

Guía Cómo comprar una casa en México

Descubre los pasos para adquirir una casa o departamento, así como los trámites y documentos que vas a necesitar al momento de buscar tu vivienda ideal.

2024

 [Propiedades.com](https://propiedades.com)



CONTENIDO

01

Comprar vivienda en México

1.1 - ¿Es buen momento para comprar?

02

Pasos para comprar una vivienda en México

2.1 - Elige la solución habitacional más adecuada

2.2 - Descubre cuánto puedes pagar

2.3 - Consigue un crédito hipotecario

2.4 - Busca propiedades

2.5 - Contrata a un agente inmobiliario

2.6 - Compara todas las opciones

2.7 - Realiza visitas y evalúa opciones

2.8 - Haz una Oferta

03

Tipos de financiamiento



CONTENIDO

04 Trámites y documentos

- 4.1 - Documentos necesarios para comprar una casa
- 4.2 - Documentos para crédito hipotecario
- 4.3 - Trámites
 - 4.3.1 - Contrato de compraventa
 - 4.3.2 - Escrituración
- 4.4 - Pago de impuestos y cierre de la operación

05 Conclusión



INTRODUCCIÓN

¡Felicidades! Si lees estas líneas, acabas de tomar una de las decisiones más importantes de tu vida: **comprar una vivienda**.

Ya sea que estés en búsqueda de una casa o un departamento, un inmueble nuevo o usado; justo ahora, te encuentras a punto de incrementar tu patrimonio e invertir en el sector inmobiliario.

Por eso, desde Propiedades.com, queremos celebrar la iniciativa que tienes de adquirir tu vivienda, para empezar una nueva etapa en tu vida, crecer tu familia, iniciar un negocio, alquilar o lograr la meta que te propongas.

Así que, en las siguientes páginas, te vamos a obsequiar nuestra información que puedes usar para comprar tu siguiente inmueble.

Eso sí, no olvides que es muy importante tener el apoyo de un experto para lograr una transacción exitosa, por lo que debes buscar el acompañamiento de un bróker, asesor o agente inmobiliario en todo el proceso.

Continúa leyendo.





Texto: Daniela Saldaña
Información: Rubén Monroy
Diseño: Jennifer Pulido



COMPRAR VIVIENDA EN MÉXICO

01



¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO PARA ADQUIRIR VIVIENDA EN MÉXICO?

- Capacidad de pago y afiliación
- Viviendas alejadas y de menor valor

Probablemente ya lo sabes, pero queremos que tomes en cuenta que **siempre se va a privilegiar la capacidad de pago y afiliación a los Organismos Nacionales de Vivienda (Onavis)**. Por ejemplo, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) o el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste).

Además, en el 10° Foro Universitario de Vivienda con la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), se explicó que en la actualidad la situación de la adquisición de vivienda, para los compradores, es la siguiente:





La situación de la adquisición de vivienda

- La plusvalía es mayor que el incremento salarial.
- Las tasas aumentan y se requieren esquemas novedosos de arrendamiento financiero.
- La renta en la vivienda va en aumento, se incrementará del 16 por ciento al 40 por ciento en los siguientes 20 años.
- Las personas requieren más flexibilidad para mudarse.
- Los modelos de renta móvil con derechos adquiridos para hacerse de la propiedad, después de un plazo, son necesarios.

Problemática para desarrollar

Asimismo, existe una problemática para desarrollar vivienda nueva, por el alto valor del suelo que tiene la infraestructura urbana adecuada. Es decir, la escasez de propiedades asequibles en las ciudades encarece el suelo y las reservas territoriales.

Por ende, las viviendas nuevas se construyen lejos de los centros de trabajo y las personas deben invertir más tiempo y dinero en transporte. Esto impacta en su productividad y calidad de vida.

Así, hay abandono de las viviendas en los desarrollos alejados y pérdida de valor en el tiempo (minusvalías).





1.1 ¿ES UN BUEN MOMENTO PARA COMPRAR?

Entonces, **piensa dos veces antes de comprar, busca un hogar que se ajuste a tus necesidades y, si aún no te alcanza para eso, espera y ahorra.**

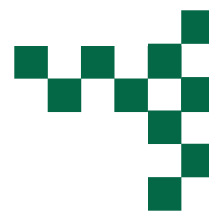
Lo que puedes comprar, no necesariamente va a dar el mismo retorno sobre inversión.

