NOTARÍA 218 CDMX

JOSÉ LUIS VILLAVICENCIO CASTAÑEDA

INGRESOS Y DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

OPERACIONES TRASLATIVAS DE DOMINIO.

DOCUMENTOS A SOLICITAR A LA PARTE VENDEDORA:

1.- Título de propiedad: Instrumento en donde se haga constar la adquisición del bien inmueble objeto de la operación (**NOTA: siempre con la hoja de inscripción en el RPP**).

Poner mucha atención cuando en el título de propiedad se señale que solo se compró terreno, ya que si la parte vendedora no va a exentar el ISR por enajenación o, en su caso, se le tiene que hacer el cálculo de dicho impuesto porque el precio de venta excede de 700,000 UDIS, se tendrá que acreditar como se adquirieron las construcciones, ya sea con una manifestación de construcción y aviso de terminación de obra; o regularización de construcciones; o un avalúo con valor referido.

En caso de que en el título de propiedad o en el RPP la descripción del inmueble sea como lote **X** y manzana **X** (no señale calle ni número), es muy probable que a petición del Banco, y en su caso, de Infonavit, se tenga que tramitar una constancia de alineamiento y número oficial.

Podría haber alguna ocasión en que la parte vendedora no cuente con su título de propiedad original; **en ese caso podría haber alguna alternativa (solo si el Banco lo autoriza)**, el Notario podría realizar una búsqueda de la existencia de documentos o de asientos que obren en archivos y/o registros públicos con los que se pueda acreditar la propiedad del inmueble, dando certidumbre jurídica para la elaboración de la escritura, lo anterior con fundamento en la fracción 6 del artículo 103 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México.

2.- En caso de que haya adquirido el Inmueble estando casado(a), copia certificada de su acta de matrimonio para verificar si es necesaria la comparecencia del o la cónyuge a la firma de la escritura.

En caso de que el matrimonio se haya celebrado en el extranjero, la copia certificada del acta de matrimonio tiene que estar apostillada o legalizada; y en caso de que no esté en idioma español, la Notaria se hará cargo de solicitar a un perito traductor autorizado por el Tribunal Superior de Justicia de la CDMX la debida traducción (con cargo a la parte vendedora).

3.- Boleta de predial (con sus respectivos pagos del ejercicio en curso, para el caso de que el certificado de zonificación no se pueda tramitar vía electrónica) y boleta de agua; hay que solicitarle a la parte vendedora que tenga al corriente las cuentas para que las constancias que tramite la Notaria salgan en ceros.

4.- **Respecto a Inmuebles sujetos a Régimen de Propiedad en Condominio:**

-Constancia de no adeudo por cuotas de mantenimiento expedida por el administrador del condominio al cual pertenezca el inmueble objeto de la operación; hay que verificar que la constancia indique que está al corriente en la cuotas ordinarias y **extraordinarias**.

-Copia de la escritura constitutiva del Condominio y copia del Reglamento del mismo; esto se solicita a raíz de la reforma que hubo el 24 de marzo de 2017 a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

Si es primera venta:

-Instrumento donde se haga constar la constitución de Régimen de Propiedad en Condominio.

-Manifestación de construcción, alineamiento y número oficial, aviso de terminación de obra y autorización de uso y ocupación, o en su caso, constancia de regularización de construcciones.

-Respecto de condominios nuevos del Estado de México tenemos que solicitar la autorización de venta del inmueble objeto de la operación, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y publicada en la Gaceta Oficial del Gobierno del Estado de México.

EJEMPLO DE AUTORIZACIÓN DE VENTA:

GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO

EDOMÉX
DECISIONES FIRMES, RESULTADOS FUERTES.

"2018. Año del Bicentenario del Natalicio de Ignacio Ramírez Calzada, el Nigromante"

Oficio No.
Toluca, México a 11 de septiembre de 2018

ASUNTO: Se autoriza el inicio de obras de urbanización, la primera enajenación de áreas privativas y la promoción del Condominio ubicado en

en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

CIUDADANO

HUIX ESTADO DE MÉXICO.

P R E S E N T E.

