

5 Cosas Que Necesitas Conocer Antes de Comprar Tu Primera Propiedad en Tijuana.



RENE GONZALEZ
Asesor y Estratega Inmobiliario

El proceso de comprar una propiedad en Tijuana puede ser emocionante y desafiante a la vez.

Antes de dar ese paso importante, es crucial conocer algunos aspectos clave que pueden marcar la diferencia en una inversión y experiencia exitosa.

Soy Rene Gonzalez, Asesor y Estratega Inmobiliario en esta ciudad de Tijuana.

En las siguientes páginas abordaremos juntos, algunos temas que suelo compartir en mis asesorías, con clientes, familiares y amigos.

Te hablaré sobre los Errores Comunes que debes evitar, sobre las diferentes Formas de Pago, las Mensualidades, el Enganche, los Requisitos y las cosas que necesitas conocer antes de comprar Tu primera propiedad en Tijuana.

Te compartiré consejos prácticos y mis recomendaciones.

Por lo que, si estás buscando tu nuevo hogar o una propiedad para invertir, esta guía te brindará el conocimiento necesario para que tomes decisiones con confianza en el mercado inmobiliario de Tijuana.

1



Errores a Evitar

1. Error al Comprar al Contado (El Dinero en Efectivo).
2. Error Infonavit (No Informarte Sobre los Diferentes Productos).
3. Error en Créditos Bancarios (No conocer la Proporción 10 a 1).
4. Error en Economías Americanas (No Contar con Documentos en Orden).
5. Abonos a capital (Desconocer su Impacto y Ventajas).

2



Diferentes Formas de Pago

1. Pagar al Contado.
2. ¿Financiamiento Directo?
3. Infonavit, Fovissste y Otras Prestaciones Laborales.
4. Créditos Bancarios.
5. Combinaciones.

3



Mensualidades

1. ¿Cuanto seria mi mensualidad?
2. ¿Como se Calcula?
3. Proporción 10 a 1
4. ¿Por que es tan importante?
5. Algunas cosas que tienes que saber sobre Mensualidades.

4



Enganche

1. ¿Qué es el enganche?
2. Gastos de Escrituración.
3. ¿Cuanto tendría que aportar entonces?
4. Preguntas Frecuentes.
5. Tabla de Enganches y Gastos de Escrituración.

5



Requisitos

1. Los 3 Requisitos Mas Importantes.
2. Identificarnos.
3. Buen Historial Crediticio.
4. Comprobar Ingresos.
5. Tabla de Requisitos Principales.





Residenciales Selectos

Asesoría y Estrategia Inmobiliaria

CAPÍTULO 1



Errores a Evitar

1. ERRORES A EVITAR

1. Error al comprar al Contado

El Dinero en Efectivo

Un error grave y riesgoso que mucha gente comete al comprar una propiedad es querer **pagar en estricto efectivo** (con billetes) sin informarse ni asesorarse respecto a la ley antilavado de dinero.

Tengo mas de 15 años en este negocio, recuerdo perfecto cuando los clientes llegaban a notaría con toda la cantidad, en billetitos, y ahí mismo se contaba el dinero. Recuerdo que me sorprendí al ver que **\$100 mil dólares cabían en una pequeña bolsita de papel** de las que se usan para el pan, o las caguamas. También cuando en otra ocasión tarde horas contando la mitad de ese mismo monto, pero en billetes de \$20, de \$5 y de \$1 dólar... literalmente era una caja llena de billetes que debimos contar 2 veces.

Así eran las cosas hasta que en **2014 entro en vigencia la ley antilavado de dinero** y desde entonces los notarios por ley limitan este tipo de operaciones.

Por ejemplo, en 2026 el límite permitido para la compra-venta de propiedades en efectivo es de apenas **\$941,412.75 pesos**.

El resto debe pagarse mediante cheque, crédito hipotecario o transferencia bancaria, y desde marzo de 2026 ese límite se calcula sobre el total de la operación, con impuestos y gastos incluidos, no sobre el precio. Toda operación que no cumpla con esta regla no puede elevarse a escritura.

Te recomiendo ser cuidadoso, no comprar ni arrastrar problemas a futuro, no dejes cabos sueltos, evitar ser engañado o directamente estafado.

