

Tesoros inmobiliarios en Puerto Vallarta

Descubre todo lo que necesitas saber para adquirir tu propiedad soñada



Contenido



Introducción	04
Capítulo 1 Evaluación del mercado de bienes raíces en Puerto Vallarta	05
Capítulo 2 Información sobre Puerto Vallarta y Bahía de Banderas	07
Capítulo 3 Asistencia en el proceso de compra	12
Capítulo 4 Ventajas de ser propietario de su casa	13
Capítulo 5 ¿Cuánto puedes adquirir por tu dinero?	15
Capítulo 6 ¿Qué necesitas saber para hacer una oferta en una propiedad?	16
Capítulo 7 El proceso de cierre	17

Contenido



Capítulo 8 Impuestos	18
Capítulo 9 Los beneficios de la plusvalía	19
Capítulo 10 Financiamiento	20
Capítulo 11 Compra de una propiedad mediante un fideicomiso si no eres mexicano	21
Capítulo 12 Seguros	22
Capítulo 13 El mantenimiento de tu propiedad	23
Capítulo 14 Cierre exitoso	24
Capítulo 15 Sugerencias Green Realty México	25

Introducción



¡Bienvenido a **"Tesoros inmobiliarios en Puerto Vallarta"**! En este ebook, te sumergirás en el fascinante mundo de los bienes raíces en Puerto Vallarta, uno de los destinos más cautivadores y codiciados de México.

Si alguna vez has soñado con tener tu propio rincón paradisíaco en una de las playas más hermosas del mundo, este ebook es tu guía esencial. Te proporcionaremos información valiosa y consejos prácticos para que puedas tomar decisiones informadas y seguras al momento de adquirir tu propiedad en este espectacular destino turístico.

Desde los aspectos fundamentales de la compra de bienes raíces hasta las consideraciones legales y financieras, te brindaremos una visión completa de los procesos involucrados en la adquisición de una propiedad en Puerto Vallarta. Conocerás los diferentes tipos de propiedades disponibles, los aspectos a tener en cuenta al elegir la ubicación ideal y los pasos necesarios para hacer una oferta exitosa.

Además, exploraremos los beneficios de ser propietario de tu propia casa en Puerto Vallarta, desde la seguridad y estabilidad hasta las oportunidades de inversión y la libertad de crear un hogar a tu medida. Descubrirás cómo la plusvalía de tu propiedad puede ser un activo invaluable a lo largo del tiempo.

Nuestro objetivo es brindarte toda la información necesaria para que puedas tomar decisiones inteligentes y aprovechar al máximo tu experiencia en la compra de bienes raíces en Puerto Vallarta. Ya sea que estés buscando una villa junto al mar, un condominio de lujo o una casa familiar, este ebook te acompañará en cada paso del camino.

Prepárate para descubrir los tesoros inmobiliarios que Puerto Vallarta tiene para ofrecerte. ¡Empecemos esta emocionante travesía hacia la adquisición de tu propiedad soñada en el paraíso!

CAPÍTULO 1

Evaluación del mercado de bienes raíces en Puerto Vallarta

Definitivamente, el mundo experimentó un cambio significativo con la llegada del COVID-19. Sin embargo, afortunadamente somos una zona bendecida y privilegiada en muchos aspectos, lo que nos ha permitido superar los desafíos. En los últimos 24 meses, el sector de bienes raíces en Puerto Vallarta ha experimentado un movimiento increíble, a pesar de las crisis internas y externas. Además, ha atraído la atención de inversionistas y constructores para el desarrollo de nuevas propiedades, condominios y grandes cadenas de supermercados.

Para darte una idea de cómo se ha movido el mercado en la bahía, en el periodo de marzo 2022 a marzo 2023 se vendieron 386 casas y aproximadamente 1,413 departamentos, sin contar los terrenos y las reventas entre particulares.

El mercado de bienes raíces en Puerto Vallarta se puede dividir en 8 sectores: Punta Mita, Costa Banderas, La Cruz de Huanacastle / Bucerías, Flamingos, Nuevo Vallarta,

Marina Vallarta, Zona Hotelera, Los Muertos y Conchas Chinas, así como el lado sur. Más adelante encontrarás más información sobre estas áreas.