Me refiero a su escrito recibido en esta Dirección General, con el folio No. 11105, a través del cual solicita la autorización del inicio de obras de urbanización, la primera enajenación de áreas privativas y la promoción del Condominio Vertical de Tipo Habitacional Residencial para el

", en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, y

C O N S I D E R A N D O

Que por Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "*Gaceta del Gobierno*" del Estado de México de fecha 08 de junio de 2018, se autorizó a la empresa Condominio Vertical de Tipo Habitacional Residencial, para que en el ", conocido comercialmente como **"LOMAS COUNTRY CLUB"**, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 14 viviendas conforme al plano único autorizado.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO
DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN URBANA
DIRECCIÓN TÉCNICA PARA AUTORIZACIONES URBANAS

Av. Hidalgo poniente núm. 203, tercer piso, colonia Centro, C.P. 50000, Toluca, Estado de México.
Tels.: 01 722) 214-20-27 y 215 27 73.

<u>Para determinar el Costo de las Construcciones para el cálculo de ISR por enajenación.</u>

Solicitar las Facturas que reúnan los requisitos fiscales. (artículo 29-A CFF) que sean de mejoras a la construcción, no de conservación.

En caso de que no se pueda comprobar el costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones, se consideran (artículo 205 RLIS):

-El valor que contenga el aviso de terminación de obra (no todos señalan ese valor).

-Carta o documento que los desarrolladores presentan ante la Alcaldía señalando el monto de las inversiones realizadas a las construcciones (en condominios nuevos).

-El 80% del valor que reporte el Avalúo con valor referido.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA OBTENER LA EXCENCIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (SOLO PERSONAS FÍSICAS).

Respecto a los documentos para exentar el Impuesto Sobre la Renta (artículo 155 del RLISR), señala que se puede exentar con la Credencial para Votar vigente expedida por el INE, o Recibos de Telefonía fija (CFDI) o suministro de energía eléctrica (CFDI) o Estados de Cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero o por casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias; cabe mencionar que los documentos antes mencionados deben de coincidir con el domicilio del inmueble objeto de la operación (Numero Interior, Numero Exterior, Calle, Colonia y Demarcación Territorial); estos documentos tienen que estar a nombre del contribuyente (parte vendedora), de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes en línea recta.

Criterios. Hay notarias que te piden estos documentos de los últimos 6 meses anteriores a la fecha de firma; y hay otras que con el último es suficiente.

OPERACIONES EN LAS CUALES **SI** O **NO** SE NECESITA CFDI PARA CALCULAR ISR POR ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES (SOLO PERSONAS FÍSICAS).

a) En operaciones donde la parte vendedora exente el ISR y el precio de venta sea menor a 700,000 UDIS por enajenante (aproximadamente $5,763,669.00 M.N.) no es necesario acreditar el costo de adquisición del inmueble.

b) En caso de que la parte vendedora no pueda exentar o el precio de venta sea superior a 700,000 UDIS y se le tenga que calcular y retener el ISR, tendrá que acreditar el costo de adquisición del inmueble mediante: (i) su propio título de propiedad si la adquisición la hizo a título oneroso antes del **1° de mayo del año 2014**; o (ii) mediante un CFDI emitido por un Notario con su respectivo complemento o por la persona física con actividad empresarial o por la persona moral que le vendió, según sea el caso, si lo adquirió a título oneroso después de la citada fecha.

c) Transmisiones de propiedad que operen por causa de muerte, ya sea a título universal (herencia) o a título particular (legado) no se necesitará CFDI, **siempre y cuando la última adquisición a título oneroso sea anterior al 1° de mayo del año 2014, después de esa fecha se tendrá que exhibir CFDI.**

DOCUMENTOS A SOLICITAR A PERSONAS FÍSICAS.

DOCUMENTOS A SOLICITAR A PERSONAS FÍSICAS.

- Identificación oficial vigente (INE para que se les puedan tomar sus biométricos); en el caso de extranjeros Pasaporte y Documento Migratorio
- CURP.
- Constancia de Situación Fiscal.
- Datos generales (Nombre, lugar y fecha de nacimiento, domicilio, profesión u ocupación, estado civil, número telefónico fijo, número móvil y correo electrónico).
- Copia certificada de su acta de nacimiento.
- Copia certificada de su acta de matrimonio en caso de que este casado el solicitante.
- Comprobante de domicilio a su nombre y que no tenga una antigüedad mayor a 3 meses.
- Que indiquen el precio de venta pactado, y que proporcionen copia de todos los pagos que se realicen para el pago del precio (cheque o comprobante electrónico de pago “CEP”).

