

REPORTE DE INVESTIGACIÓN DE PROSPECTO · KYC INQUILINO

Reporte de *investigación*.

FOLIO	AQ-2026-0427	FECHA DE EMISIÓN	27 de abril de 2026 · 11:42 h
SOLICITANTE	María Fernanda Ortiz (propietaria)	TIEMPO DE ENTREGA	1 h 48 min
PROSPECTO	Juan Carlos Pérez López (ficticio)	INMUEBLE	Depto. 402, Col. Narvarte, Benito Juárez, CDMX
RENTA MENSUAL	\$18,500 MXN	USO	Habitacional · 12 meses

SCORE CONSOLIDADO

78/100

RIESGO BAJO

LECTURA

El prospecto acredita identidad, ingresos comprobables equivalentes a **3.4 veces la renta**, historial crediticio sano y sin antecedentes judiciales. La única observación relevante es un atraso menor en 2024 ya regularizado. **Recomendación: aprobar** con depósito de un mes y contrato con firma electrónica.

Resultado por módulo

MÓDULO	HALLAZGO PRINCIPAL	RESULTADO	PESO
01 · Identidad y documentos	INE vigente, CURP y RFC coinciden; selfie validada.	APROBADO	15 %
02 · Buró de crédito	Score 690. 2 créditos activos al corriente. 1 atraso de 30 días en 2024.	APROBADO	25 %
03 · Antecedentes judiciales	Sin registros como demandado en materia civil o mercantil (CDMX y Edomex).	APROBADO	20 %
04 · Listas antilavado	Sin coincidencias en listas OFAC, ONU, UIF ni PEP.	APROBADO	10 %
05 · Empleo e ingresos	Empleado desde 2021. Ingreso neto comprobado \$62,800/mes (3.4x renta).	APROBADO	20 %
06 · Referencias y redes	Arrendador anterior confirma 3 años sin incidencias. Redes consistentes.	CON OBSERVACIÓN	10 %

Los seis módulos se ejecutan en paralelo y cada hallazgo se valida manualmente por un analista. El score consolidado pondera los módulos según su capacidad de anticipar incumplimiento de pago; la interpretación completa está en la página 5.

MÓDULO 01

APROBADO

Identidad y documentos

NOMBRE	Juan Carlos Pérez López	FECHA DE NACIMIENTO	14 de marzo de 1989 (37 años)
CURP	PELJ890314HDFRPN0X	RFC	PELJ890314XX1
IDENTIFICACIÓN	INE vigente · vigencia 2031	VALIDACIÓN BIOMÉTRICA	Selfie vs. INE · coincidencia 98.2 %
DOMICILIO ACTUAL	Col. Del Valle Centro, Benito Juárez, CDMX	ESTADO CIVIL DECLARADO	Casado · sociedad conyugal

Hallazgos. La identificación es auténtica (validación de elementos de seguridad y consulta de lista nominal). Nombre, fecha de nacimiento y CURP coinciden entre INE, RFC y comprobante de domicilio. No se detectaron alteraciones ni identificaciones duplicadas asociadas a otros prospectos en nuestra base.

MÓDULO 02

APROBADO

Buró de crédito

Consulta realizada con autorización expresa del prospecto (firma electrónica 27/04/2026 09:51 h).

CUENTA	OTORGANTE	SALDO	COMPORTAMIENTO 24 M	ESTATUS
Tarjeta de crédito	Banco A	\$14,200	Al corriente · 1 atraso 30 d (feb 2024)	VIGENTE
Crédito automotriz	Financiera B	\$168,900	Al corriente · 0 atrasos	VIGENTE
Telefonía móvil	Operador C	\$0	Cerrada sin adeudo (2023)	CERRADA
SCORE DE BURÓ	690 · rango "bueno"	NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	19 % del ingreso neto	
CONSULTAS RECIENTES	2 en 12 meses	CUENTAS EN COBRANZA	Ninguna	

Interpretación. Patrón de pago consistente. El atraso de 30 días en febrero de 2024 fue regularizado el mismo mes y no se repitió. El pago mensual de créditos (\$9,400) más la renta propuesta (\$18,500) representa el 44 % del ingreso neto, dentro del umbral recomendado ($\leq 50\%$).

MÓDULO 03

APROBADO

Antecedentes judiciales

FUENTE	ALCANCE	RESULTADO
Poder Judicial CDMX · boletín y expedientes	Civil, arrendamiento, mercantil · 2016–2026	SIN REGISTROS
Poder Judicial Edomex	Civil y mercantil · 2016–2026	SIN REGISTROS
Consejo de la Judicatura Federal	Amparo, mercantil federal	SIN REGISTROS
Buró de arrendadores Alquitech	Reportes de propietarios y pólizas previas	SIN REGISTROS
Homonimias revisadas	3 coincidencias de nombre descartadas por CURP y edad	DESCARTADAS

Hallazgos. El prospecto no aparece como parte demandada en procedimientos de arrendamiento, cobro de rentas, desalojo ni cobranza mercantil. Tampoco existen reportes de propietarios anteriores en nuestra red. Las homonimias detectadas corresponden a personas con distinta CURP y fecha de nacimiento.