2. Error Infonavit

No Informarte Sobre los Diferentes Productos

En mi experiencia, el error mas común y grave al que se enfrenta un acreditado infonavit es el hecho de temer y/o desconocer las ventajas de los tipos de créditos que Infonavit ofrece.

Por ejemplo el esquema Cofinavit, que **combina tu infonavit con un crédito bancario**, abriendo así las posibilidades de obtener un mayor préstamo, mensualidades más bajas, menores plazos e incluso mejores tasas de interés.

Te recomiendo apoyarte con un profesional Inmobiliario e informarte de las opciones disponibles, analizar tu situación particular y así elegir el esquema que a ti más te convenga.

1. ERRORES A EVITAR

3. Error en Créditos Bancarios

No Conocer la Proporción 10 a 1

La Proporción 10 a 1 es una sencilla regla que **permite conocer al instante la mensualidad de cualquier propiedad** con solo saber su precio, al tiempo que nos permite establecer un presupuesto adecuado a nuestras posibilidades.

Esta regla nos dice que si una propiedad cuesta \$1 Millón de pesos, la mensualidad estimada sera de \$10,000 pesos.

- Si costara 2 Millones, serían de 20 mil.
- 5 Millones - 50 mil
- 8 Millones - 80 mil y así proporcionalmente...

Pudiéndose utilizar esta misma regla a la inversa y así **establecer un presupuesto** adecuado.

Sin embargo, muchos compradores no son conscientes de esta regla, lo que puede llevarlos a comprometerse a un crédito hipotecario con mensualidades muy por encima de lo planeado, así como a pasar disgustos y perder el tiempo visitando propiedades que resultan estar completamente fuera de sus planes y/o posibilidades.

Mi recomendación es que tu búsqueda y presupuesto se base en el monto mensual que deseas pagar y no el máximo que podrías pagar.





1. ERRORES A EVITAR

4. Error en Economías Americanas

No Contar con tus Documentos en Orden

Este error es muy frecuente en Tijuana, ya que en esta ciudad fronteriza existe una alta demanda de mexico-americanos interesados en comprar propiedades, ya sea para vivir y/o para invertir de este lado de la frontera.

Sin embargo **muchos de ellos no pueden comprar por culpa de algún documento** que de momento No tienen en Orden.

Siendo lo mas común:

- El tramite de la doble nacionalidad.
- Falta de identificación mexicana (INE o Pasaporte).
- Falta de Acta de Nacimiento.
- Score bajo en USA.
- Alto Endeudamiento en USA.

Te recomiendo **apoyarte con un profesional inmobiliario que revise tu situación** y pueda guiarte para resolver esos pendientes y puedas por fin invertir en México.

Te confieso que no siempre sera rápido, ya que resolver algunos de estos temas pueden tomar meses y algunas vueltas, pero si en verdad te interesa si que pueden solucionarse.

1. ERRORES A EVITAR

5. Abonos a capital

Desconocer su Impacto y Ventajas

Desconocer el impacto y las ventajas de aportar abonos adicionales a capital es un error que muchas personas cometen.

Ya que **el 100% de estas aportaciones se aplican directamente al capital** de la deuda, lo que impactará en la reducción de los años de vida de tu crédito y/o en la disminución del monto de la mensualidades futuras.

Por ejemplo, si compraras con un crédito hipotecario bancario a 20 años y aportaras de manera adicional el monto de **una mensualidad extra cada año**, solo una mas (nada del otro mundo) el impacto a tu deuda y al crédito podría ser de hasta **5 años menos**, lo que representaría un ahorro de una 1/4 parte de todo el tiempo y de todo el costo del crédito.

Mi recomendación seria que una vez que tengas tu crédito autorizado y una propiedad ya elegida, te apoyes con tu asesor inmobiliario de confianza y comiencen a realizar proyecciones acorde a los montos adicionales que contemplarías aportar o acorde a los años en los que te gustaría terminar de pagar tú crédito.





Residenciales Selectos

Asesoría y Estrategia Inmobiliaria

CAPÍTULO 2



Las Diferentes Formas de Pago



2. DIFERENTES FORMAS DE PAGO

Nota Importante:

Antes de comenzar a hablar sobre las Formas de Pago, debo aclarar algo.

Yo, René González.

No te cobraría a ti como interesado en comprar una propiedad en Tijuana, ni por la asesoría ni por el apoyo en la autorización de cualquier crédito.