No conviene adquirir a la primera que tienes una capacidad de crédito y que te alcanza para algo que, a lo mejor, no se va a apreciar muy bien en el tiempo. Esto de acuerdo con lo que considera Rodrigo Barrera, fundador y CEO de Hamoc: empresa que usa tecnología de punta para brindar servicios de administración de arrendamientos.



PASOS PARA COMPRAR UNA VIVIENDA EN MÉXICO

02

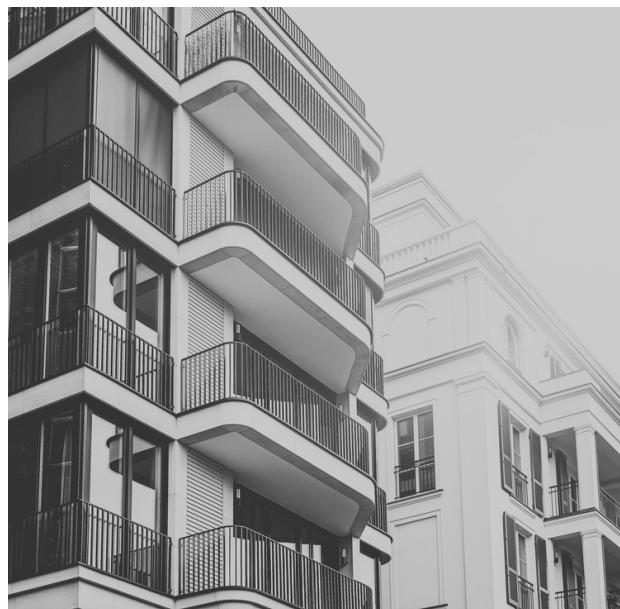


PASOS PARA COMPRAR VIVIENDA EN MÉXICO

Esta es una de las decisiones financieras más importantes. El proceso implica varios pasos clave: desde la búsqueda de la propiedad ideal, hasta la firma de las escrituras.

Ya sea que busques comprar tu primer hogar o hacer una inversión, el hecho de conocer cada fase del proceso te ayudará a tomar decisiones informadas.

A continuación, te explicamos los pasos esenciales para hacer de esta transacción una experiencia segura y exitosa.



2.1. Elige la solución habitacional más adecuada

Ya sea casa o departamento, es importante revisar los aspectos y requisitos, antes de seleccionar una vivienda.

¿Dónde quieres vivir?

Procura buscar un inmueble que quede a 30 minutos, o menos,

de tu trabajo, con escuelas, parques, supermercados y, sobre todo, hospitales cerca.

Además, piensa: ¿en dónde puedes cubrir las necesidades de tu pareja, tus hijos o tus animales de compañía? Y, también, toma en cuenta el mantenimiento de las áreas comunes, si quieres vivir en un condominio o zona residencial.



2.2 - Descubre cuánto puedes pagar

Durante este periodo una parte considerable de tus ingresos se irá al pago de la deuda. Por esta razón, tener finanzas sanas y conocer, de antemano, cuánto puedes pagar hará este proceso más ameno.

¿Cómo? Mediante los siguientes pasos:



- **Liquida tus deudas**
- **Vive de acuerdo a tu realidad financiera**
- **Divide tus gastos** en fijos (aquellos que no puedes dejar de pagar) y variables (gustos y salidas)
- **Ahorra**
- **Compara tasas de interés de diferentes créditos hipotecarios**, en simuladores como el de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef)
- Sé realista y, si no puedes financiar la compra de una vivienda que te convenga, mejor **espera el momento adecuado**
- **Revisa el Ptol**, o bien, el indicador Price-to-Income que hace referencia al número de años necesarios para comprar un inmueble, si asignas el 100 por ciento de lo que percibes durante ese periodo

En resumen, antes de comenzar a buscar casa o departamento, **determina cuánto puedes gastar sin comprometer tus finanzas**; considera: el enganche (el 20 por ciento del valor de la propiedad, aproximadamente) y, los pagos mensuales de la hipoteca (el 30 por ciento de tu salario mensual, ni un peso más).

Si consideras que tienes los ingresos suficientes para cubrir el costo de adquirir una vivienda, puedes empezar a buscar tu crédito hipotecario.

2.3 - Consigue un crédito hipotecario

Si eres trabajador y derechohabiente del Instituto del Infonavit o del Fovissste, puedes consultar si ya eres candidato para solicitar un crédito y precalificarte.