MÓDULO 04

APROBADO

Listas antilavado y restrictivas

LISTA	DESCRIPCIÓN	RESULTADO
UIF · Personas bloqueadas	Unidad de Inteligencia Financiera (México)	SIN COINCIDENCIA
OFAC · SDN	Departamento del Tesoro de EE. UU.	SIN COINCIDENCIA
ONU · Consejo de Seguridad	Sanciones internacionales	SIN COINCIDENCIA
PEP	Personas políticamente expuestas	SIN COINCIDENCIA
SAT · Art. 69-B	Contribuyentes con operaciones inexistentes	SIN COINCIDENCIA

Interpretación. No existe impedimento legal para celebrar el contrato ni riesgo de que el inmueble quede vinculado a un procedimiento de extinción de dominio por la actividad del arrendatario, con la información disponible a la fecha.

MÓDULO 05

APROBADO

Empleo e ingresos

EMPLEADOR	Grupo Industrial Ficticio, S.A. de C.V.	PUESTO	Gerente de operaciones
ANTIGÜEDAD	Desde agosto de 2021 (4 años 8 meses)	TIPO DE CONTRATO	Indefinido · IMSS vigente
INGRESO NETO COMPROBADO	\$62,800 MXN / mes	RELACIÓN RENTA / INGRESO	29.5 % (recomendado ≤ 35 %)
COMPROBANTES	3 recibos de nómina + 3 estados de cuenta	VERIFICACIÓN	Llamada a RR. HH. · 27/04/2026 10:20 h

Hallazgos. Los depósitos de nómina en los estados de cuenta coinciden en monto y fecha con los recibos presentados. La empresa confirmó puesto, antigüedad y que no existe proceso de baja. Semanas cotizadas ante el IMSS consistentes con la antigüedad declarada.

MÓDULO 06

CON OBSERVACIÓN

Referencias y huella digital

Referencias de arrendamiento

REFERENCIA	RELACIÓN	COMENTARIO	RESULTADO
Arrendador anterior (Col. Roma Sur)	2022–2025 · 3 años	"Pagó siempre entre el 1 y el 5. Entregó el departamento en buen estado. Lo volvería a rentar."	FAVORABLE
Administrador del edificio actual	2025–2026	Sin quejas de vecinos ni adeudos de mantenimiento.	FAVORABLE
Referencia personal	Compañero de trabajo	Confirma datos laborales y de domicilio.	FAVORABLE

Huella digital

Perfiles públicos en LinkedIn, Facebook e Instagram consistentes con empleo, domicilio y estilo de vida declarados. **Observación:** el prospecto anuncia en un marketplace la venta ocasional de artículos de segunda mano; no constituye actividad comercial en el inmueble, pero se recomienda incluir en el contrato la cláusula de uso exclusivamente habitacional.

CONCLUSIÓN

Recomendaciones *contractuales*.

APROBAR AL PROSPECTO	Score 78/100 · riesgo bajo. Cumple los umbrales de identidad, solvencia, historial y referencias.
DEPÓSITO EN GARANTÍA	Un mes de renta (\$18,500). No se requiere fiador ni depósito adicional dado el nivel de riesgo.
CLÁUSULAS SUGERIDAS	Uso exclusivamente habitacional; prohibición de subarrendamiento; pena convencional del 5 % por atraso; domicilio para notificaciones; inventario fotográfico anexo.
PÓLIZA RECOMENDADA	Esencial es suficiente para este perfil. Blindaje 360° si el inmueble es el patrimonio principal del propietario o no desea asumir el costo de un eventual juicio.
FIRMA	Contrato con firma electrónica y verificación de identidad en la plataforma; conservar la constancia de firma junto con este reporte.
VIGENCIA DEL REPORTE	30 días naturales. Si la firma se difiere más allá de esa fecha, se recomienda actualizar los módulos 02 y 05.

Cómo leer el score

RANGO	NIVEL	QUÉ SIGNIFICA
75 – 100	RIESGO BAJO	Aprobar. Depósito estándar; sin garantías adicionales.
50 – 74	RIESGO MEDIO	Aprobar con condiciones: fiador con propiedad, depósito adicional o renta anticipada.
0 – 49	RIESGO ALTO	No recomendado. Se sugiere investigar a otro prospecto (sin costo adicional dentro de la póliza).

Metodología y alcance

La investigación se integra con información proporcionada por el prospecto con su consentimiento, fuentes públicas oficiales, sociedades de información crediticia autorizadas y verificación directa con empleadores y referencias. Cada módulo es revisado por un analista antes de emitirse el reporte. El score consolidado es una herramienta de apoyo para la decisión del arrendador, quien conserva la decisión final de celebrar o no el contrato. La información refleja la situación del prospecto a la fecha de emisión y puede cambiar con el tiempo.

¿QUIERES UN REPORTE ASÍ DE TU PROSPECTO?

Date de alta en la plataforma y recíbelo en máximo 2 horas.

app.alquitech.com.mx/registro · WhatsApp 55 1948 7240