Así como tampoco recibo compensación alguna por parte de las diferentes instituciones financieras para promover sus créditos.

Mis ingresos proviene solo de los honorarios pactados por venta de propiedades.

Lo que me permite ofrecerte **las mejores opciones disponibles**, hablarte de ellas de manera objetiva y así poder elegir las que a ti mas te convengan



2. DIFERENTES FORMAS DE PAGO

1. Pagar al Contado

Consiste en **pagar con recursos propios la totalidad del valor** de una propiedad antes o al momento de la firma de escrituras.

La principal ventaja de pagar al Contado es que **te ahorrarás todos los intereses**, comisiones y seguros de las otras formas de pago, lo que también reducirá un poco tus gastos de escrituración.

Puntos Importantes a tomar en cuenta:

- Infórmate sobre la **Ley Antilavado de Dinero** y el monto máximo permitido para pagos en efectivo en 2023 (\$832,513.50 pesos).
- Apóyate con un experto para revisar la documentación de la propiedad, sobre todo si es usada.
- Cuidado con los contratos privados de compraventa, exige que tu compra concluya siempre en una escritura ante **Notario Público**.
- Aplica el sentido común y procura tu seguridad personal.

Te recomiendo ser cuidadoso, no comprar problemas, no dejar cabos sueltos, evita ser engañado o directamente estafado.

Apoyate con tu asesor de confianza o contactame a mi directamente para cualquier consulta relacionada al comprar o vender una propiedad al contado en Tijuana.

2. ¿Financiamiento Directo?

Este tipo de financiamiento No es frecuente en Tijuana.

El negocio de las constructoras en Tijuana no suele estar en otorgar créditos, si no en la construcción y venta de propiedades. Por tanto no suelen ofrecer opciones de financiamiento directo y exigen que sus propiedades estén completamente pagadas al momento de la firma de escrituras, ya sea con recursos propios o mediante algún crédito hipotecario. Misma situación con la propiedades usadas.

Algunas alternativas serían:

- Las **propiedades en Pre-venta**, ya que todo el tiempo que se tarde en estar lista una propiedad se puede aprovechar para realizar la mayor cantidad de abonos posibles y así terminar de pagar o reducir el monto de préstamo.
- Los terrenos en abonos, normalmente rústicos, donde la urbanización, los servicios básicos completos y la entrega del terreno suelen tardar de 5 a 7 años. Aquí si es normal que las fraccionadoras otorguen financiamientos directos a varios años.

2. DIFERENTES FORMAS DE PAGO

3. Infonavit, Fovissste y Otras Prestaciones Laborales

Los créditos otorgados por el Infonavit, Fovissste y algunas otras instituciones o sindicatos son una de las formas de pago más buscadas, conocidas y utilizadas en Tijuana.

Acompáñame a conocer sus principales características, principales ventajas y también sobre algunos temas para considerar y tomar en cuenta.



INFONAVIT

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) es el más conocido de todos. Está **disponible para todos los empleados que laboran en el sector privado** de nuestro país, asegurados ante el IMSS.

Principales Características:

- Permite disponer del saldo de subcuenta y utilizarlo como enganche.
- Tus aportaciones patronales se integran como parte de tus mensualidades.
- Ofrece diferentes productos y accesorios.
- La disponibilidad se obtiene mediante un sistema de puntos.
- El monto de préstamo depende del ingreso registrado ante el imss.
- Es un crédito pactado en pesos, ya no en salarios minimos.

Principales Beneficios:

- Puede combinarse con otro credito infonavit, con tu pareja, familiares o cualquiera.
- Puede combinarse con un crédito hipotecario bancario.
- Su descuento por nómina es comodo.
- Los requisitos son mínimos.
- Un mal buro de credito no te impide utilizarlo (aunque podría reducir el monto)
- Ofrece distintas facilidades, apoyos y prorrogas en caso de pérdida de empleo.
- Permite disponer de un segundo y subsecuentes créditos.

Puntos a Considerar:

- Sus plazos son de hasta 30 años.
- Su tasa de interés puede ser mas alta que con otras opciones.
- Su proceso de trámite llega a ser complicado.
- Sus prorrogas pueden resultar costosas a futuro.

2. DIFERENTES FORMAS DE PAGO

FOVISSSTE

El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) **atiende a los empleados del Gobierno Federal.**

Principales Características:

- Es un crédito pactado en UMAS.
- El monto de préstamo se calcula en relacion a tu ingreso.
- La mensualidad se establece en un porcentaje de tu sueldo base.

