

GUÍA DE PREPARACIÓN PARA COMPRADORES

Comprar una propiedad en México no necesariamente es complicado, pero el proceso puede ser diferente a lo que conoces. Un poco de preparación puede ayudar a evitar retrasos y hacer que el proceso sea más fácil de llevar.

Esta no es una lista exhaustiva; es un punto de partida práctico para ayudarte a organizarte y anticipar algunos de los temas que suelen surgir durante una compra.

ANTES DE EMPEZAR

- Define tu presupuesto aproximado y lo que buscas en una propiedad
- Decide cómo se financiará o pagará la compra
- Considera la moneda de compra y la moneda en la que mantienes tus fondos
- Piensa cómo deseas mantener el título (normalmente mediante fideicomiso si eres comprador extranjero)
- Habla con anticipación sobre si estarás en Puerto Vallarta para el cierre; si no, consulta las opciones con tu agente
- Entiende el fondeo: Puerto Vallarta es principalmente un mercado de contado. Un depósito en escrow del 10% es habitual pero negociable; contempla gastos de cierre de aproximadamente 4-7%.

PREPARA TUS DOCUMENTOS

- Identificaciones del comprador - dos identificaciones oficiales vigentes con fotografía, escaneadas a color en tamaño original
- Identificaciones de beneficiarios - una identificación oficial vigente con fotografía por cada beneficiario
- Tarjeta de residencia mexicana - si aplica
- Comprobante de domicilio - con antigüedad no mayor a 90 días, con tu nombre y domicilio
- Acta de matrimonio - si estás casado(a)
- Documentación de identificación fiscal - los requisitos dependen de tus circunstancias (consulta con tu agente)
- Información bancaria - cuenta desde la que se enviarán los fondos; cuenta, SWIFT/ruta y domicilio del banco

PLANEA TUS FONDOS

- No esperes hasta el cierre para decidir cómo moverás el dinero. Confirma si tu banco
- tiene límites para transferencias o restricciones para transferencias internacionales.
- Tu banco debe poder proporcionar documentación que muestre el inicio de cada
- transferencia, incluyendo tu nombre, cuenta de origen, información de la cuenta escrow
- receptora y monto transferido.
- Si los fondos provienen de una empresa, sociedad, fideicomiso u otra cuenta que no
- esté a nombre del comprador, puede requerirse documentación adicional.

SI ERES COMPRADOR EXTRANJERO

- Los extranjeros pueden adquirir propiedad en Puerto Vallarta. Debido a que la zona
- está
- dentro de la zona restringida costera de México, la propiedad generalmente se
- mantiene
- mediante un fideicomiso bancario mexicano.
- Cuando es necesario crear, transferir o extinguir un fideicomiso, calcula
- aproximadamente 30-60 días. Una transmisión directa de título sencilla a veces
- puede
- cerrar en 2-3 semanas.

LEE LAS CLÁUSULAS DE PENALIZACIÓN

Entiende las disposiciones de penalización de la oferta antes de firmar. Dependiendo de los términos, el incumplimiento puede generar penalizaciones importantes y puede involucrar el depósito del comprador en escrow.

NO NECESITAS SABER HACER TODO ESTO POR TU CUENTA.

Parte de nuestro trabajo es asegurarnos de que sepas qué se necesita, qué sigue y quién es responsable de cada paso.

EL PROCESO DE COMPRA EN RESUMEN

01	02	03	04	05	06
OFERTA	DEBIDA DILIGENCIA E INSPECCIÓN	ESCROW	NOTARIO / FIDEICOMISO	CIERRE	LLAVES
Acordar los términos principales y firmar un contrato de compraventa.	Inspección de la propiedad y revisión de documentos importantes: título, régimen de condominio, actas de asamblea, etc.	Depositar los fondos según lo establecido en el contrato firmado.	Tramitar permisos, finalizar documentación y coordinar con el banco el fideicomiso cuando corresponda.	Completar la operación con las firmas en la documentación final.	Recibir las llaves y tomar posesión..