PERSONA MORAL.

PERSONA MORAL.

- Instrumento donde se haga constar la constitución de la Sociedad (con datos de inscripción en el RPC).
- Instrumento en donde se otorguen poderes al representante legal de la Sociedad.
- Constancia de Situación fiscal de la sociedad y de su representante.
- Identificación (INE para que se le puedan tomar sus biométricos), Curp y datos generales (Nombre, lugar y fecha de nacimiento, domicilio, ocupación, estado civil, número telefónico o celular y correo electrónico) del representante de la sociedad.

JORNADA NOTARIAL.

JORNADA PARA OPERACIONES TRASLATIVAS DE DOMINIO.

ARTICULO 275 BIS CFCDMX.- Las personas físicas que formalicen en escritura pública todos los actos jurídicos relacionados con la adquisición o transmisión de propiedad de bienes inmuebles, de uso habitacional, extinción de obligaciones o formalización de contratos privados de compraventa o de resoluciones judiciales tendrán derecho a una reducción respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 112, 196, 197, 198, fracción I, 200, fracción VI, 208, fracción I, 235, fracción I y 248, fracción VIII de este Código.

Las reducciones contempladas en este artículo serán procedentes ante Notario Público de la Ciudad de México de acuerdo con los valores catastrales y porcentajes que a continuación se indican:

VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN
HASTA $427,784.00	60%
DE $427,784.01 Y HASTA $855,566.00	40%
DE $855,566.01 Y HASTA $1,283,349.00	30%
DE $1,283,349.01 Y HASTA $1,567,792.00	20%
DE $1,567,792.01 Y HASTA $2,221,036.00	10%

En el caso de inmuebles con valor catastral de $1,283,349.01 a $1,567,792.00 (rango del 20% en la tabla de valores anterior) es necesario obtener un avalúo fiscal practicado por persona autorizada o registrada por la autoridad fiscal (artículo 22 CFCDMX), el cual será considerado para fines estadísticos por la autoridad fiscal de la CDMX. La unidad de valuación que practique dicho avalúo, lo tendrá que asignar a la Notaria en el sistema de SIGAPRED para que se pueda pagar el ISAI.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MEXICO | SAF TESORERIA

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
TESORERÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBTESORERÍA DE CATASTRO Y PADRÓN TERRITORIAL

2024 Felipe Carrillo PUERTO

Referencia:

Ciudad de México a 04 de jul del 2024

La presente revisión se emite con fundamento en lo dispuesto por los siguientes artículos 6,124,127 párrafo 6to.132 y en las Normas de Aplicación contenidas en el Código Fiscal de la Ciudad de México 86 fracciones III, VII, IX, XII, XVII Y XX del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México. Así como lo dispuesto en el "Aviso por el cual se da a conocer el alta de conceptos y cuotas de ingresos por conceptos de aprovechamientos y productos de aplicación automática, en la Secretaría de administración y Finanzas de la Ciudad de México" y "la Nota aclaratoria al aviso por el cual se da a conocer el alta de conceptos y cuotas de ingresos por conceptos de aprovechamiento y productos de aplicación automática, en la Secretaria de Administración y Finanzas de la Ciudad de México", publicado en el ejemplar 818 de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 28 de Marzo de 2022, publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México con fecha del 23 de Febrero de 2022.

EMISION DE CONSTANCIA DE :
REVISIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES C

RESULTADO: POSITIVO

Cuenta Catastral:
Numero Único de Avalúo(SIGAPred) : A-COM·
Vigencia Avalúo:

COCOA

JORNADA PROGRAMA DE SUCESIONES.

ARTICULO 275 TER CFCDMX.- Las personas físicas en su carácter de herederos y legatarios, que formalicen en escritura pública todos los actos jurídicos relacionados con **la transmisión de propiedad de bienes inmuebles por sucesión**, con la finalidad de que se encuentren regularizados en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, tendrán derecho a una reducción respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 112, 196, 197, 198, fracción I, 200, fracción VI, 203, fracciones III y V, 208, fracción I, 214, fracción III, 235, fracción I y 248, fracción VIII de este Código.