Principales Ventajas:

- Tu subcuenta de vivienda se suma al monto de préstamo.
- Su tasa de interés es de las mas bajas del mercado.
- Sus mensualidades llegan a ser muy cómodas.
- Ya no requiere convocatoria o sorteo.
- Se puede combinar con otro credito Fovissste, Bancario e incluso Infonavit.

Puntos a Considerar:

- Sus plazos son de hasta 30 años.
- Sus montos de préstamo son relativamente bajos.
- Debes tener cuidado con los plazos de cada una de sus etapas.
- La propiedad debe cumplir con todos los requerimientos que establece fovissste.
- Los mitos, leyendas urbanas, medias verdades y desinformación abundan.



2. DIFERENTES FORMAS DE PAGO

Otras Prestaciones Laborales

Para concluir este punto revisaremos algunos otros préstamos que si bien no son tan conocidos, sí que representan una opción atractiva para derechohabientes..

CFE:

Prestación disponible para los empleados de la Comisión Federal de Electricidad.

PEMEX:

Para los empleados de la paraestatal Petróleos Mexicanos.

IMSS:

Para los trabajadores del sector salud sindicalizados del Instituto Mexicano del Seguro Social.

BANJERCITO:

Para los miembros del Ejercito, Fuerza Aerea y Armada de Mexico.



2. DIFERENTES FORMAS DE PAGO

4. Pagar con Créditos Bancario

Hoy en día, el uso de los créditos hipotecarios bancarios son la principal forma de pago al adquirir una propiedad en Tijuana.

Atiende a empleados asalariados, **como también** a empresarios, trabajadores independientes y personas que trabajan en Estados Unidos.

Desde el punto de vista financiero **es una de las mejores opciones**, en especial para todos aquellos que cuidan mucho de su historial crediticio y disfrutan de hacer análisis y comparativas.

Principales Características:

- Los créditos se establecen en Pesos.
- El monto de préstamo se otorga según tu capacidad de pago.
- Financian hasta el 90% del valor de la propiedad.
- El plazo más usual es a 20 años, aunque también hay a 5, 10 y 15 años.
- Sus simuladores son accesibles y relativamente sencillos de encontrar.

Principales Ventajas:

- Las tasas de Intereses son fijas por toda la vida del crédito.
- Las mensualidades también suelen ser fijas.
- La mensualidad te incluye seguros de vida, de daños y en algunos casos de desempleo.
- Se puede combinar con otro crédito bancario, infonavit o fovissste.
- Permite aportar abonos a capital.
- Financieramente son bastante convenientes.
- Ofrece opciones a personas que trabajan de manera independiente.
- Ofrece opciones a personas que trabajan en Estados Unidos.

Puntos a Considerar:

- Se necesita demostrar un buen historial crediticio.
- Necesitarás comprobar ingresos.
- Los productos y políticas de cada banco pueden ser distintas.
- Tendrás que disponer de un enganche.

2. DIFERENTES FORMAS DE PAGO

5. Combinaciones

Algo interesante con las formas de pago en México es que algunas de ellas te ofrecen la posibilidad de combinarlas, ya sea **con tu pareja, familiares o con algún otro crédito que tú tengas disponible con otra institución.**

Te platico de algunas...

Combinaciones con Infonavit

Con Infonavit podrías tener las siguientes opciones:

- Podrías combinar tu credito infonavit con otro crédito Infonavit, ya sea de tu pareja, algún familiar o incluso amigos.
- Combinar tu crédito infonavit con un crédito Bancario propio o de tu pareja.
- Con el Fovissste de tu esposo o esposa.
- Tambien tienes la opción de complementar tu crédito con recursos propios.



2. DIFERENTES FORMAS DE PAGO

Combinaciones con Fovissste

Para el credito Fovissste tus opciones serian:

- Combinar tu crédito Fovissste con otro crédito Fovissste de tu pareja.
- Con un crédito Hipotecario Bancario, propio o de tu pareja.
- Con crédito Infonavit propio o de tu pareja.
- Tambien esta la opción de complementar tu crédito con recursos propios.

Nota: para poder combinar tu crédito fovissste con tu pareja sera necesario estar casado, ya que no acepta union libre.

