

REPORTE DE DUE DILIGENCE

Análisis de riesgo de la operación

Caso demostrativo LR-2026-0147

Operación	Cesión de derechos litigiosos sobre inmueble residencial
Ubicación	Zapopan, Jalisco
Expediente	842/2023 · dato ficticio
Juzgado	Juzgado Civil · dato ficticio
Monto de referencia	\$2,850,000 MXN · dato ficticio
Fecha de corte	1 de octubre de 2026
Nivel de servicio	Due diligence
Revisión humana	Completada antes de la entrega

Objetivo del reporte. Convertir expediente, actuaciones y documentos disponibles en una lectura operativa de riesgos para apoyar la decisión y la negociación del inversionista.

CONFIDENCIAL · EJEMPLO COMERCIAL

Todos los nombres, expedientes, montos, fechas y hallazgos de este documento son ficticios y se usan únicamente para mostrar el formato de LexRadar.

1. Resumen ejecutivo

RIESGO GLOBAL ROJO Toma el nivel más alto entre los hallazgos abiertos.	CONFIANZA DE LOS DATOS Media 9 puntos: 4 verificados, 2 por validar y 3 pendientes de documento o gestor. Sin verificación física todavía.	HALLAZGOS 2 · 3 · 4 rojos · ámbar · verdes
---	--	--

Lectura ejecutiva. La operación puede avanzar a una fase de validación y negociación, pero no debería cerrarse con la información actual. Los dos puntos rojos son una discrepancia en la cadena de cesión y la falta, al corte, de evidencia registral actualizada que descarte afectaciones posteriores.

Impacto para el inversionista. Un hallazgo rojo no significa por sí mismo que la operación sea inviable. Significa que hay que resolverlo antes de asumir el riesgo, y justifica condicionar precio, calendario de pago y cierre a la entrega y validación de documentación específica.

Prioridad inmediata. Obtener copia certificada del instrumento de cesión antecedente, certificado registral actualizado y confirmar que quien transmite cuenta con facultades suficientes.

Hallazgos críticos

R-01 · Cadena documental de cesión incompleta		ROJO
Categoría	Titularidad / legitimación	
Evidencia	En los documentos proporcionados se identifica referencia a una cesión previa, pero no se incorporó al paquete analizado el instrumento completo que permita verificar continuidad, firmas y alcance.	
Implicación	Sin ese documento no se puede cerrar la trazabilidad de quién transmite los derechos y con qué alcance.	
Acción sugerida	Solicitar el instrumento íntegro y, antes del cierre, contrastar nombres, fechas, facultades, objeto cedido y anexos contra el expediente.	
Fuente	Documentos aportados por el cliente · revisados al corte	

R-02 · Estado registral no actualizado al corte		ROJO
Categoría	Registro / gravámenes	
Evidencia	El paquete revisado no incluye certificado registral actualizado. LexRadar no asume ausencia de gravámenes por falta de resultado.	
Implicación	Podrían existir movimientos posteriores que no son visibles en la evidencia disponible.	
Acción sugerida	Condicionar el cierre a un certificado actualizado y revisar cualquier asiento, gravamen, anotación preventiva o limitación que aparezca.	
Fuente	Pendiente · certificado vía gestor	

2. Mapa de riesgo

ID	Severidad	Categoría	Hallazgo	Estado
R-01	ROJO	Titularidad	Cadena documental de cesión incompleta	Pendiente
R-02	ROJO	Registro	Estado registral no actualizado al corte	Pendiente
A-01	ÁMBAR	Procesal	Actuación reciente requiere confirmación de firmeza	Validar
A-02	ÁMBAR	Documental	Identificación de parte con variación de nombre	Validar
A-03	ÁMBAR	Económico	Gastos accesorios no cuantificados	Pendiente
V-01	VERDE	Expediente	Expediente principal localizado	Verificado
V-02	VERDE	Procesal	Secuencia de actuaciones reconstruida	Verificado
V-03	VERDE	Inmueble	Datos base consistentes entre documentos revisados	Verificado
V-04	VERDE	Partes	Partes principales identificadas	Verificado

Cómo leer el semáforo. ROJO: condición que requiere evidencia o resolución antes de asumir el riesgo. ÁMBAR: punto material que debe validarse o incorporarse al precio o a las condiciones. VERDE: evidencia revisada que no generó una alerta material dentro del alcance. El riesgo global toma el nivel más alto entre los hallazgos abiertos.

