Protocolos integrales para la verificación de la propiedad inmobiliaria en México: Un análisis técnico y procedimental de debida diligencia legal

La arquitectura jurídica de la propiedad en México se caracteriza por una complejidad estructural derivada de la coexistencia de diversos regímenes de tenencia de la tierra, marcos regulatorios estatales autónomos y una transición hacia la digitalización registral que no ha sido uniforme en todo el territorio nacional.[1] La verificación de una propiedad, por tanto, no puede entenderse como una consulta aislada, sino como un proceso sistémico de debida diligencia (due diligence) que busca mitigar riesgos legales, financieros y operativos antes de formalizar cualquier acto traslativo de dominio o constitución de garantías.[3] En un entorno donde las amenazas de fraude inmobiliario se han sofisticado mediante esquemas de suplantación de identidad y manipulación de documentos oficiales, la capacidad de ejecutar una verificación paso a paso constituye la salvaguarda fundamental del patrimonio.[5]

El fundamento de la seguridad jurídica: El Registro Público de la Propiedad y el Comercio

El pilar central de la verificación inmobiliaria en México es el Registro Público de la Propiedad y el Comercio (RPP o RPPyC). Esta institución, bajo la jurisdicción de los gobiernos estatales o de la Ciudad de México, tiene la función primordial de proporcionar publicidad a los actos jurídicos que, de acuerdo con el Derecho Civil y Mercantil, precisan de este requisito para surtir efectos frente a terceros.[7] El principio de publicidad registral asegura que cualquier interesado pueda conocer la situación jurídica de los bienes y derechos inscritos, ofreciendo un marco de confianza para el mercado inmobiliario y financiero.[3]

Funciones y servicios del sistema registral

El Registro Público documenta títulos que permiten adquirir, transferir, modificar, gravar o extinguir la propiedad y otros derechos sobre inmuebles.[9] No se limita a la custodia de archivos; su personal, encabezado por registradores, realiza un estudio integral de la legalidad de los documentos presentados para determinar la procedencia de su inscripción en función de los asientos preexistentes.[8]

Servicio Registral	Descripción Técnica y Utilidad	Tiempo Estimado / Costo (CDMX 2025/2026)
Búsqueda de antecedentes	Localización del historial jurídico por nombre del titular o ubicación.[9]	40 días hábiles / $736 MXN.[9]
Certificado de Libertad de Gravamen	Acredita que el bien no tiene hipotecas, embargos o limitaciones.[10]	24-72h (urgente) a 10 días (normal) / $300-$600.[11]
Constancia de Folio Real	Proporciona el número único identificador del	Variable según entidad.[4]

	inmueble en el sistema.[12]	
Copia Certificada de Antecedente	Reproducción fiel del documento original que dio origen al asiento.[9]	Variable según número de fojas.[9]
Alerta Inmobiliaria	Notificación digital de movimientos sobre el folio real.[13]	Anual, aprox. $587 MXN en algunos estados.[14]

La modernización del sistema ha permitido la transición de los antiguos libros y tomos al Folio Real electrónico. Este cambio tecnológico es vital, ya que el folio permite acceder a una imagen digitalizada del inmueble, sus contratos previos y cualquier aviso preventivo que pudiera indicar una transacción en curso.[1]

Fase I: Protocolo de verificación documental y validación de identidad

El primer paso de la investigación consiste en la revisión exhaustiva de la documentación física proporcionada por el vendedor. Es fundamental que el investigador no trabaje sobre copias simples, sino sobre testimonios originales o copias certificadas por notario público.[15]

El Título de Propiedad y la Escritura Pública

Es común confundir el título de propiedad con un contrato privado o un poder notarial. En México, para que la propiedad privada sea plena y oponible a terceros, debe constar en una Escritura Pública debidamente inscrita en el RPP.[17] La escritura debe contener:

1. **Identificación del Notario:** Número de la notaría, nombre del notario y la fecha del acto.[19]
2. **Antecedentes de Adquisición:** Cómo adquirió el vendedor (compraventa, donación, herencia) y los datos de registro previos.[19]
3. **Descripción del Inmueble:** Medidas, colindancias y superficie, las cuales deben coincidir estrictamente con el plano catastral y la realidad física.[19]
4. **Sellos de Inscripción:** Al final del documento deben aparecer los sellos físicos o electrónicos que validan su registro ante el RPP local.[12]

