



Puntos Fundamentales en la Revisión del Testimonio

Puntos Fundamentales en la Revisión del Testimonio



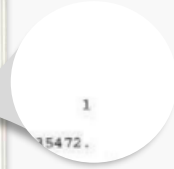
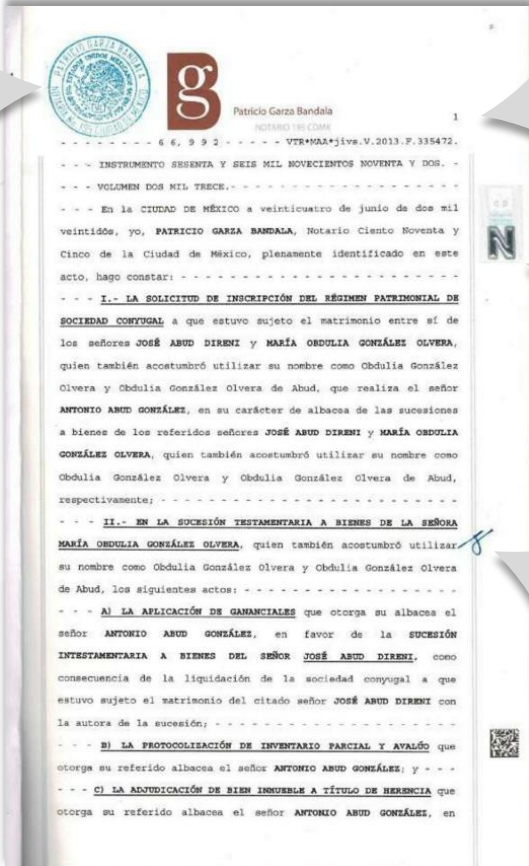
¿Qué es un testimonio?

Es la reproducción total o parcial de una escritura, en la cual se incluyen todos los documentos que fueron utilizados para su elaboración.

Puntos fundamentales en la revisión del Testimonio

01

Verificar sello del notario en todas las hojas.



Continuidad de todas las páginas

04



Elementos de seguridad como pueden ser kinegramas

03




Rúbrica al calce de cada hoja

02

05

Validar la
nota de
expedición del
testimonio



MOISES TELIZ SANTOYO
NOTARIO No. 143 DE LA CIUDAD DE MEXICO
15

En la Ciudad de México, a catorce de diciembre del dos mil veintitrés.
M. T. S. (Rúbrica)

ES PRIMER TESTIMONIO QUE EXPIDO PARA EL SEÑOR JORGE RAMÍREZ
CHÁVEZ, COMO TÍTULO DE PROPIEDAD.- CONSTA DE QUINCE PÁGINAS
ÚTILES, COTEJADAS, CORREGIDAS Y PROTEGIDAS CON KINEGRAMAS.
DOY FE.

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A VEINTE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL
VEINTITRÉS.

