

Los 7 Errores Comunes que Debes Evitar al Comprar Casa en Mexicali



La guía que necesita leer cualquier persona que desee comprar una casa en Mexicali, sin batallar, sin perder tiempo, dinero... sin complicaciones.

Los 7 Errores Comunes que Debes Evitar al Comprar Casa en Mexicali

Copyright© Carlos Rodiles

Protegido con los derechos de copyright

Tercera edición: Noviembre 2024

No está permitida la reproducción total o parcial de esta guía informativa, ni su tratamiento informático, ni su transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros medios, sin el permiso previo por escrito del titular del copyright.

El autor no acepta responsabilidades por las pérdidas ocasionadas a las personas morales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta guía informativa.

La guía que necesita leer cualquier persona que desee comprar unacasa en Mexicali, sin batallar, sin perder tiempo, dinero... sin complicaciones.

Esta guía ha sido creada con el objeto de proporcionarle una información detallada y fiable sobre la mejor manera de vender un inmueble. Su creación no implica en ningún caso la obligación por parte del autor de atender consultas de carácter económico, legal, contable o de cualquier otro tipo relacionadas con la temática de las mismas.

Si usted requiere de asesoramiento fuera del tema inmobiliario, deberá dirigirse a un asesor especializado en el tema.

Autor: Carlos Rodiles

Smart Capital Real Estate

Ave. Reforma 1175-301, Col. Nueva de Mexicali, B.C.

Tel. 686-104-8556

<https://smartcapitalre.com/>

correo@carlosrodiles.com

Introducción

Si quisiera no perder mi tiempo y mi dinero en la compra de de mi casa o no ser defraudado, haría exactamente lo que escribí en esta guía.

Me costó más de 10 años aprenderlo que te comparto en esta guía informativa y en tan solo unas pocas páginas (que podrás leer en pocos minutos), voy a enseñarte cómo evitar 7 errores que son muy comunes de las personas que intentan comprar casa en Mexicali. El problema de no saberlos es que, cometer tan solo uno de ellos, podría costarte varios miles y miles de dólares.

Verás, he tenido muchos clientes que son muy exitosos en su profesión, en su ocupación, en su negocio, etcétera. Sin embargo, esto no tiene una correlación directa a que sepan hacer correctamente una compraventa inmobiliaria. Es decir, me refiero a que el hecho que sean buenos en lo que hacen, no los convierte en expertos en el paso a paso para comprar su casa.

Las personas en promedio, solo hacen de una a tres operaciones inmobiliarias a lo largo de su vida, por lo que se vuelve muy complicado obtener esa expertise de todos los pasos correctos y el no saberlos pueden llevarte fácilmente a ser objeto de fraudes, perder mucho tiempo y dinero.

Por eso toma mucha relevancia hacer esta guía práctica para las personas que se encuentran con el deseo de comprar casa. Si tu estas en ese proceso, estás viendo opciones, buscando ubicaciones y concertando citas, tengo algo qué decirte: llevar a cabo el proceso de compra de una casa, no es algo que inicie y termine cuando concertas la visita y dices “sí, la quiero”.

Hacer el primer contacto con el vendedor es apenas uno de los tantos pasos de una serie que lleva tiempo y que concluye cuando se firma el acta de compra-venta en la notaría pública, dejando plasmado tu nombre como el nuevo y flamante propietario.

Los 7 Errores Comunes que Debes Evitar al Comprar Casa en Mexicali

En esta guía no solo vas a aprender a evitar 7 errores comunes que cometen las personas al intentar comprar casa en Mexicali. También obtendrás una serie de consejos para que no sólo “intentes comprar casa” sino que lo consigas con éxito.

Seguir estos pasos te ayudará a reducir el estrés y la incertidumbre que ocasiona el comprar una casa hoy en día en Mexicali. Estrés generado tal vez por el desconocimiento y la mala fama de los vendedores de bienes raíces. Soy sensible de que hay mucho dinero de por medio, dinero que te ha costado mucho esfuerzo conseguirlo. Y es normal temer hacer una inversión que no sea la apropiada.

Hola, soy Carlos Rodiles. Durante 15 años trabajé como abogado en casos relacionados con bienes raíces, lo que me dio una visión profunda de este sector. Hoy soy el fundador de Smart Capital Real Estate en Mexicali y autor del libro 'El Libro de los Bienes Raíces en México', donde comparto todo lo que he aprendido para ayudar a otros a triunfar en este mundo.

En el tiempo que trabajé como abogado, fui testigo de que muchas personas perdieron su dinero y en ocasiones su casa por no saber de bienes raíces. Para la persona que no se dedica habitualmente a hacer operaciones inmobiliarias, es difícil estar al día con todo lo que se debe saber para hacer una compraventa segura y con garantías.

Además, en México no existe una certificación obligatoria que garantice que los agentes inmobiliarios tengan los conocimientos mínimos necesarios para asesorar a las personas en operaciones tan importantes como la compra o venta de un inmueble. Esto deja a muchas familias confiando su patrimonio de toda la vida a intermediarios que, en algunos casos, carecen de la preparación adecuada, lo que aumenta el riesgo de pérdidas económicas y problemas legales.

A pesar de que en los últimos años ha existido un intento por regularizar esta situación existiendo ya una licencia inmobiliaria. La realidad es que técnicamente a cualquier persona se la dan (siempre y cuando no tenga antecedentes penales), y se siente a escuchar una capacitación de algunas cuantas horas, así que la gran mayoría opera con total libertad sin que nadie le diga nada.