Identidad del vendedor y regímenes matrimoniales

La suplantación de identidad es una de las causas más frecuentes de fraude inmobiliario.[5] El investigador debe validar la Identificación Oficial (INE o Pasaporte) del vendedor y contrastarla con el nombre que aparece en la escritura.[12]

Un aspecto técnico crítico es la revisión del acta de matrimonio del vendedor. Si la propiedad se adquirió durante el matrimonio bajo el régimen de **Sociedad Conyugal** (bienes mancomunados), es indispensable contar con el consentimiento del cónyuge para la venta, incluso si su nombre no figura explícitamente en la escritura de propiedad.[21] La falta de este consentimiento puede derivar en la nulidad absoluta de la compraventa posterior.[23]

Requisitos adicionales para extranjeros

Los extranjeros que desean verificar o adquirir propiedades en México deben cumplir con protocolos específicos. Es necesario validar su estatus migratorio mediante la tarjeta de residente temporal o permanente (antiguos FM2 o FM3) expedida por el Instituto Nacional de Migración.[24] Además, se requiere la Clave Única de Registro de Población (CURP) y el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) para formalizar la operación ante notario.[24] En la denominada "Zona Restringida" (costas y fronteras), la verificación debe incluir el análisis del fideicomiso bancario, ya que el extranjero no posee la propiedad directa sino los derechos de uso y goce a

través de una institución financiera.[21]

Fase II: Investigación registral de gravámenes y limitaciones al dominio

Una vez que se tiene certeza de la identidad y el título, el paso subsecuente es la obtención del Certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, Limitaciones de Dominio y Anotaciones Preventivas (CLG).[4]

El Certificado de Libertad de Gravamen (CLG)

Este documento es el único medio legal para demostrar que una propiedad no tiene adeudos hipotecarios, embargos precautorios, fianzas o juicios pendientes que afecten su libre disposición.[10] El banco o la institución financiera solicitarán invariablemente este certificado actualizado para autorizar cualquier crédito hipotecario, asegurándose de que la propiedad puede servir como garantía real sin interferencias de terceros.[16]

Etapa del Trámite de CLG	Acciones y Requisitos
Solicitud	Llenar el formato oficial con el nombre del titular registral y los datos del antecedente (Folio Real o Libro).[10]
Pago de Derechos	Descargar la línea de captura de la Secretaría de Finanzas local y realizar el pago en bancos o quioscos autorizados.[10]
Presentación	Acudir al Área de Atención Ciudadana del RPP con el formato firmado, comprobante de pago e identificación.[4]
Respuesta	El tiempo normal es de 10 días hábiles, existiendo modalidades de trámite urgente en algunas entidades.[11]

Si el CLG revela una hipoteca vigente, el vendedor debe realizar el proceso de cancelación de hipoteca ante notario antes o durante el acto de compraventa, lo que implica que la institución acreedora (banco o Infonavit) emita una carta de instrucción de cancelación tras la liquidación del adeudo.[11]

Fase III: Verificación de la propiedad social y el régimen ejidal

México posee un sistema dual de tenencia de la tierra donde aproximadamente la mitad del territorio nacional se rige bajo la propiedad social (ejidos y comunidades).[26] Es un error crítico intentar verificar un terreno ejidal mediante el Registro Público de la Propiedad, ya que estos predios se inscriben en el Registro Agrario Nacional (RAN).[26]

El peligro de los terrenos ejidales para particulares

Las tierras ejidales pertenecen a un núcleo de población agraria y no a individuos en particular; el ejidatario solo posee derechos de uso y usufructo sobre una parcela.[26] Por ley, los terrenos ejidales no pueden venderse, donarse o hipotecarse como si fueran propiedad privada a menos que hayan pasado por un proceso de regularización formal.[27]

Diferencia Clave	Propiedad Privada	Propiedad Ejidal
Documento de Control	Escritura Pública Notarial.[26]	Certificado Parcelario.[28]
Inscripción	Registro Público de la Propiedad.[29]	Registro Agrario Nacional (RAN).[26]
Derechos del Poseedor	Dueño absoluto con poder de venta libre.[29]	Posesionario con derecho de cesión restringido.[28]
Impuestos	Sujeto a Impuesto Predial municipal.[28]	Exento de predial (paga contribución al ejido).[28]