Combinaciones con Creditos Bancarios

Los créditos hipotecarios bancarios también te permiten combinarlos.

- Puedes unir tu crédito bancario con otro crédito bancario, ya sea de tu pareja, padres o hijos.
- Con un crédito infonavit, ya sea propio o de tu pareja.
- Con crédito Fovissste, ya sea propio o de tu pareja.
- También puedes complementar tu crédito con recursos propios.

Nota: Para unir tu crédito hipotecario con tu pareja No necesitan estar casados.

CFE, PEMEX, Sindicato del Imss, Banjercito

Estas otras alternativas de compra de momento No pueden ser combinadas con otras formas de pago y solo podrás complementarlas con recursos propios.

2. DIFERENTES FORMAS DE PAGO

Tabla de Posibles Combinaciones

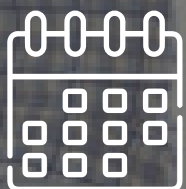
	INFONAVIT	FOVISSSTE	BANCARIO	RECURSOS PROPIOS
RECURSOS PROPIOS				
INFONAVIT				
FOVISSSTE				
BANCARIO				
SINDICATO IMSS	X	X	X	
CFE	X	X	X	
PEMEX	X	X	X	
BANJERCITO	X	X	X	



Residenciales Selectos

Asesoría y Estrategia Inmobiliaria

CAPÍTULO 3



Mensualidades

3. MENSUALIDADES

1. ¿Cuanto seria mi Mensualidad?

Esta es la pregunta frecuente que mas me realizan mis clientes...

Considero que también es la mas importante, en mi opinión y experiencia ésta debería ser **la principal brújula para la toma de decisiones** ya que implicará un compromiso importante por algunos años.

Acompañame y te cuento mas al respecto.

2. ¿Como se calcula?

La mensualidad exacta la determina la propia institución que autoriza el crédito, poco antes de la firma de escrituras, para ello se **consideran diversos factores** como son la tasa de interés, valor de la propiedad, monto de préstamo, el plazo, los seguros, comisiones, amortizaciones, entre otros...

Información que te recomiendo revises en compañía de tu asesor inmobiliario de confianza, ya que todos los bancos y casi todas las instituciones te permiten consultar sus simuladores y/o tablas de amortización.



3. MENSUALIDADES

3. Proporción 10 a 1

Pero si tu recién comienzas a ver opciones y buscas una forma rápida que ayude a darte una idea sobre la mensualidad que tendrías, te aconsejo utilizar el siguiente truco.

La proporción 10 a 1 es un **método alternativo sencillo para estimar tu pago mensual**, funciona principalmente para créditos bancarios e Infonavit y aplica por igual para propiedades nuevas o usadas, ya sean casas o departamentos, ya sea en Tijuana o en cualquier parte de México.

Este método toma 5 segundos y solo necesitas el dato del precio de venta.

Me explico...

Si una propiedad en venta vale \$1,000,000 (un millón de pesos) la mensualidad estimada sería de \$10,000 (diez mil pesos).

- Si vale 2 Millones - 20 mil.
- 3 Millones - 30 mil.
- 5 Millones - 50 mil.
- y así proporcionalmente. **En cinco segundos y sin calculadora.**

4. ¿Por que es Importante?

Este truco es importante porque NO solo permite estimar de forma rápida, el pago mensual de cualquier propiedad, si no que también lo puedes utilizar a la inversa.

Y así ayudarte a descubrir cual sería **el valor máximo de la propiedad** que debemos buscar acorde a la mensualidad que tenemos presupuestada. Me explico...

Si yo busco una mensualidad máxima de 35 mil pesos, entonces yo tendría que encontrar una propiedad con un valor máximo de \$3.5 millones de pesos.

Uno de los **principales consejos** que doy a mis clientes y que en este momento hago extensivo contigo, es que al buscar una propiedad y establecer tu presupuesto no te enfoques tanto en ¿Cuánto ganó? ¿Hasta cuánto calificó? o ¿Hasta cuánto podría pagar con mil y un sacrificios?

Considera tu situación actual, tu paz mental y tus prioridades, define ¿Cuánto quieres pagar tu cada mes?

Así podrás ver las cosas más claramente y buscar una propiedad con un valor acorde a la mensualidad deseada.