Las reducciones contempladas en este artículo serán procedentes ante Notario Público de la Ciudad de México de acuerdo con los valores catastrales y porcentajes que a continuación se indican:

VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN
HASTA $2,093,737.00	80%
DE $2,093,737.01 Y HASTA $2,463,220.00	40%

SUCESIONES

SUCESIONES TESTAMENTARIAS.

Solicitar el testimonio del instrumento en donde se haga constar el testamento del de cujus, así como también copia certificada del acta de defunción del autor de la sucesión y documentos de los herederos o en su caso legatarios de la sucesión.

Artículo 182 LNCDMX. Si hubiere testamento se exhibirá el testimonio correspondiente y la copia certificada del acta de defunción del autor de la sucesión; el heredero o herederos instituidos y el albacea designado, si lo hubiere, podrán manifestar expresamente y, de común acuerdo ante el Notario de su elección: I. Su conformidad, de llevar la tramitación ante el citado Notario; II. Que reconocen la validez del testamento; III. Que aceptan la herencia; IV. Que reconocen por sí y entre si sus derechos hereditarios que les sean atribuidos por el testamento; y V. Su intención de proceder por común acuerdo

SUCESIONES INTESTAMENTARIAS ANTE FEDATARIO PÚBLICO (PROCEDIMIENTO ESPECIAL O EXTRAJUDICIAL):

Artículo 181 LNCDMX. La sucesión intestamentaria podrá tramitarse ante Notario si el último domicilio del autor de la sucesión fue la Ciudad de México, o si se encuentran ubicados en la entidad uno o la mayor parte de los bienes, lo cual declararán los interesados bajo su responsabilidad, una vez que se hubieren obtenido del Archivo Judicial y del Archivo, constancias de no tener depositado testamento o informe de que se haya otorgado alguno, y previa acreditación de los herederos de su entroncamiento con el autor de la sucesión mediante las partidas del Registro Civil correspondiente. Podrán tramitar esta sucesión, el o la cónyuge, los ascendientes, descendientes y colaterales hasta el cuarto grado; fuera de estos casos, la sucesión deberá tramitarse por la vía judicial.

DOCUMENTOS A SOLICITAR (ART. 815 TER CPCDF).

En las sucesiones intestamentarias en que no hubiere controversia alguna y los herederos ab intestato fueren mayores de edad, menores emancipados o personas jurídicas; se podrá realizar el procedimiento especial en los intestados a que se refiere esta sección.

Documentos que deben exhibir:

I. Copia certificada del acta de defunción o declaración judicial de muerte del autor de la sucesión

II. Actas de nacimiento para comprobar el entroncamiento de los herederos o parentesco; así como de matrimonio en caso de cónyuge supérstite;

III. Inventario de los bienes, al que se le acompañaran los documentos que acrediten la propiedad del De Cujus; y

IV. Convenio de adjudicación de bienes.

DOCUMENTOS A SOLICITAR DE SUCESIONES DERIVADAS DE EXPEDIENTES JUDICIALES.

-Acuerdo o promoción en donde se designe al notario para recoger el expediente judicial para continuar con las secciones correspondientes del juicio sucesorio ya sea testamentario o intestamentario.

-Solicitar los expedientillos en su caso o expedientes relacionados con el inmueble objeto de la operación.

TOMA DE BIOMÉTRICOS.

BIOMETRÍA DE HUELLA DACTILAR

El Colegio Nacional del Notariado Mexicano, el día 13 de junio del año 2019, suscribió con el Instituto Nacional Electoral, un CONVENIO DE APOYO Y COLABORACIÓN, del que se desprende que el Colegio Nacional podrá utilizar el servicio de verificación de la plataforma del INE, en el que se verificará los datos contenidos en la Credencial para Votar que los ciudadanos exhiban exclusivamente ante los Notarios asociados del CNNM.