El proceso de Dominio Pleno y desincorporación

Para verificar si un terreno ejidal es susceptible de venta comercial, se debe comprobar si cuenta con un **Título de Propiedad de Dominio Pleno** inscrito en el RPP.[18] Este proceso requiere que la asamblea de ejidatarios apruebe por mayoría calificada la desincorporación de la parcela, que el RAN cancele el certificado parcelario y expida el título, y que finalmente dicho título se registre ante las autoridades civiles.[18] Comprar un terreno ejidal mediante un "contrato de cesión de derechos" o una "constancia de posesión" sin este proceso es una operación irregular que no otorga seguridad jurídica y puede derivar en la pérdida del inmueble por reclamos del núcleo ejidal.[26]

Fase IV: Validación de poderes y representación legal (RENAP)

En transacciones donde interviene un apoderado, la verificación debe centrarse en la autenticidad y vigencia del mandato. Para ello, el sistema notarial mexicano utiliza el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales (RENAP).[35]

Funcionamiento del sistema RENAP para expertos

El RENAP es una base de datos intergubernamental donde los notarios públicos informan sobre el otorgamiento, revocación o renuncia de poderes generales y especiales de dominio sobre inmuebles otorgados por personas físicas y morales no mercantiles.[2] El acceso al portal es restringido y requiere la instalación de un certificado de seguridad proporcionado por el Archivo General de Notarías, con vigencia anual.[35]

La verificación de un poder en este sistema permite confirmar:

- Que el instrumento efectivamente fue otorgado ante el notario que se indica.[2]
- Que las facultades son suficientes para realizar actos de dominio (vender) y no solo de administración o pleitos y cobranzas.[36]
- Que el poder no ha sido revocado por el poderdante en ninguna otra notaría del país, garantizando la vigencia de la representación.[35]

Para poderes otorgados ante consulados mexicanos en el exterior, el notario en México debe realizar una solicitud de verificación digitalizada dirigida al titular de la representación consular emisora, en papel membretado y adjuntando copia del testimonio.[38] Este nivel de escrutinio es vital para evitar el fraude mediante poderes apócrifos o de personas ya fallecidas, dado que la muerte de cualquiera de las partes extingue legalmente el poder.[23]

Fase V: Diligencia fiscal y estatus municipal (El caso de Hermosillo, Sonora)

La verificación física y jurídica debe complementarse con la comprobación de la solvencia fiscal del inmueble ante las autoridades municipales. Los adeudos de Impuesto Predial y derechos de agua son cargas que "siguen" al inmueble y pueden derivar en embargos precautorios o problemas para enajenar el bien.[40]

Consulta de adeudos sin cuenta ciudadana

En municipios como Hermosillo, Sonora, se han habilitado portales digitales para facilitar esta consulta. El sistema permite verificar el estado del impuesto predial utilizando la clave catastral, el nombre del propietario o la dirección completa.[40] Es imperativo revisar el desglose del adeudo: impuesto base, recargos y multas acumuladas, así como verificar si el predio tiene asignada la "Tarifa Social" o la tarifa comercial correspondiente a su giro real.[40]

Trámite Municipal	Propósito de Verificación	Plataforma / Ubicación (Hermosillo)
Carta de No Adeudo	Documento oficial que acredita la solvencia fiscal municipal.[43]	HDIGITAL / Palacio de Gobierno.[44]
Licencia de Uso de Suelo	Valida que la actividad planeada es legal para ese predio.[45]	HDIGITAL.[44]
Certificado de Inscripción Catastral	Describe lote, manzana, superficie y medidas oficiales.[43]	Dirección de Catastro Municipal.[46]
Inspección de Servicio	Verifica si el predio está habitado y su giro correcto.[43]	Dirección de Inspección y Vigilancia.[44]

La Clave Catastral, un identificador de 12 a 13 dígitos, es la llave de acceso a esta información; en Hermosillo, los primeros dígitos corresponden al municipio y región, seguidos por la manzana y el lote específico.[47]