En cuanto a la perspectiva del mercado, el sector de bienes raíces es un caso clásico de oferta y demanda. Los principales compradores en Puerto Vallarta son mexicanos, estadounidenses y canadienses. La oferta de propiedades es abundante, lo cual es una gran ventaja para los compradores. Las áreas más demandadas son aquellas que se encuentran en ubicaciones céntricas, frente a la playa y con vistas panorámicas. Actualmente, hay construcciones nuevas en prácticamente todas las áreas.

El centro de Vallarta, desde la zona de 5 de diciembre hacia el sur, está experimentando un auge en la construcción de condominios de 2 a 3 habitaciones, con precios que comienzan desde los 380 mil USD.

CAPÍTULO 1

Al norte, la reciente apertura de una carretera de 4 carriles que conecta el Aeropuerto Internacional con La Cruz de Huanacaxtle y de La Cruz a Punta de Mita ha generado un aumento significativo en la inversión. La inflación en el área de bienes raíces es una realidad, y los compradores experimentados están aprovechando los nuevos proyectos, las ventas en preventa, la situación general del país y los descuentos ofrecidos por desarrollos en etapa de finalización. En este momento, Puerto Vallarta es un mercado ideal para los compradores. Además, la ampliación del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta y la recién inaugurada carretera que acorta la distancia hacia Guadalajara son factores que impulsan aún más la región.

En resumen, el dicho "este es el mejor momento para comprar" se aplica perfectamente en Puerto Vallarta. Las propiedades más demandadas se encuentran cerca del centro de la ciudad y a lo largo de la playa con vistas a la bahía (lo cual cabe mencionar que son las más costosas). Cualquier persona interesada en comprar buscará una propiedad con estas características. En general, los precios de las propiedades existentes en las ubicaciones más demandadas se mantienen firmes. Sin embargo, el mercado está dirigido por los compradores, por lo que todas las ofertas deben ser consideradas por los vendedores, siempre y cuando no sean ofensivas. En cuanto a los desarrollos en preventa, en su mayoría mantienen precios y formas de pago establecidos.



CAPÍTULO 2

Información sobre Puerto Vallarta y Bahía de Banderas

Puerto Vallarta y sus áreas circundantes ofrecen una amplia diversidad. A continuación, proporcionaré información sobre cada una de ellas.

Punta Mita y al norte

Punta Mita se encuentra en la punta norte de la Bahía, en el estado de Nayarit, a unos 35 minutos del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta. Es conocida por ser un exclusivo y lujoso desarrollo que abarca 1,500 acres. En esta zona, se encuentra el Punta Mita Resort, que incluye el hotel Four Seasons y un campo de golf de 19 hoyos diseñado por Jack Nicklaus. Las propiedades en esta área varían en precio, desde alrededor de \$4 millones hasta \$20 millones, dependiendo del tamaño y la cercanía a la playa. También se pueden encontrar departamentos exclusivos en complejos como Susurros del Corazón, con hermosas vistas y amenidades, a partir de \$5 millones. Un nuevo desarrollo llamado Mandarina se encuentra más al norte de Punta de Mita, donde se pueden encontrar villas a partir de \$5 millones.

La Cruz de Huanacaxtle/Bucerías

Estos pueblos están ubicados al norte de Puerto Vallarta y se están convirtiendo en áreas muy solicitadas para uso residencial. En los últimos dos años, los precios han aumentado considerablemente. Aquí se pueden encontrar diferentes tipos de propiedades, como casas individuales, casas en condominios y condominios en venta, tanto de alta como baja densidad. Los precios varían desde \$200,000 USD (en el área de Terralta) hasta \$325,000 USD para condominios.

Flamingos

Flamingos ha recibido una inversión de \$26 millones de dólares por parte del inversionista mexicano Henry Davis. Hay condominios disponibles tanto en venta como en nuevos desarrollos en venta, a partir de 6 millones de pesos (alrededor de \$300,000 USD).

CAPÍTULO 2

Flamingos Club Residencial & Flamingos Golf

Ubicado en el corredor turístico entre Puerto Vallarta y Punta de Mita, Flamingos Club Residencial es un conjunto urbanístico que incluye un club deportivo y que combina espacios residenciales y comerciales. Aquí se pueden encontrar terrenos, condominios y casas y condominios desde \$220,000 USD.

