



# Checklist Financiero para Comprar con Seguridad una Propiedad

Esta guía práctica está diseñada para compradores en México, basada en el probado modelo de Keller Williams Realty, con el objetivo primordial de minimizar riesgos y asegurar su inversión.

# Preparación Financiera Inicial

## Definir Presupuesto

Establezca un presupuesto máximo realista basado en sus ingresos mensuales y ahorros disponibles. Considere un margen para imprevistos.

## Revisar Historial Crediticio

Solicite su reporte de crédito y mejore su puntaje si es necesario. Un buen historial crediticio se traduce en mejores tasas y condiciones.

## Preaprobación Hipotecaria

Obtenga una preaprobación de un banco o institución financiera. Esto le dará una idea clara de su capacidad de endeudamiento real.

## Fondo de Gastos Iniciales

Prepare un fondo de ahorros específico para cubrir gastos iniciales de la compra, así como un colchón para cualquier emergencia post-compra.

# Evaluación del Presupuesto y Financiamiento



- **Opciones de Crédito:** Compare tasas fijas vs. tasas ajustables (ARM) y entienda sus implicaciones a largo plazo.
- **Límites y Condiciones:** Conozca los límites máximos de tasa, penalizaciones por prepago y otras condiciones específicas de su préstamo.
- **Cálculo de Mensualidades:** Proyecte el monto de sus mensualidades, incluyendo capital e intereses, y asegúrese de su capacidad de pago sostenida.
- **Costos Adicionales:** No olvide incluir el seguro de vida asociado a la hipoteca y otros costos financieros obligatorios.

# Costos Adicionales a Considerar



## Costos de Cierre

Comisiones bancarias, gastos de avalúo, honorarios notariales, impuestos de adquisición y seguros de título son cruciales.

## Mantenimiento Anual

Reserve un porcentaje del valor de la propiedad para gastos de mantenimiento, administración (si aplica) y servicios básicos.



## Reparaciones Futuras

Prevea un fondo para reparaciones o mejoras inesperadas. Una casa siempre necesita atención.

## Gastos Legales

Aunque incluidos en los costos de cierre, tenga en cuenta posibles honorarios adicionales por asesoría legal especializada.

# Verificación Legal y Documental

- **Sin Gravámenes:** Confirme que la propiedad no tenga hipotecas, embargos o cualquier tipo de litigio que impida la compraventa.
- **Título de Propiedad:** Revise minuciosamente el título de propiedad y el certificado de libertad de gravamen en el Registro Público de la Propiedad.
- **Permisos y Uso de Suelo:** Valide que la construcción cuente con todos los permisos necesarios y que el uso de suelo sea el adecuado para sus fines.
- **Reglamentos:** Si la propiedad es parte de un condominio o fraccionamiento, examine los reglamentos internos y cuotas de mantenimiento.



# Inspección y Evaluación Física

La inspección es clave para evitar sorpresas costosas.



## Inspección Profesional

Contrate a un perito profesional para una revisión exhaustiva de la propiedad, detectando daños ocultos.



## Infraestructura

Evalúe el estado estructural, sistemas eléctricos, de plomería y gas, buscando cualquier signo de deterioro.



## Entorno y Servicios

Revise la disponibilidad y calidad de servicios públicos (agua, luz, drenaje) y las condiciones generales del vecindario.



## Negociación

Si se detectan fallas, negocie reparaciones con el vendedor o solicite un ajuste en el precio de compra.

# Proceso de Cierre Seguro

El cierre es el paso final hacia la propiedad.

## Revisión del Contrato

Lea detenidamente el contrato de compra-venta y asegúrese de que todas las condiciones acordadas estén reflejadas.

## Coordinación con Profesionales

Mantenga una comunicación constante con el notario y su agente inmobiliario para una firma y entrega de documentos sin contratiempos.

## Cumplimiento de Contingencias

Verifique que todas las contingencias (aprobación de crédito, inspección satisfactoria, etc.) se hayan cumplido.

## Pago Final y Registro

Planifique el pago final de manera segura y asegure el registro de la propiedad a su nombre en el Registro Público de la Propiedad.



# Conclusión y Recomendaciones Clave

Comprar una propiedad es una de las decisiones financieras más importantes. Siga estos pasos para una inversión segura.

- **Siga este Checklist:** Una guía detallada le ayudará a evitar sorpresas y riesgos financieros.
- **Trabaje con Expertos:** Confíe en agentes certificados de Keller Williams, quienes le brindarán asesoría especializada.
- **Comunicación Constante:** Mantenga una comunicación abierta con todas las partes involucradas para un proceso transparente.
- **Compre con Confianza:** Al seguir este checklist, estará en el camino correcto para realizar una compra segura y exitosa.