Como se había mencionado anteriormente, igual, consulta los simuladores (como el de la Condusef). Estos te ayudarán a ver los préstamos bancarios que son más convenientes, según tus necesidades.

2.4 - Busca propiedades

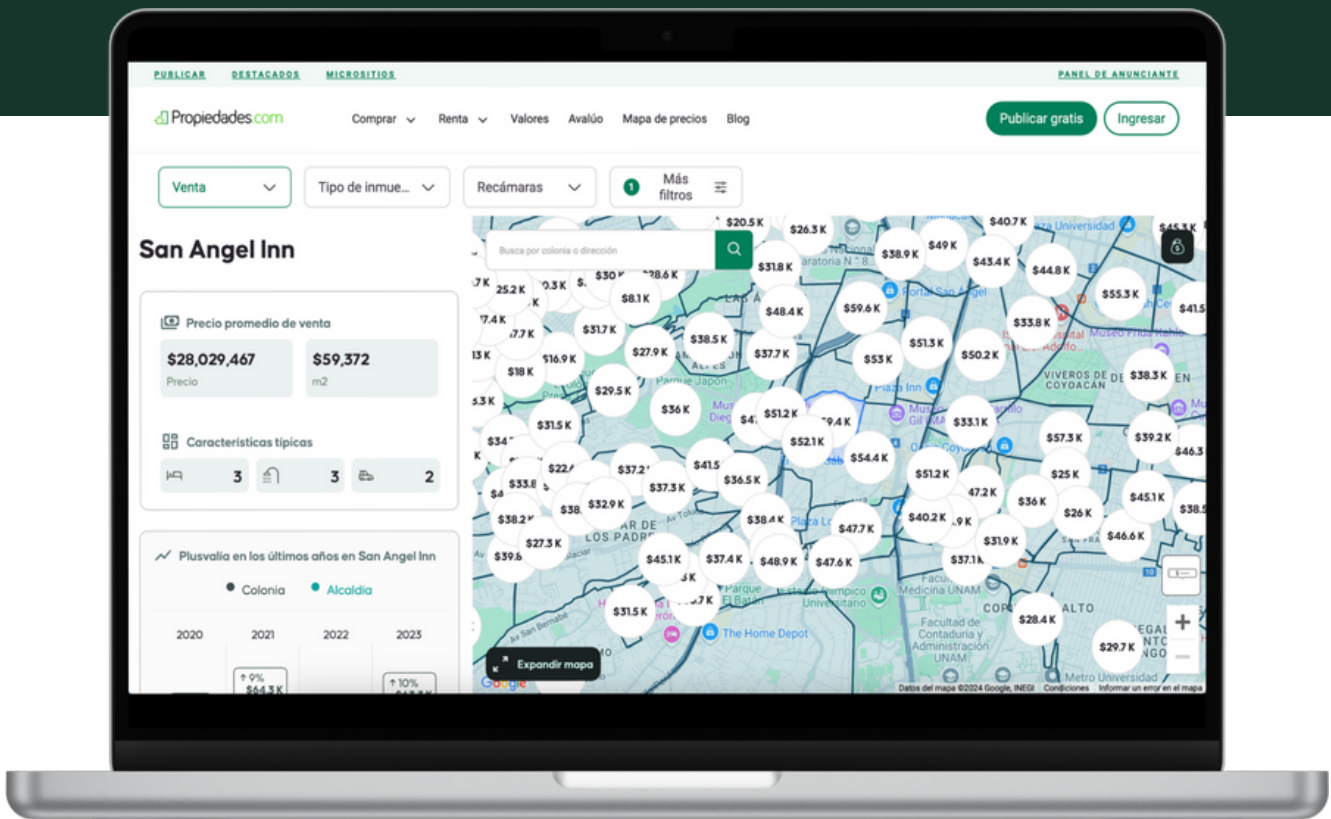
En sitios web, como **Propiedades.com**, puedes buscar casas o departamentos que se ajusten a tu presupuesto y preferencias.

Propiedades.com es una herramienta digital, cuyo fin es facilitar el negocio de los inmuebles. A través de ella, los propietarios, los agentes y asesores inmobiliarios, y las franquicias, promueven viviendas.