El pasado 19 de julio de 2024, el Colegio Nacional del Notariado Mexicano emitió la circular “92/24” en la que reitera que el Convenio antes señalado establece que en ningún caso el o los resultados de los Biométricos no podrán ser compartidos por el Notario a otras instituciones, a personas físicas o morales, nacionales o extranjeras; en caso contrario, el "INE" dará por terminado de manera inmediata el Convenio.

GUIA Biometría en Firma – PARTE COMPRADORA (Compra entre Particulares)

El notario como parte de sus responsabilidades, con base al Art 105 de la Ley del Notariado, hará constar la identidad de los otorgantes, esto independientemente a lo que se le pidió a partir del 15 de marzo de 2022 de realizar la biometría de Cliente y Vendedor.

1 INE - Biometría *(DEBER SER)*

- **Aplicación de biométricos de manera exitosa al CLIENTE. Se considera biometría exitosa cuando en una mano se tiene el 90% de coincidencia**

- **NOTARIO debe:**

1. **Generar carta confirmación de biométricos y confirmación de pagos** (Ver ***ANEXO 1***), enviarla a Abogado y Gerente de Cibergestión. Esta carta vendrá en kit de firma o solicitarla al Gerente Cibergestión.
2. **Adicionalmente enviar las pantallas de biometría exitosa** (Ver ***ANEXO 2***).

-> SLA mismo día de la firma o como máximo un día hábil después.

- **ABOGADO O GERENTE CIBERGESTIÓN debe:**

1. **Gestionar y validar que estén correctas la carta de confirmación de biometría y pantallas de biometría exitosa del cliente.**

➢ Si la carta y pantallas son correctas, comparte al Ejecutivo HSBC.
➢ Si la carta y pantallas son incorrectas, deberá solicitar cambios al Notario.

-> SLA mismo día de la firma o como máximo un día hábil después.

- **EJECUTIVO HSBC debe:**

1. **Confirmar validación biometría en Presto**:, dentro del apartado de Escritura, seleccionar en Validación biométrica Cliente, la opción de **BIOMETRIA DACTILAR** , esto deberá ser en la etapa de confirmación de firma.(Ver ***ANEXO 3***)
2. **Cargar las pantallas de biometría exitosa en el apartado de expediente de formalización / Cliente / Biometría Titular** (Ver ***ANEXO 4***)
3. **Cargar carta confirmación de biométricos y confirmación de pagos en el apartado Kit de Firma / Biometría y pago de honorarios** (Ver ***ANEXO 5***)

-> SLA mismo día de la firma o como máximo un día hábil después.

2 INE - Biometría *(Con limitantes para tomar huellas)*

Escenarios excepcionales y únicos que se pide consulta a Fraudes Banco

- **Tiene INE vigente pero no pasa biometría, porque presenta borrado de huella por edad, enfermedades dermatológicas, quimioterapia ó amputación de mano (parcial o total)**

– **NOTARIO debe:**

1. Solicitar un ID VALIDO vigente al Cliente *(INAPAM, Credencial IMSS, Tarjeta única de identidad militar (exclusiva para militares), Licencia de Conducir y Certificado de matrícula consular, Pasaporte)*

2. **Generar Carta (*Formato libre dirigido a Banco*) donde confirme identidad del cliente**, de ser el caso, puede comentar cualquier antecedente (*ejemplo si ha llevado acabo tramites anteriores con este cliente en su notaria*). Esta carta la debe enviar a Abogado y Gerente de Cibergestión.

– **ABOGADO O GERENTE CIBERGESTIÓN debe:**

1. Proporcionar a Gerente / Subdirector Comercial HSBC la carta identidad, INE e ID Válido para que realice la consulta a Fraudes e indica la limitante por la cual no fue posible tomar huellas.