Los 7 Errores Comunes que Debes Evitar al Comprar Casa en Mexicali

Es por eso mi estimado lector que allá fuera te encontrarás, que está inundado de agentes mediocres que desconocen de procedimientos legales, aspectos financieros, comerciales, cómo hacer estudios de mercado, negociación, marketing digital y ni hablar de derecho inmobiliario para evitar fraudes y que se pierda el dinero de los clientes.

Al percibir eso, fue que creé la inmobiliaria Smart Capital Real Estate, para ofrecer un servicio profesional que tanto hace falta al momento que una persona quiere vender o comprar una propiedad, y por eso te escribo a ti que estás pensando comprar tu casa. Para que no batalles, ni pierdas dinero, ni te topes con sorpresas desagradables.

Una cosa es segura, y lo sé por mi experiencia profesional: la compra de una casa puede ser la inversión más grande de tu vida y, por lo tanto, genera, además de estrés, ansiedad y miedo. Pero si tomas esta información como un apoyo y sigues estos pasos, el miedo se irá disipando, pues estarás cubriendo uno a uno los aspectos del proceso que pueden convertirse en un riesgo, como ser víctima de un fraude, comprar una mala inversión, vivir un calvario durante el proceso, perder dinero, ser acreedor a multas o el colmo de ser el hazme reír de los amigos.

Te invito a seguir leyendo, te aseguro que, si evitas estos errores comunes y siguiendo estos pasos, lograrás cerrar el trato de tu vida y ver plasmado tu nombre en el título de propiedad de tu nueva casa.

Contenido

Introducción

Error 1. No saber quién es el dueño

Error 2. No saber sobre los gravámenes

Error 3. No saber armar el presupuesto

Error 4. No saber los estándares básicos de la construcción

Error 5. No saber buscar en el mar de opciones

Error 6. No saber las consideraciones y principios de mercado

Error 7. No hacer la inscripción preventiva previo al cierre

Bono 1. No saber lo básico de la ley antilavado

Bono 2. Negociación

Bono 3. Documentos que te va pedir el notario

Smart Capital Real Estate, ¿qué te ofrece?

Error 1.

No saber quién es el dueño

Cuando piensas en comprar una casa, lo último que quieres es caer en una historia de “terror inmobiliario”. Sin embargo, esto pasa con más frecuencia de lo que crees. Te cuento un caso real de Mexicali: hace algunos años, tres familias fueron víctimas de un fraude al intentar comprar la misma casa.

El responsable era el inquilino de la propiedad. Tenía acceso a la casa, las llaves y control total. Aprovechó esa situación para tomar fotos, publicarlas y ofrecer la casa a un precio irresistible. Las familias, emocionadas por el "ofertón", no verificaron quién era el propietario y, confiando en el inquilino, le entregaron grandes anticipos. El resultado: este "viva" desapareció con más de medio millón de pesos, dejando a las familias sin casa y sin dinero.

El problema principal fue no confirmar quién tenía los derechos de propiedad. En bienes raíces, más allá de comprar ladrillos y cemento, compras derechos, y sólo el legítimo propietario puede venderlos. Si no haces esta verificación, podrías enfrentarte a sorpresas desagradables, como que el dueño real, al enterarse, recupere la casa sin mayor problema, dejando tu dinero en el aire.

¿Por qué es importante verificar al dueño?

En mi experiencia en bienes raíces, he visto a muchos compradores saltarse este paso esencial. Al no preguntar quién es el propietario o si hay más de uno, se exponen a riesgos legales graves, como anulaciones de ventas por conflictos con cónyuges en proceso de divorcio o demandas de otros herederos

Por ejemplo, si una casa está en copropiedad porque el dueño está casado y no se consulta al cónyuge, éste puede reclamar su derecho de preferencia, anular la venta y complicarte la vida.

También es común encontrarte con propiedades cuyo dueño ya falleció, lo que requiere resolver una sucesión hereditaria antes de cualquier transacción. Si no entiendes este proceso, podrías estar comprando años de papeleo y problemas.

¿Cómo evitar este error?

1. Obtén un certificado del Registro Público de la Propiedad. Por unos \$500 pesos, este documento te dirá quién es el propietario actual y si hay más de uno. También te alertará sobre posibles embargos, hipotecas u otros problemas legales.
2. Pregunta si el propietario está casado o si hay otros herederos. Asegúrate de que todas las partes con derechos firmen la venta.
3. Evita tratar con intermediarios que no tengan poder notarial. El dinero solo debe entregarse al legítimo dueño o a alguien con una representación legal comprobada.
4. Consulta a un asesor inmobiliario confiable. En Smart Capital Real Estate hemos manejado cientos de compraventas, y menos del 5% de los compradores se interesan por verificar quién es el dueño antes de iniciar. ¡No seas parte de esa estadística!

Conclusión:

Comprar una casa de forma segura se hace mediante un proceso, no mediante impulsos. Antes de entregar dinero, verifica quién es el dueño y asegura que todo esté en regla. Solo así podrás estar tranquilo sabiendo que la casa será tuya sin sorpresas desagradables.

Error 2: No saber sobre los gravámenes

¿Te imaginas comprar tu casa soñada, sólo para descubrir después que está hipotecada, embargada o que incluso sirve como garantía de una pensión alimenticia? Créeme, es una pesadilla mucho más común de lo que parece. Y todo porque muchas personas no se toman el tiempo de hacer las preguntas adecuadas ni de investigar a fondo antes de dar un solo peso.