Una de las principales ventajas del portal inmobiliario es la comodidad. Los compradores no salen de su domicilio para buscar casa, lo pueden hacer a través de su celular o computadora. Sin embargo, es de utilidad:

- Conocer previamente la zona
- Tener un estimado del valor de la propiedad
- Saber cuál es el inmueble adecuado para satisfacer tus necesidades

Los portales inmobiliarios trabajan con motores de búsqueda internos. Gracias a ello, puedes filtrar los inmuebles de acuerdo a su ubicación, tipo de operación, características, precio mínimo o máximo, superficie construida y amenidades.





2.5 - Contrata a un agente inmobiliario

Un profesional puede ayudarte a encontrar las mejores opciones y guiarte en el proceso. Su papel es fundamental, en la compra de una casa o un departamento.

No olvides preguntar, por:

- El precio de la zona donde te interesa vivir
- La estimación aproximada del valor de la vivienda
- Otros inmuebles o zonas que también se acomodan a tus necesidades de vida y presupuesto

Al contar con un asesor inmobiliario, podrás revisar varias opciones y tendrás un aliado. Pero, evita a los falsos expertos, antes de realizar cualquier transacción.

- Investiga sus redes sociales
- Verifica su profesionalismo, preguntándole cuál es su trayectoria y cuántas certificaciones tiene
- Pregúntale a cuál inmobiliaria o franquicia pertenece

En el caso de las preventas, investiga al desarrollador inmobiliario. Y busca cuáles son sus proyectos, sin olvidar pedirle documentos. Por ejemplo: la escritura de la propiedad.

2.6 - Compara todas las opciones

Gracias a su modelo de búsqueda, en **Propiedades.com** tienes toda la información necesaria para analizar, hacer comparativas entre las viviendas y tomar una decisión informada.

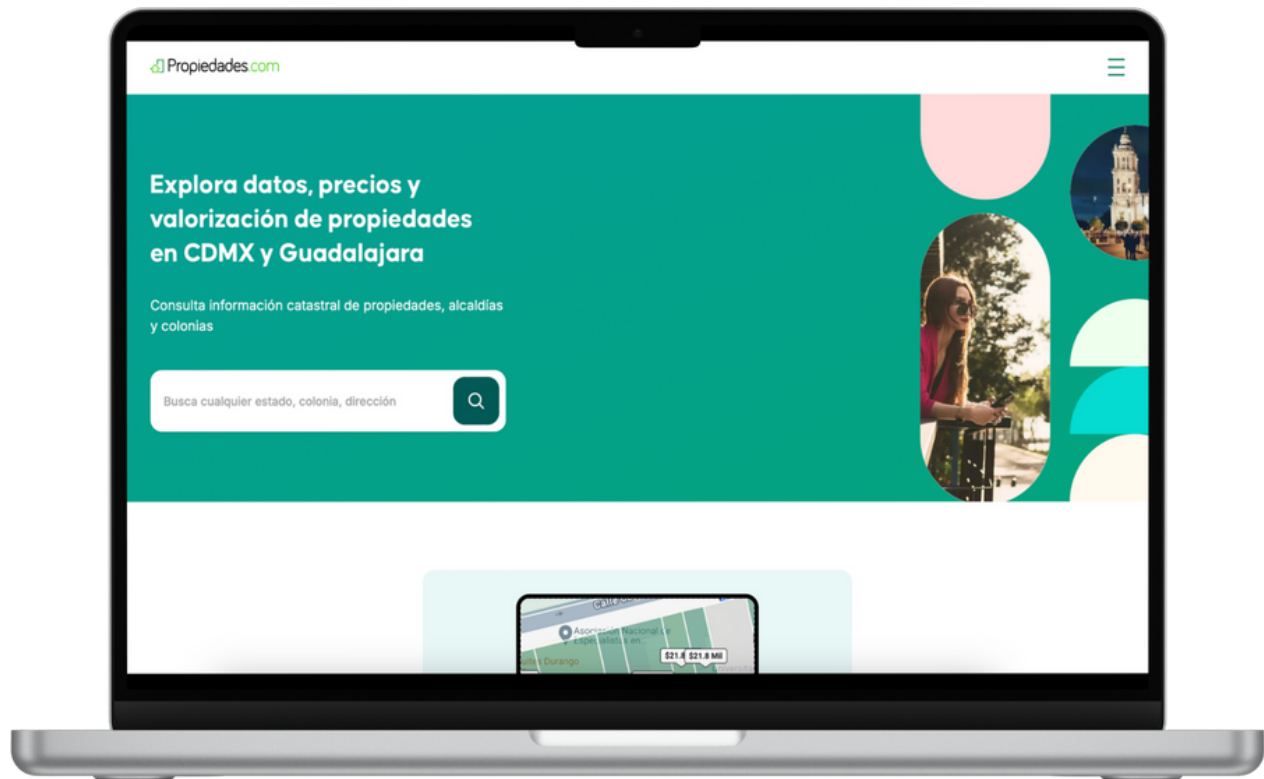
Además, si quieres comprar vivienda en Ciudad de México (CDMX) o Guadalajara, puedes usar la herramienta de Propiedades.com: **Mapa de Precios**.