– **GERENTE / SUBDIRECTOR COMERCIAL* HSBC debe:**

1. Hacer consulta a Fraudes HSBC, indicando la limitación por la cual no es viable tomar huellas, adjunta carta identidad que emitió el notario, INE y ID Valido y adicionalmente si se tiene más información del Cliente agregarla, ya que entre más datos se proporcionen a Fraudes ayuda más para su análisis, por ejemplo se puede indicar desde cuando es cliente HSBC, saldo promedio, etc

**** Se pide a este nivel por ser un control relevante, pero el volumen debe ser mínimo.***

– **FRAUDES HSBC envía comentarios y con base a esto Gerente / Subdirector Comercial HSBC determina si es viable firmar.**

– **EJECUTIVO HSBC si se realizó la firma** (*dependerá de la recomendación de PIF y de lo que confirme su Gerente o Subdirector*), debe:

1. **Confirmar validación biométrica en Presto**, dentro del apartado de Escritura, seleccionar en Validación biométrica Cliente, la opción de **BIOMETRIA CON LIMITACIONES.**(Ver ***ANEXO 3***)
2. **Integrar un comentario en bitácora de Presto**, especificando que Sí contaba con INE el cliente, pero no fue viable tomar huellas dactilares por <***Indicar la limitante***>, por lo tanto, se hizo consulta con Fraudes HSBC
3. **Cargar carta de identidad de notaria y correo de respuesta de Fraudes HSBC en el apartado Kit de Firma / Biometría y pago de honorarios** (Ver ***ANEXO 5***)

-> SLA mismo día de la firma o como máximo un día hábil después.

3 No tiene INE (porque esta en proceso de renovación ya que esta vencida o extraviada)

(deben ser pocos los casos, porque actualmente el trámite para obtener la INE es muy rápido)

IMPORTANTE: esta opción es válida siempre y cuando en la apertura de la cuenta con HSBC no haya tenido excepción con pasaporte (es decir que se haya enrolado en Banco HSBC), porque sino seria doble excepción, por lo cual no podría avanzar a FIRMA, **esta validación la debe realizar el EJECUTIVO HSBC.**

De estar enrolado en HSBC (biometría exitosa en apertura de cuenta) entonces:

– **Ejecutivo confirma de manera anticipada a notario por correo para sea viable pedir Pasaporte + ID Valido vigentes** *(INAPAM, Credencial IMSS, Tarjeta única de identidad militar (exclusiva para militares), Licencia de Conducir y Certificado de matrícula consular)*

– **NOTARIO debe:**

1. Generar Carta (*Formato libre dirigido a Banco*) donde confirme identidad del cliente, de ser el caso, puede comentar cualquier antecedente (*ejemplo si ha llevado acabo tramites anteriores con este cliente en su notaria*). Esta carta la debe enviar a Abogado y Gerente de Cibergestión.

– **ABOGADO O GERENTE CIBERGESTIÓN debe:**

1. Proporcionan a Gerente / Subdirector Comercial HSBC la carta identidad, pasaporte´+ ID Valido

- **EJECUTIVO HSBC debe:**

1. **Confirmar validación biométrica en Presto**, dentro del apartado de Escritura, seleccionar en Validación biométrica Cliente, la opción de **PASAPORTE + ID.** (Ver ***ANEXO 3***)
2. **Cargar pantalla de biometría exitosa cuando hizo la apertura de cuenta HSBC y carta de identidad de notaria en el apartado Kit de Firma / Biometría y pago de honorarios** (Ver ***ANEXO 5***)

-> SLA mismo día de la firma o como máximo un día hábil después.

4 Cliente Extranjero

a) Para extranjeros SIN nacionalidad mexicana:

1. Pasaporte de su país vigente
2. FM2

b) Para extranjeros CON nacionalidad mexicana:

1. Pasaporte de su país vigente
2. FM2 o carta de naturalización.
3. ***Opcional*** alguna de los 5 ID Validos vigente (*INAPAM, Credencial IMSS, Tarjeta única de identidad militar (exclusiva para militares), Licencia de Conducir y Certificado de matrícula consular)*

– **NOTARIO debe:**

1. Generar Carta (*Formato libre dirigido a Banco*) donde confirme identidad del cliente, de ser el caso, puede comentar cualquier antecedente (*ejemplo si ha llevado acabo tramites anteriores con este cliente en su notaria*). Esta carta la debe enviar a Abogado y Gerente de Cibergestión.

– **ABOGADO O GERENTE CIBERGESTIÓN debe:**

1. Proporcionar a Gerente / Subdirector Comercial HSBC la carta identidad, pasaporte + FM2 + ID Válido (*en caso de haberlo solicitado*)

- **EJECUTIVO HSBC debe:**

1. **Cargar carta de identidad de notaria en el apartado Kit de Firma / Biometría y pago de honorarios** (Ver ***ANEXO 5***)

-> SLA mismo día de la firma o como máximo un día hábil después.