Permíteme contarte algo que he aprendido después de realizar cientos de transacciones inmobiliarias: el desconocimiento sobre los gravámenes es una de las principales razones por las que la compra de una casa se complica o, peor aún, se convierte en un problema legal interminable.

¿Qué son los gravámenes y por qué importan?

Un gravamen es cualquier carga o limitación que afecta una propiedad, como hipotecas, embargos o anotaciones legales. En términos simples, es algo que te impide tener el control total de la casa que compras. ¿Por qué importa? Porque si la propiedad tiene una deuda o problema legal y no lo detectas a tiempo, ese problema se convierte en tuyo.

Imagínate esto: compras una casa por \$2 millones de pesos, pero después descubres que tiene una deuda en UDIs (unidades de inversión) equivalente a \$2.5 millones. En este caso, la casa no te costaría \$2 millones, sino \$4.5 millones, porque tendrías que pagar la deuda también. Ahora, ¿quién cubre esa diferencia? Exacto: tú.

¿Cómo evitar caer en este error?

Este punto es clave: antes de firmar cualquier contrato o entregar dinero, necesitas un Certificado de Libertad de Gravámenes. Este documento, que puedes tramitar en el Registro Público de la Propiedad, te mostrará todo lo que necesitas saber sobre la propiedad que deseas comprar. Por un costo aproximado de \$500 pesos, obtendrás información como:

- Quién es el propietario actual.
- Si la propiedad tiene hipotecas, embargos u otras anotaciones legales.
- Detalles técnicos como medidas, colindancias y superficie del terreno.

Con esta información en mano, podrás negociar con claridad y tomar decisiones bien fundamentadas.

¿Qué pasa si la casa aún está hipotecada?

Mucha gente piensa que no se pueden comprar propiedades con hipotecas vigentes, pero la realidad es que sí es posible, siempre y cuando sigas el proceso correcto. Por ejemplo, los bancos te entregan una carta saldo, que establece cuánto dinero se debe pagar para liberar la hipoteca. Este monto debe liquidarse directamente al acreedor (como el banco o Infonavit) antes de que el vendedor reciba el resto del pago.

Un ejemplo práctico: estás comprando una casa de \$2 millones y la deuda actual es de \$1 millón. El proceso correcto sería que transfieras \$1 millón al banco para liberar la hipoteca, y el millón restante se lo entregues al vendedor. Así te aseguras de que la casa quede libre de deudas y lista para ser tuya.

Conclusión: Pregunta, verifica y nunca supongas

No dejes nada al azar. Un gravamen no es algo que se pueda ignorar, porque tarde o temprano saldrá a la luz y puede costarte tiempo, dinero y dolores de cabeza. Siempre verifica la situación legal de la propiedad y, si tienes dudas, busca asesoría profesional.

En Smart Capital Real Estate, ayudamos a nuestros clientes a navegar estos temas con claridad y seguridad. “En bienes raíces, las personas no buscan comprar ladrillos, quieren comprar tranquilidad. Y esa tranquilidad empieza con un certificado en mano y todas tus preguntas respondidas.

Error 3: No saber armar un presupuesto realista

Te voy a ser muy honesto: el presupuesto es la columna vertebral de cualquier compra de casa. Sin un presupuesto claro y bien armado, lo que debería ser una experiencia emocionante puede convertirse en un desastre. He visto casos donde todo parecía ir bien, pero al final, los números no cuadraron y el comprador terminó perdiendo tiempo, dinero y hasta la oportunidad de su vida.

El error más común: Aventurarse sin preparación

Déjame ponerte un ejemplo que ocurre más seguido de lo que te imaginas. Alguien encuentra una casa que le encanta, hace un apartado y piensa: "Seguro el banco me prestará lo suficiente para pagarla". Pero cuando llega la hora de la verdad, resulta que el crédito aprobado es menor al esperado o que las mensualidades son más altas de lo que puede pagar. ¿El resultado? Un enorme dolor de cabeza y, muchas veces, la pérdida del dinero del apartado.

¿Cómo armar un presupuesto adecuado?

Para evitar este tipo de problemas, necesitas tener claras algunas cosas antes de dar cualquier paso:

1.- Obtén una preautorización bancaria. Este es el primer paso. La mayoría de los bancos ofrecen este servicio de forma gratuita y te dirán cuánto te pueden prestar, cuál será tu tasa de interés y qué monto pagarás mensualmente. Sin esta preautorización, estás navegando a ciegas.

2.- Considera el valor del avalúo. Algo que muchas personas no saben es que el banco presta dinero basado en el valor del avalúo, no en el precio que acuerdas con el vendedor.

Por ejemplo, si una casa se vende en \$5.5 millones pero el avalúo del banco la valora en \$5 millones, el banco te prestará un porcentaje de esos \$5 millones, no del precio de venta. Esto significa que tendrás que cubrir la diferencia con tus propios recursos.

3.- Calcula los gastos adicionales. Comprar una casa no es sólo pagar el precio del inmueble. Hay costos extras que debes considerar, como:

- Escrituras: En Mexicali, dependiendo del precio de la propiedad, pueden oscilar entre 4 y 6 % del valor de la propiedad.
- Impuestos: Varían según la ciudad y en Mexicali varía el % dependiendo el valor de la propiedad.
- Honorarios notariales e inscripción del Registro Público de la Propiedad.