5. Algunas Cosas que Tienes que Saber Sobre Mensualidades

Para finalizar este capítulo te contare **10 cosas** que tienes que saber sobre las mensualidades en los créditos hipotecarios bancarios.

1. La mensualidad exacta la determina el banco que autoriza tu crédito.
2. Los créditos se establecen en pesos, no en udis, umas, salarios mínimos ni dólares.
3. Incluyen seguros de vida, de daños y en algunos casos desempleo.
4. Las mensualidades suelen ser fijas a lo largo de toda la vida del crédito.
5. Las mensualidades fijas se mantienen fijas pese a los cambios económicos.
6. El plazo de crédito mas común es a 20 años, pero también se ofrecen a 5,10 y 15.
7. Al comienzo del crédito la mayor parte del pago se destina a intereses.
8. Aportar pagos adicionales a capital es muy importante.
9. Si aportas una mensualidad extra cada año, terminarás en aprox 5 años menos.
10. Con abonos adicionales podrías también disminuir tu mensualidad.

Así damos fin a este capítulo sobre mensualidades en los créditos hipotecarios, te invito a conocer mas sobre el tema y aclarar todas tus dudas, **escribeme para una asesoría de 30 minutos** sin costo, Soy Rene Gonzalez.





Residenciales Selectos

Asesoría y Estrategia Inmobiliaria

CAPÍTULO 4



Enganche

4. ENGANCHE

1. ¿Qué es el enganche?

Anteriormente, la idea de un enganche estaba relacionado con el financiamiento directo que solían otorgar las propias constructoras de vivienda, se pactaba el pago de un porcentaje inicial para generar compromiso y confianza entre las partes, **así se “enganchaba” el negocio.**

Hoy día las cosas han cambiado, el financiamiento directo en Tijuana es prácticamente inexistente y la forma de comprar es mediante los créditos hipotecarios otorgados por los bancos y las instituciones públicas.

De tal manera que podemos entender el enganche, como **el pago de la diferencia entre el precio de venta de una propiedad y el monto de préstamo disponible.**

2. Gastos de Escrituración

Además del enganche, es necesario considerar los gastos de escrituración requeridos para la firma de escrituras:

- Honorarios del Notario.
- Impuestos y Derechos.
- Avalúo.
- Comisión por apertura.

La suma de **estos gastos adicionales suele oscilar entre el 6% y 10%** del valor de la propiedad.

3. ¿Cuanto tendría que aportar en total entonces?

Respuesta Rápida: Para el caso de un crédito Bancario, preparete con un 16, 17%.

Para los otros financiamientos podría ser mas o podría ser menos, puede variar mucho en cada caso. Así que contáctame o apoyate con un profesional de confianza para que pueda estimarlo correctamente.

Por dar un ejemplo:

Si deseo comprar **una casa de \$3 millones de pesos** con crédito bancario, mi monto máximo de préstamo disponible será \$2,7 millones (el 90%) dando como resultado \$300 mil pesos a pagar de propiamente enganche.

Luego, a esta cantidad tendría que añadir cerca de \$180 mil pesos de gastos de escrituración. Resultando en **un desembolso total aproximado** de 480 mil pesos (16%).

4. ENGANCHE

4. Preguntas Frecuentes

¿A quien se le paga el Enganche?

El enganche se le paga directamente al dueño de la propiedad, ya sea un particular o empresa, para así cubrir la diferencia entre el monto de préstamo disponible y el precio de venta de la propiedad.

¿En que momento se paga el Enganche?

El enganche debe estar pagado antes de la firma de escritura, lo normal es comenzar con un apartado y el resto a la firma de contrato o cuando la propiedad y las escrituras están listas.

¿Cuánto se paga de Enganche?

Por lo general se paga el 10%, pero cada caso podría ser distinto ya que dependerá de tu monto de préstamo, del precio de venta y del valor avalúo.

¿Podría llegar a ser \$0 de Enganche?

Es difícil, ya que necesitaríamos disponer de un préstamo suficiente y también que el valor avalúo de la propiedad sea considerablemente más alto que el precio de venta.

¿Que pasa con los gastos de escrituración?

Los gastos de escrituración representan un desembolso adicional que debemos considerar, oscilan entre un 6 y 10% del precio de venta y deben pagarse una vez que está todo listo para la firma de escrituras.

¿Cuanto tendría que pagar “ya incluyendo todo” entonces?

