candidato desarrollará y generará las actividades solicitadas.
- **Contenidos Conceptuales**, se refieren al conocimiento que tenemos acerca de las cosas, datos, hechos, conceptos, principios, y leyes que se expresan con un conocimiento que será evaluado en la parte teórica del examen.

- Contenidos Éticos, están constituidos por los valores, normas, creencias y actitudes. Son las disposiciones individuales que permiten reacciones ante otras personas, hechos o situaciones.

La parte ética del examen evalúa el actuar de los brókers durante el ejercicio de su función como intermediario hipotecario, la cual debe estar en sintonía con los lineamientos del Reglamento de la Asociación de Brókers Hipotecarios en vigencia, que tiene por finalidad establecer un orden regulatorio claro, congruente y eficaz, que contribuya a la mejor prestación del servicio de intermediación crediticia hipotecaria en beneficio de todos los participantes.

El reglamento vigente puede ser consultado en el portal del bróker:

<https://ahmex.com.mx/wp-content/uploads/2020/12/Reglamento-Societario-V-2.0-1.pdf>

Es de gran importancia poner especial interés en los siguientes artículos:

- Artículo Tercero
- Artículo Décimo Primero
- Artículo Décimo Octavo
- Artículo Vigésimo
- Artículo Vigésimo Octavo