El papel de un broker hipotecario

Aquí va un consejo que muchos pasan por alto: busca un broker hipotecario. ¿Por qué? Porque ellos tienen acceso a múltiples bancos y pueden ayudarte a encontrar la mejor opción para ti. Por ejemplo, un broker puede decirte cuál banco tiene la tasa más baja, cuál no te cobrará el avalúo o incluso qué institución puede financiar un porcentaje mayor del valor del avalúo. En pocas palabras, un buen broker te puede ahorrar tiempo y dinero, por eso en Smart Capital tenemos esas alianzas para ayudarles a nuestros clientes a conseguir de forma gratuita los mejores créditos.

Ejemplo práctico: Lo que puede salir mal

Imagina esto: encuentras una casa que cuesta \$5.5 millones y das un apartado porque te encanta. Luego, el avalúo del banco determina que la casa vale \$5 millones y, para colmo, sólo te prestan el 80% de ese valor. Eso significa que el banco te prestará \$4 millones, pero tú tienes un compromiso de pagar \$5.5 millones al vendedor. Ahora necesitas conseguir \$1.5 millones adicionales, más los costos de escritura e impuestos. ¿Tienes ese dinero? ¿O estás a punto de meterte en un problema financiero?

Conclusión: La preparación es clave

Armar un presupuesto no es opcional, es un paso esencial. Antes de buscar casas, asegúrate de saber exactamente cuánto puedes gastar y cuáles serán tus costos reales. Si necesitas ayuda, busca un asesor confiable que pueda guiarte en este proceso. Como siempre digo: el éxito de una compra no está en encontrar la casa perfecta, sino en asegurarse que puedes pagarla sin sorpresas ni sacrificios innecesarios.

Error 4: No saber los estándares básicos de construcción

Cuando compras una casa con un crédito hipotecario, no sólo tú necesitas cumplir con los requisitos del banco, también la casa debe ser aceptable como garantía para el préstamo. Aquí es donde muchas personas se llevan sorpresas desagradables. He visto casos en los que alguien califica perfectamente para un crédito, pero la casa que eligió no cumple con los estándares necesarios, y el banco simplemente no aprueba el financiamiento.

La importancia de los estándares básicos

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) dicta los lineamientos que las propiedades deben cumplir para ser aceptadas como garantías hipotecarias. En otras palabras, aunque tú tengas la capacidad financiera para obtener un crédito, si la casa no cumple con estos estándares, el banco puede prestar menos dinero o, peor aún, negarse a otorgar el préstamo para esa propiedad.

Algunos de estos estándares básicos incluyen:

- **Ventilación adecuada:** Cada habitación debe tener ventanas funcionales que permitan la circulación de aire.
- **Materiales de construcción:** Las ampliaciones o remodelaciones hechas con materiales ligeros no se consideran en el avalúo. Por ejemplo, si una casa tiene 180 metros cuadrados de construcción, pero 30 metros son de material ligero, el banco sólo considerará 150 metros al calcular el préstamo.
- **Distribución funcional:** Espacios como cocinas y baños deben estar diseñados de forma segura y práctica. Si el diseño es deficiente, podría descalificar la casa como garantía.

¿Qué pasa si la casa no cumple?

Si la propiedad no cumple con los estándares de la SHF, pueden ocurrir dos cosas:

1.- El banco presta menos dinero: Basándose en el avalúo reducido, el banco otorgará un porcentaje más bajo, dejando una mayor cantidad por cubrir de tu propio bolsillo.

2.- El banco no otorga el crédito: En casos más graves, la casa no será aceptada como garantía, y tendrás que buscar otra propiedad que sí cumpla con los lineamientos.

Esto significa que, aunque tú seas completamente sujeto de crédito, la casa no lo sea, complicando enormemente la operación.

Casos reales: El impacto de los estándares

Te cuento algo que me ocurrió recientemente con un cliente. Encontró una casa que le encantaba, pero no se dio cuenta de que una de las ampliaciones estaba hecha con materiales ligeros. Cuando se realizó el avalúo, el banco sólo consideró los metros cuadrados originales de la casa, lo que redujo drásticamente el monto del préstamo. Al final, mi cliente tuvo que aportar más dinero del que había planeado para completar la compra.

Otro caso frecuente es el de casas construidas sobre dos lotes no fusionados. Aunque físicamente parece una sola propiedad, legalmente son dos terrenos, y eso impide que la casa pase como garantía hipotecaria. Si no se detecta a tiempo, este detalle puede causar retrasos y costos adicionales.

¿Cómo evitar este error?

1. Consulta con un experto: Antes de comprometerte con una casa, pide la opinión de un asesor inmobiliario o un arquitecto que conozca los requisitos de la SHF.
2. Pide un avalúo preliminar: Aunque no sea el avalúo definitivo del banco, un análisis inicial te dará claridad sobre si la casa cumple con los estándares.
3. Investiga el historial de la propiedad: Pregunta si hay remodelaciones, ampliaciones o detalles como invasión de terrenos que puedan complicar la operación.
4. Confirma la situación legal de los terrenos: Si la casa ocupa más de un lote, asegúrate de que estén fusionados legalmente.

Conclusión: Tú y la casa deben calificar. En el error anterior hablamos de tu capacidad financiera como comprador; ahora, el enfoque está en la casa. Para que la operación sea exitosa, ambas partes deben cumplir con los requisitos: tú como solicitante del crédito y la casa como garantía. Así que antes de emocionarte con una propiedad, verifica que cumple con los estándares necesarios para que el proceso sea fluido y sin sorpresas.