Fase VI: Análisis tributario de la transacción (ISAI e ISR)

La verificación de una propiedad implica también el cálculo anticipado de las obligaciones fiscales que se causarán con la compraventa. El comprador debe contemplar el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), mientras que el vendedor debe considerar el Impuesto Sobre la Renta (ISR) por la ganancia obtenida.[48]

El Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) 2025/2026

Este impuesto estatal (también conocido como Traslado de Dominio) se liquida al momento de la escrituración ante notario.[50] La base gravable se toma sobre el valor más alto entre el precio de compra, el valor catastral y el valor comercial del avalúo.[50]

En la Ciudad de México, para el ejercicio 2026, se aplica una tarifa progresiva. A continuación se presenta el tabulador para los rangos de mayor movimiento comercial:

Rango	Límite Inferior ($)	Límite Superior ($)	Cuota Fija ($)	Factor sobre Excedente
D	$297,572.77	$595,145.67	$7,068.20	0.04988
E	$595,145.68	$1,487,864.15	$18,774.71	0.05543
F	$1,487,864.16	$2,975,728.34	$57,786.53	0.06054
G	$2,975,728.35	$5,732,476.11	$128,817.18	0.06567

[50]

El cálculo técnico se realiza mediante la siguiente fórmula en LaTeX:

$$Impuesto = ((Base\ Gravable - \ Límite\ Inferior) \times \ Factor\ Excedente) + Cuota\ Fija$$

[42]

En otras regiones como Hermosillo, Sonora, se aplican tasas que pueden ser fijas o variables según la Ley de Hacienda Municipal, generalmente oscilando alrededor del 2% al 5.5% sobre el valor del inmueble.[42]

El Impuesto Sobre la Renta (ISR) y el Avalúo Referido

El vendedor debe pagar hasta un 35% sobre la utilidad de la venta.[49] Sin embargo, la verificación debe identificar si el vendedor es elegible para la exención por casa habitación (hasta 700,000 UDIS), lo cual requiere demostrar que no ha vendido otra propiedad en los últimos 3 años.[48]

Un riesgo oculto en la verificación es el "Avalúo Referido". Según la Ley del ISR, si el valor del avalúo excede en más de un 10% el precio pactado, el comprador deberá pagar un 20% sobre esa diferencia como impuesto por adquisición.[48] Por tanto, el comprador debe revisar el avalúo antes de firmar para evitar costos inesperados al momento de la escrituración.[48]

Fase VII: Identificación de fraudes y el Cártel Inmobiliario

La investigación debe estar atenta a señales de alerta que indiquen una posible estafa. Los fraudes inmobiliarios en México han experimentado un repunte a través de la doble venta de propiedades y la falsificación de escrituras.[5]

El Modus Operandi del Fraude

Las redes delictivas suelen utilizar anuncios con precios sospechosamente bajos para atraer víctimas, solicitando anticipos en efectivo para "apartar" la propiedad antes de permitir una visita física o la revisión de documentos.[5]

1. **Doble Venta:** Un inmueble se ofrece a varios compradores simultáneamente, recibiendo depósitos de todos, pero solo uno podrá inscribir la propiedad si logra formalizar ante

notario primero.[5]

2. **Vicios Ocultos:** Desperfectos estructurales o instalaciones dañadas que no se informan al comprador. Es fundamental llevar un especialista para revisar tuberías y cableado antes de cerrar la transacción.[23]
3. **Cártel Inmobiliario:** Esquema de corrupción donde funcionarios y constructoras coluden para edificar niveles excedentes o en zonas prohibidas. Adquirir una propiedad en estos desarrollos implica riesgos de nulidad de escrituras o falta de servicios básicos por irregularidades estructurales.[6]

Banderas Rojas (Red Flags) en la verificación

Señal de Alerta	Implicación Legal / Riesgo	Acción Recomendada
Precio inferior al mercado	Posible estafa o problemas legales ocultos.[6]	Comparar con precios de zona usando herramientas como Habimetro.[6]
Vendedor fuera del país	Suplantación de identidad mediante poderes falsos.[6]	Verificar poder en RENAP y solicitar video-conferencia con notario.[23]
Presión por pago inmediato	Táctica para evitar que el comprador investigue.[22]	Detener operación y consultar a un abogado especializado.[56]
Falta de oficina física	Inmobiliaria "fantasma" sin domicilio fiscal.[22]	Verificar registro en AMPI y contrato de adhesión ante PROFECO.[5]