24370/METD/EAAO/pgs

N



Firma de autorizar
y sello del notario

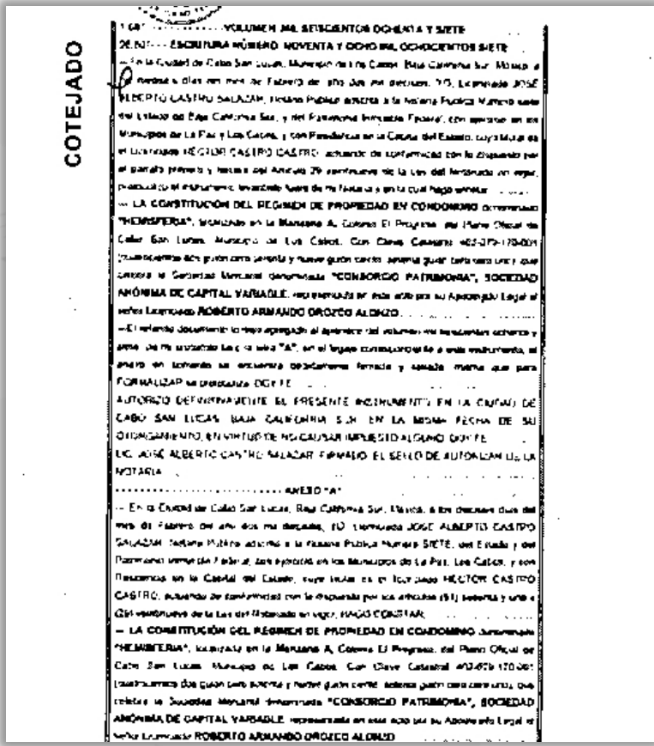
06

Principales errores en la primera integración del expediente hipotecario



Documentación ilegible

Título de propiedad, boleta de agua y predial, identificaciones, etc



Crterios para la dictaminación - Ingreso



01

Predial

Se admitirá en dictaminación la última boleta o alguna no mayor a 1 año. No será necesario que esté a nombre del vendedor.

02

Agua

Se requiere el testimonio con datos de registro o, en su caso, copia certificada que los incluya, sin importar su motivo de expedición u origen. El testimonio deberá obtenerse antes de programar firma.

03

Título de Propiedad

Solo en los casos en el que el terreno se haya adquirido máximo 10 años atrás o exista discrepancia y no será necesario para el ingreso, podrá obtenerse o mostrarse en la revisión de proyecto.

04

Licencia de Construcción

05

Factibilidad de Agua

No es necesaria su actualización y si ya existe boleta de agua tampoco es necesaria.

Tips de primera integración



01

Documentación incompleta

- Falta de páginas, lo que impide validar completamente la escritura.
- Imágenes entrecortadas.
- Documentación parcialmente ilegible

02

Documentación no actualizada

Se entregan boletas de predial o agua que no corresponden al inmueble. Pueden estar o no a nombre del actual propietario. En caso de que la boleta presente menos de 20 metros de diferencia en construcción, se podrá continuar con el trámite. La diferencia en superficie del terreno se tiene que revisar en cada caso concreto.

03

Documentación Insuficiente para Identificar el Inmueble

Se digitaliza el título de propiedad y de las boletas de predial y agua pero no coincide con el inmueble.

04

Inconsistencia en la titularidad del vendedor

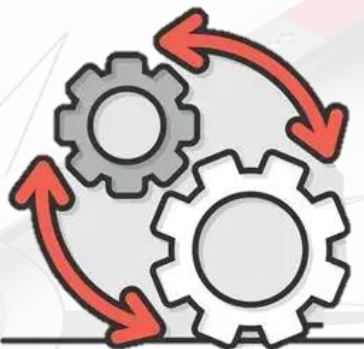
La escritura presentada corresponde a un propietario distinto al actual, lo que impide dictaminar el expediente de manera completa.

05

Documentación no correspondiente o incompleta

- Se entregan poderes, actas constitutivas, datos de inscripción u oficios como si fueran título de propiedad, lo que impide avanzar con la dictaminación.
- Se incluye documentación que no corresponde al acreditado.

Puntos relevantes para la integración



01

Adquisición del inmueble como terreno sin construcciones

Deberá solicitarse la licencia de construcción u oficio de regularización de la construcción proporcionado por la autoridad competente. Salvo que las construcciones tengan una antigüedad mayor a 10 años.

02

Metraje catastral no coincide con la construcción actual

Se debe solicitar invariablemente la regularización de las construcciones, siempre y cuando se presente una diferencia mayor a 20 m. **La diferencia en superficie del terreno se tiene que revisar en cada caso concreto.**

03

Título de concesión de agua con uso agrícola

Se debe solicitar a la autoridad responsable por parte del cliente o desarrollador el cambio de uso de la concesión, toda vez que, debe ser para explotar el pozo o agua del subsuelo con fines residenciales, de servicios u algún otro que permita el consumo humano.