La respuesta a esta pregunta será distinta para cada persona, dependerá del tipo de crédito y de la propiedad deseada.

Para Finalizar y con la intención de que puedas darte una mejor idea sobre el tema, **te compartiré la siguiente tabla** que muestra lo que en mi experiencia son los escenarios mas comunes, en cada tipo de crédito referente a los montos de enganche y de gastos de escrituración.

4. ENGANCHE

Tabla con escenarios comunes en cuanto a Enganche y Gastos de Escrituración

	Enganche	(+) Gastos de Escrituración	(-) Menos
PAGO CON RECURSOS PROPIOS	Valor de la Propiedad.	6%	-
BANCARIO	10%	7%	-
INFONAVIT	Diferencia entre el monto disponible y el valor de la propiedad	8%	Tu Ahorro en la Sub-cuenta de Vivienda
INFONAVIT (2do Credito)	Diferencia entre el monto disponible y el valor de la propiedad	10%	Tu Ahorro en la Sub-cuenta de Vivienda
Cofinavit (Infonavit + Banco)	\$0	7%	-
FOVISSSTE	Diferencia entre el monto disponible y el valor de la propiedad	7%	-
IMSS, CFE, PEMEX, BANJERCITO	Diferencia entre el monto disponible y el valor de la propiedad	7%	-

4. ENGANCHE

Para Finalizar este Capítulo sobre los Enganches:

Comentarte que es importante y muy recomendable que revises este tema con tu asesor inmobiliario de confianza antes de iniciar cualquier trámite o compromiso.

Evitate malos entendidos y ahorrate disgustos.

Si te interesa **conocer más sobre el tema y aclarar tus dudas**, puedes escribirme para una asesoría de 30 min sin costo y sin compromiso,

Soy Rene Gonzalez.





Residenciales Selectos

Asesoría y Estrategia Inmobiliaria

CAPÍTULO 5



Requisitos



5. REQUISITOS

1. Los 3 Requisitos Mas Importantes.

Al igual que pasa con las mensualidades y los enganches, los requisitos necesarios para poder comprar tu propiedad los determina el banco o institución que autoriza el crédito.

En este capítulo me limitare a platicarte de los que en mi experiencia como Asesor Inmobiliario terminan siendo los requisitos mas importantes.

- 1. Identificarnos**
- 2. Buen Historial Crediticio**
- 3. Comprobar Ingresos**

Acompañarme a descubrir un poco mas de cada uno..



5. REQUISITOS

2. Identificarnos

Demuéstrame que tu, eres Tu.

Éste requerimiento solicitado por bancos e instituciones tiene como objetivo conocer quien eres, Identificarte plenamente, prever fraudes y asegurarse de que tu eres quien dices ser.

Esta exigencia es muy importante, porque a su vez sera requerido por el **Notario**, quien sera el funcionario publico encargado de brindar legalidad y certeza jurídica para ambas partes, tanto en el contrato de hipoteca, como en el de compraventa.

La lista de documentos necesarios para cumplir esta exigencia incluyen:

- Identificación Oficial Vigente Mexicana (INE o Pasaporte Principalmente).
- Acta de Nacimiento.
- Curp.
- RFC.
- Comprobante de Domicilio.
- Entre otros..



5. REQUISITOS

3. Buen Historial Crediticio

Demuéstrame que pagas tus cuentas a tiempo.

Éste punto es requerido por los bancos, quienes analizarán tu **buro de crédito** para conocer tus créditos actuales y el historial de todos los anteriores.

Revisaran tus hábitos de pago, si tienes otros créditos hipotecarios, prestamos personales, de autos, tarjetas de crédito, de tiendas departamentales, telefonía, etc..

En general, lo que **los bancos necesitan saber es**, Si tienes cuentas activas y Si tienes la bonita costumbre de pagarlas a tiempo, al menos el pago mínimo.

Contrario a lo que mucha gente puede pensar, **al banco no le interesa quedarse con tu propiedad**, sino todo lo contrario, su negocio está en recuperar mes con mes su inversión y así poder seguir reinvertiendo el dinero.