Error 5: No saber buscar en el mar de opciones

Déjame contarte algo que nos pasó hace poco en Smart Capital Real Estate. Era una madrugada cualquiera cuando recibimos un mensaje en WhatsApp. Al día siguiente lo revisamos: una persona había enviado una captura de pantalla de una casa que publicamos allá por 2019 en nuestras redes sociales. La persona, emocionada, preguntaba si esa propiedad seguía disponible.

¿Qué tan perdida estaba esta mujer para llegar a esa publicación? Se había metido a grupos de Facebook y páginas inmobiliarias, esas que parecen "gremlins", porque se multiplican y multiplican sin orden ni estructura. Pasó tanto tiempo dando clics que terminó en una publicación de hace años, preguntando por una casa que, obviamente, ya no estaba disponible.

Y aquí surge una pregunta válida: "Carlos, ¿por qué no borran esas publicaciones?" Bueno, regularmente, las casas se marcan como vendidas, pero no se eliminan las publicaciones porque eso daría una impresión de página de reciente creación, vacía o fantasma. Los nuevos prospectos podrían pensar que no somos una empresa sólida o establecida con muchos años ofreciendo nuestros servicios. La realidad es que borrar publicaciones no es práctico ni estratégico. Sin embargo, lo que este ejemplo muestra claramente es el desorden que existe en la promoción y búsqueda de propiedades.

El caos de buscar solo

Buscar casa por tu cuenta en redes sociales, portales inmobiliarios y clasificados puede llegar a ser como buscar una aguja en un pajar. Hay tantas opciones mal publicadas, tantas ofertas falsas y tanto desorden, que es fácil sentirse abrumado y, lo peor, perder tiempo en casas que ya no están disponibles o que no cumplen con lo que necesitas.

Además, en estos portales abundan las estafas de remates bancarios y anuncios de propiedades con problemas legales. Es un verdadero relajo que puede dejarte más confundido que cuando empezaste.

¿Por qué necesitas un agente inmobiliario?

Aquí está la clave: un buen agente puede quitarte todos estos problemas de encima. Su trabajo es analizar el mercado, entender lo que necesitas y presentarte opciones reales, disponibles y alineadas con tu presupuesto (y por supuesto, cerciorarse de evitarte todos los errores de esta guía informativa).

Y lo mejor de todo es que, en la mayoría de los casos, es gratis para ti. La comisión del agente comprador generalmente la paga el agente del vendedor. Si el vendedor tiene un agente cuidando sus intereses, ¿por qué tú no tendrías a alguien cuidando los tuyos?

Un agente no sólo busca propiedades, también:

- Filtra las opciones para evitarte perder tiempo.
- Contacta a los vendedores por ti.
- Verifica la situación legal de las propiedades antes de que tú te involucres.
- Te asesora en todo el proceso, desde la visita hasta la negociación.

Un error que debes evitar al trabajar con un agente

Aquí viene algo muy importante: si decides trabajar con un agente, nunca contactes directamente a los vendedores ni visites casas por tu cuenta. Si lo haces, podrías dejar fuera a tu agente y, si luego quieres que te represente, sus honorarios tendrán que salir de tu bolsillo.

Recuerdo un caso con una clienta que, emocionada, empezó a contactar vendedores y visitar propiedades sin avisarme. Luego me dijo:

“Carlos, es que no te quise molestar.”

Pero al final, al intentar incluir mi asesoría en la operación, el agente del vendedor, como era de suponerse, me dijo que esa clienta la contactó directamente por lo que no aceptó cubrir mis honorarios, así que la compradora tuvo que asumirlos extra.

Después me comentó:

“Carlos, me hubieras dicho claramente que no contactara a nadie. No te entendí.”

Te lo digo claramente ahora: si tu agente no es el primero en contactar al vendedor y organizar la visita, no podrá representarte sin que tú cubras sus honorarios. Un buen agente no se molesta en acompañarte a ver casas, porque ese es su trabajo. Si alguien se molesta por eso, debería buscar otra profesión.

Conclusión: La búsqueda no tiene que ser un caos

En lugar de navegar por el mar desordenado de opciones, confía en un agente que te guíe y cuide tus intereses. Esto no sólo hará tu búsqueda más eficiente, sino que también te dará la tranquilidad de saber que estás en manos de un experto. "En bienes raíces, el tiempo es oro. No pierdas el tuyo buscando solo; invierte en una estrategia que realmente funcione."

Error 6: No saber las consideraciones y principios de mercado

Cuando compras una casa, no sólo estás eligiendo un lugar donde vivir; estás haciendo una de las inversiones más grandes de tu vida. Por eso es fundamental entender los principios de valor que rigen el mercado inmobiliario. Déjame explicarte cómo pequeños detalles pueden marcar una gran diferencia en el valor de tu propiedad a largo plazo.

Principios clave: Progresión y regresión de valor

Hay dos conceptos que siempre menciono en mis vídeos y a mis clientes: progresión y regresión de valor. Ambos están relacionados en cómo el entorno afecta el precio de tu propiedad.

- Regresión de valor: Si compras la casa más cara de la zona, el valor de tu propiedad puede verse reducido porque está rodeada de casas con precios más bajos. Es como si la calidad del entorno "jalara hacia abajo" el valor de tu inversión.
- Progresión de valor: Si compras una de las casas más económicas en una zona donde el resto tiene precios más altos, tu propiedad tiene más posibilidades de aumentar su valor con mejoras. ¿Por qué? Porque la calidad del entorno "empuja hacia arriba" el valor de tu casa.

¿Qué debes considerar antes de comprar?