GUIA Biometría en Firma – PARTE VENDEDORA (Compra entre Particulares)

El notario como parte de sus responsabilidades, con base al Art 105 de la Ley del Notariado, hará constar la identidad de los otorgantes, esto independientemente a lo que se le pidió a partir del 15 de marzo de 2022 de realizar la biometría de Cliente y Vendedor.

1 INE - Biometría *(DEBER SER)*

- **Aplicación de biométricos de manera exitosa al VENDEDOR.** **Se considera biometría exitosa cuando en una mano se tiene el 90% de coincidencia**

- **NOTARIO debe:**

1. **Enviar las pantallas de biometría exitosa** (Ver ***ANEXO 2***).

-> SLA mismo día de la firma o como máximo un día hábil después.

- **ABOGADO O GERENTE CIBERGESTIÓN debe:**

1. **Gestionar y validar que este correcta la pantalla de biometría exitosa del vendedor.**

➢ Si la pantalla es correcta, comparte al Ejecutivo HSBC.
➢ Si la pantalla es incorrecta, deberá solicitar cambio al Notario.

-> SLA mismo día de la firma o como máximo un día hábil después.

- **EJECUTIVO HSBC debe:**

1. **Confirmar validación biometría en Presto**:, dentro del apartado de Escritura, seleccionar en Validación biométrica Vendedor, la opción de **BIOMETRIA DACTILAR** , esto deberá ser en la etapa de confirmación de firma. (Ver ***ANEXO 3***)
2. **Cargar las pantallas de biometría exitosa en el apartado de expediente de formalización / Vendedor / Biometría Vendedor** (Ver ***ANEXO 6***)

-> SLA mismo día de la firma o como máximo un día hábil después.

2 INE - Biometría *(Con limitantes para tomar huellas)*

Escenarios excepcionales y únicos que se pide consulta a Fraudes Banco

- **Tiene INE vigente pero no pasa biometría, porque presenta borrado de huella por edad, enfermedades dermatológicas, quimioterapia ó amputación de mano (parcial o total)**

– **NOTARIO debe:**

1. Solicitar un ID VALIDO vigente al Vendedor *(INAPAM, Credencial IMSS, Tarjeta única de identidad militar (exclusiva para militares), Licencia de Conducir y Certificado de matrícula consular, pasaporte)*

2. **Generar Carta (*Formato libre dirigido a Banco*) donde confirme identidad del vendedor**, de ser el caso, puede comentar cualquier antecedente (*ejemplo si ha llevado acabo tramites anteriores con este vendedor en su notaria*). Esta carta la debe enviar a Abogado y Gerente de Cibergestión.

– **ABOGADO O GERENTE CIBERGESTIÓN debe:**

1. Proporcionar a Gerente / Subdirector Comercial HSBC la carta identidad, INE y ID Válido para que realice la consulta a Fraudes e indica la limitante por la cual no fue posible tomar huellas.

– **GERENTE / SUBDIRECTOR COMERCIAL* HSBC debe:**

1. Hacer consulta a Fraudes HSBC, indicando la limitación por la cual no es viable tomar huellas, adjunta carta identidad que emitió el notario, INE y ID Valido y adicionalmente si se tiene más información del Vendedor agregarla, ya que entre más datos se proporcionen a Fraudes ayuda más para su análisis, por ejemplo se puede indicar en caso de que sea cliente HSBC desde cuando es, saldo promedio, etc

**** Se pide a este nivel por ser un control relevante, pero el volumen debe ser mpinimo.***

– **FRAUDES HSBC envía comentarios** y **con base a esto Gerente / Subdirector Comercial HSBC determina si es viable firmar.**

– **EJECUTIVO HSBC si se realizó la firma** (*dependerá de la recomendación de PIF y de lo que confirme su Gerente o Subdirector*), debe:

1. **Confirmar validación biométrica en Presto**, dentro del apartado de Escritura, seleccionar en Validación biométrica Vendedor, la opción de **BIOMETRIA CON LIMITACIONES.** (Ver ***ANEXO 3***)
2. **Integrar un comentario en bitácora de Presto**, especificando que Sí contaba con INE el Vendedor, pero no fue viable tomar huellas dactilares por <***Indicar la limitante***>, por lo tanto, se hizo consulta con Fraudes HSBC
3. **Cargar carta de identidad de notaria y correo de respuesta de Fraudes HSBC en el apartado Kit de Firma / Biometría y pago de honorarios** (Ver ***ANEXO 5***)

-> SLA mismo día de la firma o como máximo un día hábil después.