En **Mapa de Precios**, puedes acceder, de manera gratuita, a estadísticas del mercado inmobiliario, para encontrar las zonas que mejor se ajusten a tus necesidades y presupuesto.

Y usar esta herramienta es tan fácil, como entrar a propiedades.com/inmuebles y escribir el nombre de la colonia o zona de tu interés.



2.7 - Realiza visitas y evalúa opciones

Inspecciona las propiedades que quieres comprar, ve a visitarlas y revisa la estructura, los servicios y las condiciones generales de las viviendas.

Asimismo, evalúa el entorno y observa el vecindario: los accesos, la seguridad y la calidad de vida en la zona.

Y consulta los antecedentes legales, asegúrate de que las propiedades estén libres de deudas, gravámenes o problemas legales.

Al momento de comprar una casa, **es importante considerar entre tres y cuatro opciones**, pero primero se deben definir las zonas, el presupuesto y las necesidades. Esto permitirá ahorrar tiempo al momento de buscar.



¿Qué debo preguntarle al vendedor?

- ¿A nombre de quién está el inmueble?
- ¿Tiene adeudos?
- ¿Cuál es el uso de suelo?
- ¿Cuál es la antigüedad?
- ¿Hay una administración condominal?
- ¿Hay un reglamento de condóminos?
- ¿Existe alguna cuota de mantenimiento? En caso de que sí, ¿cuál es el precio?
- ¿Ha sufrido alteraciones o reparaciones el inmueble?
- ¿Cuáles son los protocolos de seguridad?

En caso de comprar un inmueble nuevo, puedes preguntar:

- ¿Qué opciones y/o descuentos de pre-venta existen?
- ¿Qué documentos se requieren?
- ¿Aceptan créditos hipotecarios?
- ¿Con qué créditos hipotecarios trabajan?
- ¿El contrato de compraventa está registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco)?
- ¿Qué materiales se utilizaron para la construcción?
- ¿Con qué acabados entregan la casa?
- ¿Por cuánto tiempo es la garantía y qué cubre?
- ¿Cuál es la fecha de "llaves en mano" o entrega?

2.8 - Haz una Oferta

Si la propiedad cumple con tus expectativas, puedes hacer una oferta al vendedor. Es recomendable buscar apoyo, en tu experto inmobiliario, para negociar el precio o las condiciones.

Y si se llega a un acuerdo, se firma un contrato de promesa de compraventa, donde se estipulan los términos, las fechas de pago y las condiciones de la transacción.



TIPOS DE FINANCIAMIENTO

03



Tipos de financiamiento

Si no tienes los millones de pesos necesarios para comprar tu casa o departamento, debes buscar financiamiento. Aquí te mencionamos algunas de las opciones disponibles, para que las consideres y tomes alguna, y consigas tu vivienda ideal.

Crédito hipotecario bancario:

Los bancos ofrecen préstamos a largo plazo, y tú realizas pagos mensuales.

Los requisitos incluyen comprobar ingresos y buen historial crediticio. Rubén Monroy, gerente comercial de Propiedades.com, explica que estos no piden enganche, más bien, dan financiamiento —hasta del 90 por ciento en algunos casos—, y el restante se acuerda con el comprador y se da como anticipo o apartado, o bien, se paga al momento de la firma en la notaría.

Infonavit:

Si cotizas al Infonavit, puedes acceder a varios tipos de crédito y préstamos, dependiendo de tu salario, antigüedad laboral y Subcuenta de Vivienda. Rubén dice que, de acuerdo con las nuevas reformas, este año también el monto puede depender del historial crediticio ante el buró de crédito.





Fovissste:

Similar a Infonavit, pero para trabajadores del Gobierno en México. Ofrece créditos hipotecarios con plazos largos y tasas de interés competitivas.

