

# Compra de inmuebles

## Medidas precautorias

Por Mtro. Ángel Daniel Ramírez Moscoso  
Titular de Derecho de la Universidad Anáhuac México Sur.  
angel.ramirez@anahuac.mx



La adquisición de un bien inmueble es motivo de satisfacción para el comprador. Sin embargo, hay que tomar algunas medidas previas que permitan cristalizar sin percances tal propósito.

**T**ome en consideración que un contrato de compraventa es de relevante importancia. En este artículo, haremos algunas recomendaciones que, si son tomadas en cuenta, seguramente le reeditarán seguridad jurídica en la adquisición de un bien inmueble.

Resultará conveniente que, una vez seleccionado el inmueble que cubre sus expectativas y presupuesto, se haga acompañar por un ingeniero o arquitecto con licencia de

perito en construcción, para recorrer de manera escrupulosa todas y cada una de las áreas del lugar. Esto debe hacerse, de preferencia, en el curso del medio día y nunca en fin de semana. Cuestiónelo tantas veces como estime necesario respecto a la edad, condición, ubicación, orientación, colindancias, vialidad y calidad de la construcción del inmueble.

Solicite al vendedor de la propiedad los documentos relacionados con el inmueble. De ello depende optimizar el factor tiempo y escriturar en un plazo relativamente corto. No consienta bajo ninguna circunstancia conformarse con el contrato privado de compraventa. Es necesario acudir ante un Notario Público para solicitar que legitime dicho contrato y abra un expediente, el cual estará conformado por los documentos que usted debe solicitar al vendedor:

## Deben considerarse algunos puntos para tener la seguridad jurídica en la realización del contrato de compraventa de un bien inmueble.


- Planos de construcción que estén debidamente autorizados por la delegación correspondiente.
- Escritura original debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del inmueble.
- Reglamento del condominio y carta de no adeudo de cuotas de mantenimiento, debidamente fechada y firmada por el administrador.
- Acta de matrimonio (en original).
- Boletas de pago del impuesto predial de cinco años atrás, bimestre por bimestre hasta la fecha, sin interrupción.
- Boletas de derechos por suministro de agua.
- Original del avalúo bancario con fecha reciente no mayor de 20 días.
- Dos recibos originales que contengan el nombre del vendedor y el domicilio que se pretende comprar.
- Copia de alguna identificación oficial con fotografía (credencial de elector) y copia de la cédula del RFC y de la CURP del vendedor.

Además, el vendedor tiene la obligación de entregar al Notario Público:

- Certificado de zonificación de uso de suelo permitido del inmueble en venta, gestionado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Licencia, manifestación de término de obra de construcción y oficio de ocupación (todos en original o copia certificada por el Gobierno del Distrito Federal y la delegación correspondiente, de acuerdo con la ubicación del inmueble que se pretende vender).
- Un juego de planos arquitectónicos que estén autorizados (en original o copia certificada por el Gobierno del Distrito Federal y la delegación correspondiente).

El Notario Público deberá solicitar el certificado de no adeudo del impuesto predial y derechos de agua a la Tesorería del Gobierno del Distrito Federal; y el certificado de no gravamen del inmueble, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Sugiero mantener la comunicación con el Notario Público que se haya elegido, para dar seguimiento a la gestión de escrituración.

En apariencia, la gestión para la compra de un inmueble parece difícil y compleja. Pero si se responsabiliza y es cuidadoso, evitará verdaderos disgustos que podrían lesionar sustancialmente su bienestar y economía. 

## Exigencias del mercado laboral

Para Ricardo Sánchez Gutiérrez, estudiante de séptimo semestre en la Facultad de Contaduría y Administración (FCA) de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), la profesión contable se encuentra en constante evolución. Lo anterior representa un gran reto para todo aquel que desea incursionar en esta área, pues la competencia se torna cada vez más fuerte y las exigencias del mercado laboral aumentan.

Mencionó que el contador debe capacitarse constantemente, pues la sociedad exige profesionistas más preparados y competitivos. Esto ocasiona que las oportunidades de empleo se reduzcan de manera considerable. Por ello, es importante dar un *plus* a lo que hacen para demostrar que las decisiones son las más adecuadas para sus empresas.

“Nuestra área laboral también se ha visto intervenida por otras carreras. Por ejemplo, en el área de Auditoría Interna no sólo vemos contadores, sino que ahora también participan ingenieros, administradores y hasta informáticos. Además, los cursos rápidos de Contabilidad básica también están cerrando nuestras oportunidades”, agregó.

Ante este panorama, Ricardo Sánchez indicó que las universidades deben asumir el compromiso de preparar a los alumnos para enfrentar la realidad laboral. Esto se logra mediante la formación integral, la resolución de problemas reales y la práctica constante.

En este sentido, el universitario consideró que entre más preparado esté el profesionista contable, mayores serán las oportunidades de trabajo que se le presenten, pues una persona competitiva se convierte en pieza clave para el crecimiento y desarrollo de la empresa donde labora.