

GUIA PRACTICA

## Como comprar tu primera propiedad en Mexico

Lo que nadie te cuenta antes de tomar  
la decision patrimonial mas importante de tu vida.

## INTRODUCCION

# Por que esta guia existe

Comprar una propiedad por primera vez es una de las decisiones mas importantes de tu vida patrimonial. Y tambien una de las mas llenas de informacion incompleta, presion de vendedores y miedos que nadie se toma el tiempo de resolver honestamente.

Esta guia no existe para venderte nada. Existe para que llegues a esa decision con claridad, con los numeros correctos y sin sorpresas despues de firmar.

*"Una decision bien informada, aunque no resulte en una operacion inmediata, es siempre la decision correcta."*

**Lo que encontraras en esta guía:**

- 01 — Cuanto dinero necesitas realmente
- 02 — Como revisar una propiedad antes de comprar
- 03 — Los errores que comete casi todo primer comprador
- 04 — Como funciona el proceso legal paso a paso
- 05 — Como evaluar si el momento es el correcto
- 06 — Las preguntas que debes hacerle a cualquier asesor

## CAPITULO 01

# Cuanto dinero necesitas realmente

El error mas comun del primer comprador es calcular solo el enganche. La realidad es que el desembolso inicial tiene varios componentes que muy pocos te dicen antes de que firmes.

## LOS COSTOS REALES DE UNA COMPRA

### Enganche

Entre el 10% y el 20% del valor del inmueble. Con credito Infonavit puede reducirse.

### Gastos notariales

Entre el 3% y el 5% del valor. Incluyen escrituracion, registro y honorarios del notario.

### ISAI (Impuesto de Adquisicion)

Entre el 2% y el 4.5% segun el estado. En Queretaro es del 2%.

### Avaluo

Entre \$3,000 y \$8,000 MXN segun el valor del inmueble.

### Comisiones y tramites

Variables. Algunos creditos cobran comision de apertura del 1% al 2%.

*REGLA PRACTICA: Ten disponible entre el 15% y el 25% del valor del inmueble para cubrir enganche mas gastos. Si tu presupuesto total es de \$2,000,000 MXN, busca propiedades de no mas de \$1,600,000 para tener margen real.*

## EL IMPACTO EN TU FLUJO MENSUAL

Una hipoteca de \$1,500,000 MXN a 20 anos con tasa del 10.5% anual representa aproximadamente \$14,900 MXN mensuales. Verifica que ese pago no supere el 30% de tu ingreso neto mensual.

## CAPITULO 02

# Como revisar una propiedad antes de comprometerte

La emoción de encontrar "la propiedad perfecta" es exactamente lo que lleva a los compradores a saltarse pasos críticos. Esta lista te protege de esa trampa.

## LISTA DE VERIFICACION FISICA

- ✓ Revisa instalacion electrica: tablero, contactos, iluminacion en todas las areas
- ✓ Instalacion hidraulica: presion de agua, calentador, drenaje visible
- ✓ Humedad y filtraciones: esquinas de techo, paredes exteriores, bano y cocina
- ✓ Estado de pisos, ventanas y puertas: funcionan correctamente, sin holguras
- ✓ Vecindario en diferentes horarios: trafico, ruido, seguridad visible
- ✓ Servicios cercanos: transporte, escuelas, supermercado, hospital

## LISTA DE VERIFICACION DOCUMENTAL

- ✓ Escritura publica vigente con cadena de propiedad ininterrumpida
- ✓ Boletas prediales al corriente (solicita los ultimos 5 anos)
- ✓ Constancia de no adeudo de cuotas de mantenimiento si es condominio
- ✓ Certificado de libertad de gravamen del Registro Publico de la Propiedad
- ✓ Uso de suelo compatible con el destino que planeas darle al inmueble
- ✓ RFC e identidad del vendedor verificados y coherentes con la escritura

***NUNCA pagues un anticipo o apartado sin haber revisado al menos la escritura y el certificado de libertad de gravamen. Esos dos documentos te dicen si la propiedad puede venderse legalmente.***

## CAPITULO 03

# Los 5 errores que casi todos cometen

La emoción hace que los compradores aceleren el proceso sin revisar lo que importa. Estos cinco errores son los más costosos y los más evitables.

## Error 1 — Enamorarse antes de revisar la escritura

Un inmueble puede tener adeudos fiscales, litigios pendientes o gravámenes no cancelados. Revisa primero, decide después.

## Error 2 — No negociar el precio

El precio de lista es un punto de partida. En México es completamente normal negociar. Un asesor con datos reales sabe exactamente cuánto margen existe.

## Error 3 — No calcular los costos de cierre

Los gastos notariales, impuestos y trámites representan entre el 4% y el 7% del valor. Quien no los tiene contemplados llega a la firma sin recursos suficientes.

## Error 4 — Comprar sin verificar el uso de suelo

Un terreno con restricción de construcción no puede desarrollarse como el comprador imagina. Verificar el uso de suelo no toma más de 2 días.