NO HAY OPCION DE PASAPORTE + ID VALIDO PARA VENDEDOR.

3 Vendedor Extranjero

a) Para extranjeros SIN nacionalidad mexicana:

1. Pasaporte de su país vigente
2. FM2

b) Para extranjeros CON nacionalidad mexicana:

1. Pasaporte de su país vigente
2. FM2 o carta de naturalización.
3. ***Opcional*** alguna de los 5 ID Validos vigente (*INAPAM, Credencial IMSS, Tarjeta única de identidad militar (exclusiva para militares), Licencia de Conducir y Certificado de matrícula consular)*

– **NOTARIO debe:**

1. Generar Carta (*Formato libre dirigido a Banco*) donde confirme identidad del vendedor, de ser el caso, puede comentar cualquier antecedente (*ejemplo si ha llevado acabo tramites anteriores con este vendedor en su notaria*). Esta carta la debe enviar a Abogado y Gerente de Cibergestión.

– **ABOGADO O GERENTE CIBERGESTIÓN debe:**

1. Proporcionar a Gerente / Subdirector Comercial HSBC la carta identidad, pasaporte+ FM2 + ID Válido (*en caso de haberlo solicitado***)**

- **EJECUTIVO HSBC debe:**

1. **Cargar carta de identidad de notaria en el apartado Kit de Firma / Biometría y pago de honorarios** (Ver ***ANEXO 5***)

-> SLA mismo día de la firma o como máximo un día hábil después.

Petición: XXXXXXXXXXX

Fecha y hora: 12/02/22 10:08:02

ANÁLISIS GENERAL
99%

CAMPOS CORRECTOS
100%

MANO DERECHA
99.9999%

MANO IZQUIERDA
100.0%

Situación registral:

VIGENTE

Anverso

Nombre:	CORRECTO
Apellido Paterno:	CORRECTO
Apellido Materno:	CORRECTO
Año de registro:	CORRECTO
Año de emisión:	CORRECTO
Número de Emisión:	CORRECTO
Clave Elector:	CORRECTO
CURP:	CORRECTO

Reverso

OCR:	CORRECTO

Tiempo de procesamiento: 1,579 ms

APERTURA DE CRÉDITO (PAGO A PASIVOS O LIQUIDEZ)

- Solicitar testimonio de la escritura en donde se haga constar la adquisición del inmueble y en su caso la escritura en donde haya hipotecado el inmueble objeto de la operación, con la finalidad de determinar el lugar y grado en que se va a constituir la hipoteca.

- Identificación vigente del acreditado (INE).
- Copia certificada de su acta de nacimiento.
- Constancia de situación fiscal.
- Copia certificada de su acta de matrimonio en caso de que este casado el acreditado.
- Boleta de predial y de agua al corriente en el pago de sus contribuciones.
- En su caso, que nos indiquen quien va a tramitar la carta saldo (el cliente o el banco).
- Datos generales (Nombre, lugar y fecha de nacimiento, domicilio, ocupación, estado civil, número telefónico o celular y correo electrónico).

CANCELACIONES DE HIPOTECA.

- Solicitar testimonio de la escritura en donde se haga constar la adquisición del inmueble y el testimonio en donde se haga constar la hipoteca contraída con la institución financiera.
- Carta de Instrucción para la cancelación de hipoteca emitida por la institución acreedora.
- Respecto al INFONAVIT en las escrituras en donde no se mencionen el monto de crédito, solicitar el ANEXO B (Carta de Condiciones Financieras Definitivas).
- Respecto a mutuo con el FOVISSSTE, solicitar carta de instrucción, estado de cuenta, constancia finiquito e identificación del deudor.

INFONAVIT®

HSBC

FOVISSSTE