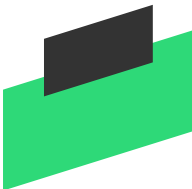
Algunas Cosas que tienes que saber de Buro de Credito si trabajas en Mexico:

- Burodecredito.com es el sitio web donde podras consultarlos.
- Cuesta menos de 40 pesos y se puede consultar una vez al año sin costo.
- Si tu nunca has tenido créditos, No significa que tienes buen crédito.
- Si tuviste problemas en el pasado, no esta de mas revisarlo en el presente.

Algunas Cosas que tienes que saber de Buro de Credito si trabajas en Estados Unidos:

- Si trabajas en Estados unidos, te pedirán el reporte de Estados Unidos.
- Los reportes de crédito de Experian, Equifax y TrasnUnion son los únicos aceptados por los bancos en Mexico.
- Tener historial de credito en Mexico ayuda.
- No tenerlo, es normal y por lo general no te afecta, ya que los bancos toman como referencia tu historial en Estados Unidos
- Los créditos Hipotecarios en Mexico NO aparecerán en tu record de Estados Unidos.
- Tu Score no es tan determinante en Mexico, como referencia necesitaras 700 puntos.
- Ten cuidado con tu nivel de endeudamiento.
- Es importante no tener cuentas pendientes, no haber devuelto carros, casas ni haber estado en bancarrota.

5. REQUISITOS



4. Comprobar Ingresos

Demuéstrame que puedes pagar.

Éste punto también es requerido por los bancos, **necesitan saber que puedes pagar**, que tienes la suficiente capacidad financiera para cumplir con tus obligaciones actuales y con las nuevas mensualidades que representaran el compromiso de un Crédito Hipotecario.

Los bancos necesitarán validar tanto tu actividad, como tu ingreso y te pedirán comprobar al menos 2.5 veces la mensualidad deseada.

La lista completa de requisitos dependerá de las políticas de cada banco, así como de la actividad específica a la que te dediques.

De momento te enlisto algunos de los documentos que pudieran solicitarte al momento de comprobar ingresos:

Para Asalariados:

- Recibos de Nómina.
- Estados de Cuenta.
- Carta de Trabajo.

Para Emprendedores y Trabajadores Independientes:

- Estados de Cuenta.
- Carta a Título Personal

Para Economías Americanas (Empleados):

- Talones de Cheque
- Estados de Cuenta
- Income Taxes

Para Economías Americanas (Independientes):

- Estados de Cuenta
- Carta a Título Personal
- Income Taxes

5. REQUISITOS

Tabla de Requisitos Principales

	Identificarnos	Buen Historial Crediticio	Comprobar Ingresos
PAGO CON RECURSOS PROPIOS	INE o Pasaporte	-	-
INFONAVIT	INE o Pasaporte	Deseable, mas no indispensable	-
INFONAVIT 2do Credito	INE o Pasaporte	Deseable, mas no indispensable	-
Cofinavit Infonavit + Banco	INE o Pasaporte	SI	SI
BANCARIO Empleado Asalariado	INE o Pasaporte	SI	• Recibos de Nomina • Estados de cuenta • Carta de Trabajo
BANCARIO Economia Independiente	INE o Pasaporte	SI	• Estados de Cuenta
BANCARIO Economia Americana	INE o Pasaporte	En USA	• Talones de Cheque • Estados de cuenta • Income Taxes
FOVISSSTE	INE o Pasaporte	-	-
FOVISSSTE PARA TODOS Fovissste + Banco	INE o Pasaporte	SI	SI
IMSS, CFE, PEMEX, BANJERCITO	INE o Pasaporte	-	-

Hemos llegado al final.

Agradezco tu atención en estas 34 páginas, 5 capítulos y 5 cosas que necesitas conocer antes de comprar tu primera propiedad en Tijuana.

Espero que la información te haya sido interesante y de utilidad.

- Si te quedaste con preguntas de algún tema mencionado
- Si te interesa comprar una propiedad en Tijuana
- O si necesitas venderla

Mandame un email mencionando que leiste esta guía y conversemos por **30 minutos sin costo y sin compromiso.**

También puedes llamar o enviarme mensaje directo a mi [whatsapp](#) con el botón verde que está debajo a la izquierda en muchas de las páginas.

Hasta pronto.

René González

Asesor y Estratega Inmobiliario

Hola@SoyReneGonzalez.com

Cel y Whatsapp: +52 664 212 4318



Casas en Venta
TIJUANA.com



+52 664 212 4318

CasasEnVentaTijuana.com



René González
Asesor y Estratega Inmobiliario