## Error 5 — Usar al asesor del vendedor como tu asesor

El asesor del vendedor trabaja para el vendedor. Tener tu propio asesor no cuesta más y protege tus intereses desde el primer contacto hasta la escrituración.

## CAPITULO 04

# El proceso legal

## paso a paso

Comprar una propiedad en Mexico implica un proceso legal bien definido. Conocerlo de antemano elimina sorpresas y te da control sobre los tiempos.

### Paso 1 Carta oferta o convenio de compraventa

Documento preliminar donde se acuerdan precio, condiciones y fecha de cierre. No transfiere la propiedad pero genera obligaciones. Revisalo antes de firmarlo.

### Paso 2 Tramite de credito hipotecario (si aplica)

Si financia la compra, el banco realiza avaluo y estudio socioeconómico. Tarda entre 3 y 6 semanas. Ten todos tus documentos listos desde el inicio.

### Paso 3 Revision notarial

El notario revisa titulo, adeudos, gravámenes y calcula los impuestos. Tarda 3 a 5 dias habiles. Es el paso mas crítico — asegurate de tener tu propio representante revisando.

### Paso 4 Firma de escritura

Acto formal ante notario donde se transfiere legalmente la propiedad. Lleva cheque certificado o transferencia por el saldo restante. Firma todas las paginas.

### Paso 5 Registro publico de la propiedad

El notario ingresa la escritura al Registro Publico. Tarda entre 15 y 45 dias. Hasta que este inscrita, la escritura no es oponible a terceros.

### Paso 6 Entrega del inmueble

Verifica el estado fisico, toma fotos y documenta cualquier diferencia con lo acordado. Solicita actas de medidores y llaves originales.

## CAPITULO 05

# Como saber si es el momento correcto

No existe el momento perfecto. Pero hay criterios objetivos que determinan si tu situacion actual hace que comprar sea una decision inteligente o una que podria generarte estres financiero.

**SENALES DE QUE ES EL MOMENTO:**

- ✓ Tu ingreso neto es estable y el pago hipotecario no superaria el 30%
- ✓ Tienes el enganche mas costos de cierre sin comprometer tu fondo de emergencia
- ✓ Planeas vivir o invertir en la misma ciudad por al menos 3 a 5 anos
- ✓ La relacion precio-renta hace que comprar sea mas eficiente que rentar
- ✓ El mercado en tu zona tiene historial de plusvalia real, no solo proyecciones

**SENALES DE QUE CONVIENE ESPERAR:**

- Tu horizonte en la misma ciudad es menor a 2 anos
- El enganche compromete tu fondo de emergencia o tu flujo cotidiano
- Tu ingreso no es estable o tiene alta variabilidad mensual
- El micromercado que te interesa muestra sobrevaluacion sin sustento real

*La honestidad es parte del servicio en Nomia. Si despues de analizar tu perfil concluimos que rentar es tu mejor opcion ahora mismo, te lo decimos. Preferimos perder una comision hoy que comprometer tu confianza a largo plazo.*

## CAPITULO 06

# Las preguntas que debes hacerle a tu asesor

Un buen asesor no teme las preguntas difíciles. Al contrario, las espera. Esta lista te ayuda a distinguir un asesor que trabaja para ti de uno que trabaja para cerrar su comisión.

- ? ¿Tienes datos reales de ventas recientes en esta zona para comparar el precio?
- ? ¿Cual es el tiempo promedio en mercado de propiedades similares en esta colonia?
- ? ¿Has revisado la escritura de esta propiedad o puedes hacerlo antes de avanzar?
- ? ¿Existe algun gravamen, adeudo o litigio pendiente sobre este inmueble?
- ? ¿Que pasaria si el proceso de cierre se extiende mas de lo planeado?
- ? ¿Puedes mostrarme el historial de plusvalía de esta zona con datos verificables?
- ? ¿A quien representas en esta transaccion — al vendedor, al comprador o a los dos?
- ? ¿Cual es tu comision y quien la paga?
- ? ¿Que incluye tu acompañamiento despues de la firma?

Si tu asesor incomoda con alguna de estas preguntas o no tiene datos concretos para responderlas, eso ya es informacion valiosa.

EL SIGUIENTE PASO

## Esta guía es el inicio, no el final.

El diagnóstico patrimonial con Nomia es gratuito y sin presión. Analizamos tu perfil, tu horizonte de inversión y el mercado en tu zona de interés. Te decimos honestamente si tiene sentido actuar ahora.

**WhatsApp: 55 3039 7514**

[wa.me/525530397514](https://wa.me/525530397514) · [nomiarealty.com](https://nomiarealty.com)

*"Tu patrimonio, en manos de quien realmente lo cuida."*

Este documento es de uso personal. Nomia Realty · 2026 · [nomiarealty.com](https://nomiarealty.com)