Fase VIII: El Notario Público como garante del proceso

El notario no es solo un recolector de firmas; es un profesional del derecho que desempeña una función de fe pública delegada por el Estado para dotar de certeza a las transacciones.[57] Su intervención es el último y más importante filtro de seguridad en la verificación de una propiedad.[5]

Obligaciones y debida diligencia notarial

Antes de autorizar una escritura, el notario está obligado por ley a:

- **Asesoría Imparcial:** Aconsejar a ambas partes sobre las consecuencias legales del acto, informando sobre beneficios fiscales y facilidades administrativas.[58]
- **Cotejo de Identidad:** Verificar la autenticidad de las identificaciones mediante sistemas de biometría o bases de datos oficiales.[60]
- **Tramitación de Constancias:** Obtener directamente del RPP los certificados de libertad de gravamen y de no adeudo fiscal, asegurándose de que la información sea fidedigna al momento de la firma.[11]
- **Protocolización:** Asentar el acto en su protocolo, utilizar folios sellados y autorizados por el Archivo General de Notarías, e imprimir su sello de autor en cada foja utilizada.[19]

Es imperativo que el comprador elija a su propio notario de confianza y no acepte necesariamente al sugerido por el vendedor o la inmobiliaria, garantizando así una revisión totalmente independiente.[23]

Herramientas de monitoreo preventivo: La Alerta Inmobiliaria

Una vez adquirida la propiedad, la verificación debe continuar de forma preventiva para evitar el despojo o el robo de identidad registral. Varios estados han lanzado programas de **Alerta Inmobiliaria** que funcionan como un sistema de monitoreo 24/7 sobre el folio real del inmueble.[13]

Proceso de contratación y beneficios

En entidades como Nuevo León y Sonora, el propietario (o su apoderado legal) puede contratar este servicio digital. Tras registrarse en los portales correspondientes (como Mi Portal IRCNL o ICRESON), el usuario captura los datos de registro (Libro, Volumen, Inscripción) y realiza un pago anual.[14]

Beneficio de la Alerta	Mecanismo de Acción
Prevención de despojo	Aviso inmediato si alguien intenta una inscripción sin consentimiento.[14]
Monitoreo de consultas	Notificación si se solicitan búsquedas o certificados sobre el predio.[63]
Acción inmediata	Permite al dueño actuar legalmente antes de que se consume un traslado de dominio fraudulento.[14]

Este servicio solo tiene efectos informativos, pero es la herramienta tecnológica más potente para blindar el patrimonio frente a grupos delictivos dedicados al fraude inmobiliario.[14]

Conclusiones y recomendaciones estratégicas para la debida diligencia

La verificación paso a paso de una propiedad en México requiere una combinación de revisión documental física, investigación en registros públicos civiles y agrarios, validación de facultades legales y comprobación de estatus fiscal municipal. La omisión de cualquiera de estas fases incrementa exponencialmente el riesgo de enfrentar conflictos legales prolongados o la pérdida total de la inversión.

Como síntesis operativa para profesionales y adquirentes, se establecen las siguientes directrices:

1. **Validación de Origen:** Nunca adquirir posesiones ejidales sin el título de dominio pleno debidamente inscrito en el RPP.[18]
2. **Verificación de Identidad:** No escatimar en precauciones para validar la identidad del vendedor y su estado civil, solicitando el consentimiento del cónyuge si existe sociedad conyugal.[21]
3. **Transparencia Bancaria:** Realizar todos los pagos mediante transferencia electrónica o cheque certificado, respetando los límites de efectivo de la ley antilavado y evitando depósitos a cuentas de terceros o intermediarios sin contrato.[23]
4. **Acompañamiento Notarial:** Involucrar al notario desde la etapa de la oferta de compra para que realice las búsquedas preventivas en el RPP y el RENAP antes de entregar cualquier anticipo.[16]
5. **Protección Post-Venta:** Inscribir el testimonio de compraventa en el RPP de manera inmediata y contratar los servicios de alerta inmobiliaria para proteger el folio real de

futuras interferencias.[12]