3. Argumentos de negociación

1	Retención o condición de pago	Vincular una parte del pago a la entrega y validación de la cadena completa de cesión.
2	Condición documental de cierre	No liberar el cierre hasta contar con evidencia registral actualizada y congruente con el expediente.
3	Ajuste de precio	Si gastos accesorios, cargas o tiempos procesales aumentan el costo esperado, incorporarlos explícitamente al precio de adquisición.
4	Declaraciones del cedente	Solicitar manifestaciones documentadas sobre titularidad, cesiones previas, litigios relacionados y documentación faltante.

Estas observaciones son insumos de due diligence y negociación. La decisión económica y jurídica final corresponde al cliente y, cuando aplique, a sus asesores.

4. Línea de tiempo procesal

Fecha	Actuación	Fuente	Lectura LexRadar
14/02/2023	Presentación de demanda	Expediente principal	Inicio del procedimiento identificado.
03/05/2023	Emplazamiento reportado	Actuación judicial	Hito relevante para la secuencia procesal.
21/11/2024	Resolución interlocutoria	Expediente principal	Requiere revisar alcance y firmeza (A-01).
18/06/2026	Promoción de parte actora	Expediente principal	Movimiento reciente incorporado al análisis.
22/09/2026	Última actuación localizada	Boletín Judicial	Punto de corte de la reconstrucción.

5. Procedimientos relacionados

Resultado. Se hicieron búsquedas por partes y referencias disponibles. Apareció una coincidencia potencial que requiere descarte manual por homonimia; no se presenta como procedimiento relacionado confirmado hasta completar la verificación.

Regla de evidencia. Cuando una búsqueda no arroja resultados, el reporte registra «no se encontró en [fuente] al [fecha]». Una ausencia de resultado nunca se convierte en una afirmación de inexistencia.

6. Documentos revisados y pendientes

Documento	Estado	Observación
Contrato / instrumento base	REVISADO	Consistente en los datos principales del caso.
Cesión antecedente	FALTANTE	Necesaria para cerrar la cadena documental (R-01).
Identificaciones	PARCIAL	Existe una variación nominal que debe aclararse (A-02).
Certificado registral actualizado	FALTANTE	Requerido antes del cierre (R-02).
Constancias procesales seleccionadas	REVISADO	Usadas para reconstruir la línea de tiempo.

7. Fuentes y verificación

Fuente / evidencia	Verificación	Uso
Expediente judicial principal	En línea · revisión humana	Línea de tiempo, partes y actuaciones
Documentos aportados por el cliente	Revisión humana	Cadena documental y congruencia
Búsquedas de procedimientos relacionados	En línea · reglas + revisión humana	Detección de coincidencias y descarte
Certificado y visita del gestor	Pendiente en este ejemplo	Fuentes que no están disponibles en línea

8. Preguntas abiertas antes de decidir

1. ¿La cesión antecedente acredita de forma continua y completa la titularidad de los derechos que se pretenden transmitir?
2. ¿El certificado registral actualizado confirma que no hay movimientos que alteren la evaluación económica o jurídica?
3. ¿La actuación procesal marcada en ámbar ya quedó firme o todavía admite una incidencia relevante?
4. ¿Los costos pendientes del procedimiento están cuantificados e incorporados al precio objetivo de la operación?

9. Alcance y límites

LexRadar organiza y analiza la evidencia disponible para identificar inconsistencias, riesgos y preguntas de decisión. El reporte refleja el estado de las fuentes consultadas a la fecha de corte y distingue entre información verificada, pendiente y no localizada.

Este reporte no garantiza un resultado judicial, registral, económico ni de recuperación, y no incluye representación legal en juicio ni la gestión de la compra. Un hallazgo verde significa que no se detectó una alerta material dentro de la evidencia y el alcance revisados, no que el riesgo sea inexistente.

SIGUIENTE PASO SUGERIDO

Investigar más: cerrar los 2 hallazgos rojos antes de liberar el pago.

Con la cesión antecedente y el certificado registral, LexRadar actualiza el mapa de riesgo, la confianza de los datos y las condiciones sugeridas para decidir.



LexRadar · Detecta el riesgo. Entiende el expediente. Decide con evidencia.