Antes de tomar una decisión, necesitas analizar la zona en la que está ubicada la casa. Aquí hay algunos factores clave que debes observar:

Estado del mercado en la zona:

- ¿Hay muchas casas en venta?
- ¿Cuántas están deshabitadas o en renta?
- ¿Qué tan bien se están rentando las propiedades en la zona? Si las rentas están bajas o altas, podría ser una señal de que el área no es tan demandada como parece.

Evolución del entorno:

- ¿La zona está creciendo o decayendo?
Por ejemplo, si había escuelas que ahora se mudaron o cerraron, podría indicar que la zona está perdiendo atractivo.
- ¿Hay nuevos desarrollos o mejoras en infraestructura? Esto podría aumentar el valor a largo plazo.

Oferta y demanda:

En una zona donde hay pocas casas en venta y una alta demanda, las propiedades suelen mantener o aumentar su valor. En cambio, si hay un exceso de oferta y poca demanda, tu inversión podría estancarse o incluso perder valor.

El largo plazo: Invertir con visión

Siempre digo que los bienes raíces son un juego a largo plazo. Comprar sin analizar estas consideraciones puede llevarte a pensar, tiempo después: “¡Chin! La regué bien gacho.” Pero si haces un análisis adecuado, puedes asegurarte de no solo vivir en una casa que te guste, sino que tu inversión crezca con el tiempo.

Por ejemplo, imagina que compras una casa en una zona con rentas altas, pocas propiedades disponibles y una demanda creciente. Incluso si compras una de las casas más baratas del área, el principio de progresión hará que tu inversión gane valor con el tiempo. Además, cualquier mejora que le hagas a la casa será más fácil de reflejar en su precio de reventa o en la renta que puedas cobrar.

Por otro lado, si compras en una zona con casas deshabitadas, bajas rentas y pocas expectativas de mejora, aunque sea una casa "muy padre", podrías estar comprometiendo el valor a largo plazo de tu inversión.

Cuatro factores a revisar antes de comprar

Aunque aquí nos centramos en las consideraciones del mercado, recuerda que una buena compra depende de cuatro factores clave que siempre debes evaluar:

1. Legal: Que la propiedad no tenga problemas legales, como embargos o gravámenes.
2. Comercial: El valor de mercado comparado con otras propiedades en la zona.
3. Financiero: Que tu presupuesto esté alineado con el costo total, incluyendo gastos como escrituras.
4. Físico: El estado estructural y funcional de la casa.

Conclusión: La zona importa tanto como la casa

No importa qué tan bonita sea una casa, si la zona no tiene demanda o está decayendo, tu inversión sufrirá. Por eso, no olvides considerar analizar el mercado antes de comprar. Como digo en mis asesorías:

“Los bienes raíces no sólo son una compra, son el producto de mayor alto precio que las personas compran en su vida y por eso requieren de una estrategia. Y como toda estrategia, requiere visión, análisis y paciencia.”

Error 7: No hacer la inscripción preventiva previo al cierre

Estás a punto de comprar tu casa. Todo parece ir perfecto: ya firmaste en la notaría, tienes la emoción de las llaves en la mano, pero hay algo que pasaste por alto y que puede convertirse en un verdadero problema: no hiciste la inscripción preventiva en el Registro Público de la Propiedad.

¿Sabes lo que eso significa? Que durante un periodo crítico, la casa seguirá apareciendo a nombre del vendedor, a pesar que ya la pagaste, y eso abre la puerta a una serie de riesgos que podrían complicarte la vida. Permíteme explicarte con un par de ejemplos para que quede claro.

¿Qué es la inscripción preventiva y por qué es tan importante?

La inscripción preventiva es como ponerle un candado legal a la propiedad antes de que el proceso de compra-venta esté totalmente concluido. Es un trámite que asegura que, aunque el vendedor siga siendo el titular legal de la casa durante un tiempo, nadie más pueda hacer movimientos sobre esa propiedad. En pocas palabras, te protege de problemas legales que podrían surgir mientras se finaliza la operación.

El riesgo de no hacerla: Ejemplo 1 (De buena fe)

Imagínate que el vendedor tiene buenas intenciones, pero anda arrastrando deudas. Tú firmas la compra-venta en la notaría, pero el notario necesita tiempo para completar todos los trámites: pagar impuestos, armar la escritura, registrarla en el Registro Público, etc. Este proceso puede tardar entre uno y tres meses. Durante ese tiempo, la casa sigue apareciendo a nombre del vendedor.

¿Qué pasa si, antes de que tu escritura se inscriba a tu nombre, alguien embarga la casa por esas deudas del vendedor? Cuando el notario intente inscribir tu escritura, el Registro Público la rechazará. ¿Por qué? Porque la casa ya tiene un embargo y legalmente no puede pasar a tu nombre sin arreglar ese nuevo gravámen. Ahora tienes un problema gigante y, peor aún, tu dinero está en juego.

El riesgo de no hacerla: Ejemplo 2 (De mala fe)

Ahora pensemos en un caso de mala fe. El vendedor te firma la casa el lunes por la mañana, pero ese mismo día en la tarde va a otra notaría y la vende a alguien más. Si esa segunda persona inscribe primero su escritura en el Registro Público, ellos tendrán prioridad legal sobre la propiedad. Tú quedarías fuera y atrapado en un proceso legal complicado, fraudulento y estresante.

¿Cómo te protege la inscripción preventiva?

La inscripción preventiva es como poner un "apartado" en el Registro Público. Antes de firmar la escritura, tu notario realiza este trámite para asegurar que nadie pueda hacer movimientos legales sobre la propiedad mientras se concluye tu compra. Una vez que firmas, el notario actualiza la inscripción para reflejar que tú eres el nuevo propietario. Esto asegura que:

- No puedan inscribirse embargos, hipotecas o ventas adicionales sobre la casa.
- Tú tengas prioridad absoluta sobre la propiedad.