El mercado inmobiliario en México ofrece grandes oportunidades de inversión y estabilidad patrimonial, siempre que se navegue bajo un protocolo estricto de seguridad jurídica y transparencia documental.[3]

Obras citadas

1. Registro público de la propiedad ¿Qué es y cómo funciona? | Mudafy, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://mudafy.com.mx/guias/post/registro-publico-de-la-propiedad
2. Sistema Nacional Del Registro Nacional de Poderes Notariales (2016!05!27 15-22-11 Utc), fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://es.scribd.com/document/339551178/Sistema-Nacional-Del-Registro-Nacional-de-Poderes-Notariales-2016-05-27-15-22-11-Utc
3. Registro público de la propiedad: Guía de trámites en México - Base Boutique Legal, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://asistencialegalyucatan.com/guia-tramites-registro-publico-de-la-propiedad-mexico/
4. Qué es el Certificado de Libertad de Gravamen y cómo obtenerlo - Vivanuncios, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://vivanuncios.com.mx/blog/que-es-el-certificado-de-libertad-de-gravamen/
5. ¿Cómo evitar los fraudes inmobiliarios al comprar una propiedad en 2025?, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://sua.mx/blog/como-evitar-los-fraudes-inmobiliarios-al-comprar-una-propiedad-en-2025
6. Cartel inmobiliario CDMX: cómo evitar fraude inmobiliario - Propiedades.com, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/evitar-fraudes-inmobiliarios-estafas
7. Registro Público de la Propiedad Federal | Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales | Gobierno | gob.mx, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.gob.mx/indaabin/articulos/registro-publico-de-la-propiedad-federal?idiom=es
8. REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL - PAOT, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://paot.org.mx/centro/reglamentos/df/otrasdispjuridicas/registropropiedad.pdf
9. ¿Para qué sirve y qué es el Registro Público de la Propiedad? - Propiedades.com, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://propiedades.com/blog/informacion-inmobiliaria/registro-publico-propiedad
10. ¿Qué es el Certificado de Libertad de Gravamen? - LaHaus.mx, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.lahaus.mx/blog/comprar-vivienda/certificado-de-libertad-de-gravamen
11. ¿Cómo tramitar tu Certificado de Libertad de Gravamen en CDMX? - - Blog Coldwell Banker México -, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://blog.coldwellbanker.com.mx/tramita-tu-certificado-de-libertad-de-gravamen-en-cdmx/
12. Documentos indispensables para comprar y vender una propiedad - Monopolio - Recursos, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://monopolio.com.mx/recursos/que-documentos-se-necesitan-para-comprar-y-vender-una-propiedad
13. “HOW TO AVOID REAL ESTATE FRAUD” - YouTube, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.youtube.com/watch?v=hrlginViPCs
14. Alertas - Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://ircnl.gob.mx/alertas/
15. Documentos Esenciales para el Comprador - Tuhabi, fecha de acceso: marzo 23,