Crédito hipotecario con Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes):

Hay financieras que también ofrecen créditos hipotecarios, muchas veces con condiciones más flexibles que los bancos, pero revisa bien los términos.

Arrendamiento con opción a compra:

Modalidad donde pagas una renta mensual por un tiempo determinado y, al final del plazo, tienes la opción de comprar la casa.

Créditos compartidos:

Si vas a comprar una casa en conjunto, con otra persona (pareja, familiar, etc.), pueden sumar ambos ingresos para solicitar un crédito hipotecario que les permite acceder a un monto mayor.

Ahora que ya conoces los **tipos de financiamiento disponibles**, para comprar vivienda, selecciona el que más te convenga y te acerque a la casa o el departamento que necesitas.



TRÁMITES Y DOCUMENTOS

04



TRÁMITES Y

DOCUMENTOS

Cuando decidas comprar casa, puedes acercarte a un profesional, de los mencionados anteriormente, que pueda ayudarte con los trámites y el papeleo.

El vendedor de la casa o el departamento en cuestión te debe entregar una serie de documentos, para confirmar que la venta puede ser realizada. Entre ellos, verifica que recibes los siguientes:

- Identificación oficial
- Título de la propiedad
- Certificado libre de gravamen
- Pago de predial y servicios
- Avalúo

4.1 - Documentos necesarios para comprar una casa

Por otro lado, cuando compras una casa, es necesario tener a la mano algunos documentos, así como mantenerlos actualizados.

Documentos básicos:

- Identificación legal vigente (credencial para votar del Instituto Nacional Electoral (INE), pasaporte o cédula profesional
- Acta de nacimiento actualizada
- Constancia de situación fiscal
- Comprobante de domicilio
- Comprobante de ingresos

Antes de la firma del contrato de compraventa, deberás comprobar con tu banco o institución financiera que tu préstamo ya está autorizado.

4.2 - Documentos para crédito hipotecario

Probablemente, para solicitar tu crédito hipotecario, dependiendo del que selecciones, te solicitarán los siguientes documentos:



- Solicitud de inscripción de crédito
- Avalúo de la vivienda
- Acta de nacimiento
- Identificación oficial
- Clave Única de Registro de Población (CURP)
- Cédula fiscal
- Estado de cuenta bancario del vendedor con CLABE
- Título de propiedad
- Constancia del curso "Saber más para decidir mejor" (Infonavit)
- Acta de matrimonio
- Programa de obra
- Presupuesto de obra
- Carta de constancia de saldo del crédito
- Certificado de discapacidad
- Carta de autorización de crédito (Fovissste)

Ahora sí, en este punto, ya sabes lo necesario para la compra de tu casa. Es importante que, a cada paso, guardes todos los documentos y pongas atención a las indicaciones de los profesionales que te brindan su ayuda.

Documentación

Propietario



- INE escaneada a tamaño real
- Acta nacimiento en pdf
- CURP pdf actualizada
- Constancia de situación fiscal del SAT (RFC) no mayor a tres meses
- Comprobante de domicilio (donde habita actualmente)
- Estado de cuenta bancario al que se depositará
- CFDI (factura por el valor de la compra del inmueble, siempre se pide para escrituras después de abril 2014)

Sociedad conyugal



Acta de matrimonio y documentación del cónyuge:

- Acta de nacimiento
- INE
- CURP
- RFC
- Formatos de datos generales

Inmueble



- Escritura pública original (escaneada completa, con anexos y datos de inscripción en el registro público)
- Carta saldo, carta de instrucción de cancelación o estado de cuenta vigente del crédito (en caso de que haya tenido hipoteca)
- Recibo predial del año en curso
- Recibo de agua del año en curso
- Comprobante de recibo luz CFE no mayor a tres meses (para poder exentar ISR es necesario tener asociado el RFC a este recibo e identificar que la dirección coincida con el Inmueble a vender)
- Carta de no adeudo de mantenimiento y datos del administrador
- Escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio (necesario para compraventa)





4.3 - Trámites

En este punto, ya estás a un par de pasos de estrenar casa. Entre los trámites finales que deberás realizar, están los siguientes:

- Carta de intención de compra (opcional)
- Contrato de compraventa
- Escrituración

4.3.1 - Contrato de compraventa

Para asegurar la validez del contrato, se debe realizar el proceso ante un Notario Público, e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad.