Es un candado legal que te brinda tranquilidad y evita fraudes.

Conclusión: No te saltes este paso

No hacer la inscripción preventiva es como comprar un coche y no ponerle seguro. Puede que nunca pase nada, pero si algo sucede, las consecuencias pueden ser devastadoras. Así que mi consejo es claro: asegúrate de que tu notario haga este trámite antes de cerrar la compra. Es un pequeño detalle que puede ahorrarte problemas enormes. "En bienes raíces, el éxito está en los detalles. Y este es uno que nunca debes pasar por alto."

Bono 1:

Conoce la Ley Antilavado y evita problemas legales

Cuando compras una casa, es fácil enfocarte solo en el precio, los trámites o el lugar de tus sueños, pero hay un tema crucial que no puedes pasar por alto: la Ley Antilavado. Esta regulación está diseñada para evitar actividades ilícitas, pero si no la conoces, podrías meterte en serios problemas legales, incluso sin mala intención.

¿Qué dice la Ley Antilavado?

La ley establece límites claros sobre el uso de efectivo en transacciones inmobiliarias. Utilizar efectivo no es ilegal, pero exceder los montos permitidos sí lo es. Según esta ley, no puedes usar más de 8,025 UMAs (Unidades de Medida y Actualización) en una operación inmobiliaria. Esto equivale a aproximadamente \$870,000 pesos en 2024 por ejemplo.

¿Qué pasa si usas más efectivo del permitido? Según esta ley podrías ser:

1. Investigado por lavado de dinero: Puedes ser señalado por actividades sospechosas y enfrentar una investigación.
2. Multado con sanciones millonarias: La sanción por exceder los montos permitidos puede ser devastadora.
3. Sancionado con la pérdida de la casa: En casos extremos, la propiedad adquirida puede ser confiscada.

¿Cómo evitar problemas?

1.-Conoce el límite actual: La UMA cambia cada año, así que asegúrate de saber el valor vigente cuando realices la compra.

2.-Evita pagos en abonos excesivos: Muchas personas acuerdan pagos parciales en efectivo sin considerar que el total podría exceder el límite. Por ejemplo, si decides pagar \$1 millón en efectivo en varias entregas y luego vas a la notaría, el notario está obligado a reportarlo al SAT.

3.-Haz los pagos restantes con métodos bancarios seguros: Si necesitas completar el pago y ya alcanzaste el límite de efectivo permitido, utiliza transferencias electrónicas, cheques de caja o cheques certificados del banco. Estos métodos son seguros, transparentes y aceptados legalmente para operaciones inmobiliarias. De esta forma, garantizas que no habrá problemas con el proceso de escrituración.

Ejemplo práctico

Imagina que acuerdas comprar una casa y decides pagar en efectivo para mayor comodidad. Realizas varios pagos parciales que suman más de \$870,000 pesos. Cuando llegas a la notaría, te preguntan cómo se realizaron los pagos. Si declaras que todo fue en efectivo, el notario podría detener el proceso o reportarte al SAT. Sin embargo, si después del límite permitido utilizas transferencias electrónicas o cheques certificados para completar el monto, todo estará en regla y el proceso continuará sin contratiempos.

Conclusión: Evita riesgos innecesarios

La Ley Antilavado no es algo que debas tomar a la ligera. Respeta los montos permitidos en efectivo y utiliza métodos bancarios para pagos mayores. Esto no sólo te protege legalmente, sino que también asegura que la compra de tu casa sea un proceso tranquilo y sin complicaciones.

Bono 2:

Cómo negociar correctamente la compra de una casa

Si estás pensando en comprar una casa, hay algo que nunca debes hacer: preguntar cuánto es lo menos sin siquiera haber visto la propiedad. Déjame explicarte por qué este es un error común y qué debes hacer en su lugar para negociar de manera efectiva y profesional.

El error de “¿cuánto es lo menos?”

Muchos compradores piensan que mandar un mensaje preguntando el precio más bajo es una forma rápida de avanzar en la negociación, pero déjame decirte que no funciona así. Personalmente, cuando recibo ese tipo de mensajes, simplemente no los tomo en serio. ¿Por qué? Porque negociar una casa no es como regatear en un mercado; es un proceso estructurado que requiere interés genuino, profesionalismo y claridad.

Paso 1: Ve a ver la propiedad

Antes de siquiera pensar en negociar, necesitas caminar la propiedad, verla en persona y asegurarte de que cumple con lo que buscas. Sólo así podrás evaluar si realmente vale lo que están pidiendo o si hay margen para una negociación. Además, conocer la casa te permitirá identificar qué aspectos pueden ser utilizados como argumentos para negociar el precio, como reparaciones necesarias o detalles no mencionados.

Paso 2: No muestres todas tus cartas

Cuando encuentres una casa que te encante, evita expresiones como:

- “¡Esta es la casa de nuestros sueños!”
- “¡Qué padre, ya encontramos lo que queríamos!”

Este tipo de comentarios emocionados te colocan en desventaja. Si el vendedor percibe que estás decidido a comprar esa casa a toda costa, será más difícil obtener un mejor precio o condiciones favorables. Mantén una postura neutral y profesional durante las visitas.