2026, https://centro-ayuda.tuhabi.mx/hc/es-419/articles/37772162227099-Documentos-Esenciales-para-el-Comprador
16. ¿Qué es el certificado de libertad de gravamen y cómo solicitarlo? | BBVA México, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.bbva.mx/educacion-financiera/creditos/credito-hipotecario/credito-hipotecario-certificado-libertad-gravamen.html
17. ¿Qué documentos necesito para comprar una casa? | Vivanuncios, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://vivanuncios.com.mx/blog/documentos-para-comprar-casa/
18. Certificado parcelario en México: de ejido a propiedad privada - Tokko Broker, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://blog.tokkobroker.com/certificado-parcelario-en-mexico-de-ejido-a-propiedad-privada
19. LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, fecha de acceso: marzo 23, 2026, http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LEY088.pdf
20. LEY DEL NOTARIADO TITULO PRIMERO DEL NOTARIO EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES CAPITULO PRIMERO DE LAS FUNCIONES DEL NOTARIO ARTICU - Orden Jurídico Nacional, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.ordenjuridico.gob.mx/Publicaciones/DI2005/pdf/AGS6.pdf
21. Checklist: Documentos para Comprar Propiedad en México - LaHaus.mx, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.lahaus.mx/blog/comprar-vivienda/checklist-documentos-para-comprar-propiedad-en-mexico
22. Fraudes inmobiliarios en México: cómo identificarlos y protegerse - Vinte, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://blog.vinte.com.mx/fraudes-inmobiliarios-como-identificarlos-y-protegerse
23. 10 recomendaciones para evitar fraudes inmobiliarios - Valuadores de Chihuahua, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.valuadoresdechihuahua.com/10-recomendaciones-para-evitar-fraudes-inmobiliarios/
24. ¿Qué documentos necesito para comprar un departamento en México si soy extranjero?, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://portenta.mx/que-documentos-necesito-para-comprar-un-departamento/
25. Certificado de Libertad de Gravamen 2025: ¿qué es y cómo obtenerlo? - Nolab, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://nolab.mx/blog/certificado-libertad-gravamen
26. Cómo saber si un terreno es ejidal o propiedad privada - Vid Casa, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://vidcasa.com.mx/%F0%9F%8F%A1-como-saber-si-un-terreno-es-ejidal-o-propiedad-privada/
27. ¿Qué es una propiedad ejidal y cuáles son sus implicaciones legales? | Mercado Libre, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.mercadolibre.com.mx/blog/re-que-es-una-propiedad-ejidal-y-cuales-son-sus-implicaciones-legales
28. (PDF) Propiedad privada y terrenos ejidales: Conoce las diferencias - Academia.edu, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.academia.edu/35871824/Propiedad_privada_y_terrenos_ejidales_Conoce_las_diferencias
29. Propiedad privada y terrenos ejidales: Conoce las diferencias - Grupo ORVE, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.grupoorve.com/propiedad-privada-y-terrenos-ejidales-conoce-las-diferencias/
30. Terreno ejidal o privado ¿Cuál es mejor opción para este 2021? - ACD Desarrollos, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.desarrollosacd.com/terreno-ejidal-o-privado-cual-es-la-mejor-opcion/
31. Cómo saber si mi ejido tiene dominio pleno - Abogado Agrario, fecha de acceso: marzo 23, 2026,

https://www.abogadoagrario.com.mx/Como-Saber-Si-Mi-Ejido-Tiene-Dominio-Pleno,2971__1664901565
32. Conversión de tierras de dominio pleno al régimen ejidal - Procuraduría Agraria | Gobierno, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.pa.gob.mx/publica/pa07fe.htm
33. descarga la guía - Centro Mexicano Pro Bono, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.probono.mx/wp-content/uploads/2025/05/Guia-para-el-Uso-de-la-Tierra-Agricola.pdf
34. ¿Cómo identificar y evitar un fraude inmobiliario? - Vivanuncios, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://vivanuncios.com.mx/blog/fraude-inmobiliario-en-mexico/
35. MANUAL: SISTEMA DEL REGISTRO NACIONAL DE PODERES NOTARIALES AÑO: 2019 - Notaría 136 del Estado de México, fecha de acceso: marzo 23, 2026, http://www.notaria136.com.mx/manuales/pdf/RENAP.pdf
36. INSTRUCTIVO PARA DOCUMENTACIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE AVISOS DE PODERES NOTARIALES (RENAP) DOCUMENTO CONTROLADO - Notaria 230 Blog, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.notaria230.com.mx/SIN230/?wpfb_dl=43426
37. "Revolución Informática con Independencia del Individuo" - UNAM, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/6/2941/18.pdf
38. Verificación de Poderes Notariales - Consulado de México, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://consulmex.sre.gob.mx/washington/index.php/ligavisos/2-uncategorised/354-ver-poder
39. Verificación de Poder Notarial - Consulado de México, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://consulmex.sre.gob.mx/sandiego/index.php/poder-notarial?layout=edit&id=959
40. Consultar Adeudo Predial en Sonora, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://data.eap.cdmx.gob.mx/ut/recursos/?estado=sonora
41. Conoce cómo pagar el impuesto predial en Hermosillo - BBVA México, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.bbva.mx/educacion-financiera/impuestos/impuesto-predial-en-hermosillo.html
42. LEY DE INGRESOS Y PRESUPUESTO DE INGRESOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026, DEL AYUNTAMIENTO DE HERMOSILLO, SONORA TÍTULO PRIMERO, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://gestion.api.congresoson.gob.mx/publico/descarga?uuid=5e20bc54-4535-46a3-91cb-96d6468548bc
43. Gobierno Municipal de Hermosillo: H. Ayuntamiento de Hermosillo, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://soporte_hermosillo_7e887937.urbem.digital/
44. HDigital - H.Ayuntamiento de Hermosillo, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://hdigital.hermosillo.gob.mx/
45. licencia de uso de suelo para multiclaves catastrales - Gobierno Municipal de Hermosillo, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://soporte_hermosillo_7e887937.urbem.digital/soporte_hermosillo_7e887937/licencia_de_uso_de_suelo_para_multiclaves_catastrales_f7df91b1-3c6e-44c3-9734-3ed4d9e4c66b
46. Asignación de Claves a Fraccionamientos Segunda fase Persona Física - Gobierno Municipal de Hermosillo, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://soporte_hermosillo_7e887937.urbem.digital/soporte_hermosillo_7e887937/numero_catastrales_segunda_fase_persona_fisica_c940ceef-81e2-4e13-b5f9-52b5a7d4bd56
47. REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE HERMOSILLO, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://catastro.hermosillo.gob.mx/PDFS/REGLAMENTO%20DE%20CATASTRO%20PARA%20EL%20MUNICIPIO%20DE%20HERMOSILLO%20(1).pdf
48. Impuestos y Gastos Notariales 2025: Información Clave para Compradores y Vendedores de Propiedades - Asesores y Casas, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.asesoresycasas.com.mx/impuestos-gastos-notariales-2025/