Actualmente, tú eres quien debe elegir al Notario Público, con quien quieres realizar el trámite de escritura pública para tu vivienda.

4.3.2 - Escrituración

El notario te dará las indicaciones necesarias. Además, verificará si la casa que compras cuenta con toda la documentación en orden y legalidad.

Además, el Notario Público revisará las constancias para acreditar que no hayan adeudos, como el Certificado de Libertad de Gravamen.

Luego, el comprador entregará el enganche acordado y el vendedor transferirá la propiedad.

4.4 - Pago de impuestos y cierre de la operación

Como comprador, deberás pagar el impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI) y otros gastos, como: el registro de la propiedad y los honorarios del notario.

Luego, el notario registrará la escritura en el [Registro Público de la Propiedad](#), formalizando legalmente la transacción.



Una vez formalizado el proceso, el vendedor entregará la propiedad, junto con las llaves y los documentos relacionados. Y se pondrán, a tu nombre, los servicios (luz, agua, gas y predial).

De acuerdo con Rubén, podrás beneficiarte de la jornada notarial, donde hay reducción de los costos de registro del inmueble.

Y, del lado del vendedor, podrá exentar el Impuesto Sobre la Renta (ISR). Esto si la propiedad es de uso particular y tiene un valor menor a las 700 mil udis, y si no ha aprovechado el beneficio en tres años.

También, es importante asegurar que el notario te proporcione, junto con las escrituras, una factura con todos los gastos onerosos e impuestos generales implicados en la compraventa.

Ahora sí, con todo lo anterior listo, puedes preparar la mudanza y disfrutar tu nuevo hogar.





CONCLUSIONES

05



CONCLUSIONES

En conclusión, comprar una vivienda no es un proceso sencillo. Por eso, te dejamos, en *bullets*, un resumen de todo este documento para que no olvides los pasos más importantes, tomes nota e inicies las acciones necesarias para conseguir tu propiedad ideal.

- **La planificación financiera es fundamental:** realiza un análisis de finanzas personales, antes de comprar una propiedad. Esto implica entender el presupuesto, calcular cuánto se puede pagar de enganche y definir el monto mensual para pagar una hipoteca sin poner en riesgo la estabilidad financiera.
- **La Investigación y comparación:** revisar las diferentes opciones disponibles es clave. Comparar precios, ubicaciones y características, puede ayudarte a encontrar la propiedad ideal. No tomes decisiones apresuradas.
- **El apoyo de profesionales:** contar con asesoría profesional, puede simplificar el proceso de compra. Estos expertos te ayudan a evitar problemas legales y se aseguran de que todo esté en orden en cuanto a la documentación.
- **Revisión de la documentación:** es crucial checar cuidadosamente los papeles relacionados con la propiedad. Esto incluye verificar que el inmueble esté libre de gravámenes y asegurar que todo se encuentra registrado correctamente.





- **Opciones de financiamiento:** existen diferentes alternativas, como créditos hipotecarios, Infonavit y Fovissste, entre otros. Cada una tiene ventajas y desventajas, por lo que es importante elegir la opción que mejor se ajuste a las necesidades y la situación financiera de cada comprador.
- **Importancia de la ubicación:** esta es un factor clave que puede afectar el valor de la propiedad, a largo plazo. Invertir en una zona con potencial de crecimiento genera plusvalía.
- **Consideraciones legales:** estar al tanto de estos aspectos es esencial. Desde la firma de contratos, hasta la validación de la propiedad; todo debe hacerse de manera correcta para evitar futuros inconvenientes.

De esta manera, serás reconocido como el dueño legal de tu vivienda. Así, cuando quieras venderla, podrás demostrar que tienes los derechos sobre tu casa y has cumplido las obligaciones correspondientes.

Y, como eso sería todo, desde Propiedades.com agradecemos tu interés en nuestra información.

Comprar una vivienda siempre es una buena inversión, si está muy bien pensada. Así que pon manos a la obra y encuentra tu inmueble perfecto en **Propiedades.com**.







(55) 4626 5262



contacto@propiedades.com



[propiedades.com](https://www.linkedin.com/company/propiedades.com)



[propiedades.com](https://www.facebook.com/propiedades.com)



[propiedades.com](https://www.tiktok.com/propiedades.com)



[propiedades_com](https://www.instagram.com/propiedades_com)