Negociar no significa aceptar el precio tal como está. Si te gusta la casa pero crees que el precio es elevado, haz una oferta. Y no, no se trata de una simple conversación; una buena oferta debe hacerse por escrito y debe incluir:

Paso 3: Haz tu oferta de manera formal

1. El precio ofrecido. La cantidad que estás dispuesto a pagar, considerando el valor del mercado y tu presupuesto..
2. Forma de pago.

- Si estás usando un crédito hipotecario, adjunta tu preautorización o autorización bancaria. Esto le da confianza al vendedor de que puedes cumplir con la operación.
- Si pagas con recursos propios, deja claro que los fondos están disponibles y listos para la transacción.

Anticipo y pago final.

Paso 4: Sé paciente y espera una contraoferta

No tienes que aceptar el precio inicial de inmediato. Tu oferta puede ser rechazada, pero es probable que recibas una contraoferta del vendedor. Este es el punto donde empieza la verdadera negociación, y tener una oferta clara y estructurada te coloca en una posición de ventaja para llegar a un acuerdo que beneficie a ambas partes.

Conclusión: Negocia con estrategia, no con emoción

Comprar una casa es una de las decisiones financieras más importantes de tu vida, y negociar correctamente puede ahorrarte mucho dinero y dolores de cabeza.

“Una buena negociación no es cuestión de suerte, es cuestión de establecer las expectativas desde un comienzo y controlar la necesidad.” Haz las cosas bien desde el principio y asegúrate de que el proceso sea claro, profesional y libre de sorpresas.

Smart Capital Real Estate, tu mejor aliado

Si llegaste hasta aquí, probablemente ya has descubierto muchos detalles que desconocías sobre el proceso de compra de una casa. Tal vez algunos errores te hicieron pensar:

“¿Y si cometo uno de estos?”

Pero aquí está lo importante: no tienes que hacerlo solo.

En Smart Capital Real Estate, sabemos que comprar una casa es una de las decisiones más importantes de tu vida. También sabemos que puede ser un proceso complejo y abrumador si no cuentas con el acompañamiento adecuado. Por eso estamos aquí: para asegurarnos de que este sea un camino tranquilo, seguro y exitoso.

¿Por qué elegirnos?

1.-Nos anticipamos a los problemas, para que tú no los tengas: Desde evitar errores legales hasta negociar el mejor precio, nuestro equipo se adelanta a cada posible inconveniente para que tú te enfoques en lo más importante: disfrutar tu nueva casa.

2.-Transformamos tu sueño en un plan: No importa si estás buscando tu primera casa o una inversión inmobiliaria. Tomamos tus ideas, tus necesidades y tu presupuesto, y las convertimos en un plan concreto, personalizado y efectivo.

3.-Hacemos todo por ti: Desde la investigación legal y los trámites hasta la promoción de propiedades exclusivas que no están en portales públicos, trabajamos para que tengas acceso a las mejores opciones, sin estrés ni sorpresas.

4.- Resultados que hablan por sí mismos: En Smart Capital hemos ayudado a cientos de personas como tú a tomar decisiones inteligentes. Con más de 400 millones de pesos en ventas recientes, nuestra experiencia es garantía de éxito.

5.- Te ayudamos a conseguir el mejor crédito: Gracias a nuestras alianzas con brokers hipotecarios de confianza, te ofrecemos acceso a las mejores opciones de financiamiento disponibles. Nos encargamos de gestionar todo el proceso, desde la precalificación hasta la firma de escrituras, asegurándonos de que obtengas el crédito ideal para ti, con las condiciones más favorables y sin complicaciones.

Un equipo que cuida tus intereses

Cuando trabajas con nosotros, no sólo estás contratando una inmobiliaria, estás eligiendo un equipo que trabaja con estándares claros y protocolos definidos para garantizar un servicio excepcional.

Los 7 Errores Comunes que Debes Evitar al Comprar Casa en Mexicali

En Smart Capital Real Estate, nada se deja al azar. Cada paso que damos está diseñado para proteger tu patrimonio y asegurarnos de que tomes decisiones informadas y seguras. Somos expertos en el mercado de Mexicali: conocemos cada rincón, cada tendencia, y contamos con un compromiso sólido para guiarte con claridad y confianza en cada etapa del proceso.

Y lo mejor: nuestro servicio como agentes compradores generalmente es gratis para ti, debido al gran número de agentes inmobiliarios con los que tenemos alianza comercial en la ciudad. Sí, en la mayoría de los casos, nuestros honorarios son cubiertos por el agente del vendedor, lo que significa que puedes contar con nuestra experiencia y asesoría sin preocuparte por costos adicionales.

¿Cómo empezar?

Danos una llamada o envíanos un mensaje: <https://smartcapitalre.com/contacto/>

2. Haremos una consulta gratuita: Analizaremos tus necesidades y te presentaremos opciones personalizadas.
3. Trabajemos juntos: Te acompañaremos desde la primera visita hasta el cierre, asegurándonos de que todo salga perfecto.

La tranquilidad de hacer las cosas bien

Comprar una casa no tiene por qué ser complicado. Con Smart Capital Real Estate a tu lado, tendrás la confianza de saber que cada detalle está bajo control y que estás tomando la mejor decisión para tu futuro.

¿Listo para dar el siguiente paso? Contáctanos hoy y déjanos ayudarte a convertir tu sueño de tener casa propia en una realidad. En Smart Capital Real Estate, estamos listos para ser tu mejor aliado.

Haz clic aquí para agendar tu asesoría gratuita o márcanos al +52-686-104-8556 Tu patrimonio merece estar en buenas manos. <https://smartcapitalre.com/contacto/>