49. Tabla de impuestos por venta de inmuebles 2025 en México: lo que debes saber - Mercado Libre, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.mercadolibre.com.mx/blog/re-informativo-tabla-de-impuestos-por-venta-de-inmuebles-2025-en-mexico-lo-que-debes-saber
50. ¿Qué es el ISAI y cómo se calcula? - CDMX [2026] - Mudafy, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://mudafy.com.mx/guias/post/que-es-el-isai
51. ¿Qué es el ISAI y cómo se calcula al vender o comprar una propiedad? - SUA Desarrollos, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://sua.mx/blog/que-es-el-isai
52. El impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) - Facturama, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://facturama.mx/blog/que-significa/impuesto-adquisicion-inmuebles/
53. Ley de Ingresos 2024.pdf - Direccion de Catastro Municipal - Ayuntamiento de Hermosillo, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://catastro.hermosillo.gob.mx/pdfs/Ley%20de%20Ingresos%202024.pdf
54. L E Y, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://gestion.api.congresoson.gob.mx/publico/media/consulta?id=37046
55. ¿Cómo evitar el fraude inmobiliario al vender tu casa? - Tuhabi, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://tuhabi.mx/blog/guia-evitar-fraude-inmobiliario
56. Cómo Evitar Fraudes Inmobiliarios en México - Punto Destino, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://puntodestino.com.mx/blog/como-evitar-fraudes-inmobiliarios-mexico/
57. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL - PAOT, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/lndf(29enero04).pdf
58. LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL - Congreso de la Ciudad de México, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.congresocdmx.gob.mx/archivos/transparencia/LEY_DEL_NOTARIADO_PARA_LA_CIUDAD_DE_MEXICO.pdf
59. LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.congresocdmx.gob.mx/archivo-ef679acbbf3f25f083e72a593437826b39d742c8.pdf
60. ¿Qué medidas tomarán notarías de Sonora para evitar fraudes inmobiliarios? - YouTube, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.youtube.com/watch?v=xkRb5vJevk0
61. Precaptura Alertas - Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://ircnl.gob.mx/precaptura-alertas/
62. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN AL SERVICIO DE ALERTA INMOBILIARIA ALERTA CATASTRAL, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://ircnl.gob.mx/media/2025/02/SOLICITUD-ALERTA-INMOBILIARIA-Y-ALERTA-CATASTRAL-2025.pdf
63. Lanzará Icreson alerta inmobiliaria de movimientos catastrales - Uniradio Informa, fecha de acceso: marzo 23, 2026, https://www.uniradioinforma.com/sonora/lanzara-icreson-alerta-inmobiliaria-movimientos-catastrales-n599654