Nuevo Vallarta

Localizado al norte del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta, en el estado de Nayarit, Nuevo Vallarta es un destino diseñado para vivir con lujo y exclusividad. Cuenta con una gran variedad de árboles y flores tropicales, así como una red de canales que lo convierte en un lugar ideal para los amantes de la navegación. Aquí se pueden encontrar villas privadas con muelles privados. Nuevo Vallarta también cuenta con varios hoteles de 5 estrellas a lo largo de su playa, considerada una de las mejores de la bahía.

En esta zona, hay numerosos predios disponibles para uso residencial, con precios que varían según la ubicación. En el área de los canales y el residencial de Nuevo Vallarta, se pueden encontrar casas a partir de \$300,000 y condominios frente al mar desde \$450,000 USD.

Marina Vallarta

Marina Vallarta está ubicada al sur del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta y a solo 20 minutos en taxi del centro de la ciudad.

Es una comunidad residencial exclusiva y moderna que cuenta con espacio para 550 yates, un campo de golf de 18 hoyos, tiendas, restaurantes, bares, unidades residenciales y clubes de vacaciones. Los condominios Bay View Grand, Shangri-La, Tres Mares que en conjunto son caso 1000 departamentos los cuales ya han sido completamente vendidos.

El ambiente de la marina se asemeja a las marinas en Estados Unidos, pero con un toque muy mexicano gracias a la flora característica de la zona. Los compradores se sienten atraídos por esta área debido a su ambiente distintivo, el golf, los precios, la presencia de la escuela The American School y la similitud en la construcción con los Estados Unidos.

Los precios de los bienes raíces residenciales son sólidos y es probable que se mantengan así. Es posible adquirir condominios a partir de \$280,000 USD, frente al mar desde \$435,000 y casas a partir de \$325,000 USD.

CAPÍTULO 2

Zona hotelera

La Zona Hotelera se extiende desde Marina Vallarta hasta la orilla de Viejo Vallarta. Las tiendas y los restaurantes se encuentran a poca distancia. Esta área está casi completamente desarrollada y ofrece una variedad de casas y condominios a diferentes precios. La mayoría de las construcciones tienen un estilo mexicano y resultan atractivas para los compradores con presupuestos más ajustados. Recientemente, se ha desarrollado un fraccionamiento llamado Fluvial Vallarta, que cuenta con una excelente infraestructura y ofrece lotes residenciales, algunos condominios y, en su mayoría, casas relativamente nuevas con precios que van desde \$229,000 en preventa hasta \$900,000.

En el área entre la marina y el aeropuerto, conocida como Parque Las Palmas (detrás de la central camionera), se pueden encontrar casas desde \$120,000 dólares estadounidenses.

Las áreas residenciales de Los Tules, Versalles y Las Gaviotas atraen a compradores de clase media con presupuestos a partir de \$300,000. La arquitectura de las construcciones varía desde el estilo mexicano tradicional hasta diseños más contemporáneos. Convenientemente ubicada cerca de Plaza Caracol, un centro comercial renovado que cuenta con 10 cines completamente nuevos, la tienda local departamental LANS, un supermercado, bancos y una variedad de pequeños negocios y restaurantes para satisfacer las necesidades de todos.

El Centro

En la parte alta del Centro se encuentra el área residencial conocida como "Gringo Gulch". Recibe este nombre debido a la cantidad de extranjeros que adquirieron casas cerca de la residencia de Elizabeth Taylor y Richard Burton. Para aquellos que desean vivir en Puerto Vallarta y realmente experimentar el espíritu de este pueblo mexicano tan peculiar, no hay mejor lugar que El Centro. Los primeros extranjeros que decidieron vivir en el área conocida como "Gringo Gulch" también se sintieron atraídos por la maravillosa vista panorámica de la bahía, las montañas y el río Cuale.

Las constantes brisas que soplan aumentan el placer de vivir en construcciones con amplias y abiertas terrazas, características típicas de la arquitectura de 'Vallarta' que se utiliza en la mayoría de las casas de esta zona. Además de las villas, también existen casas dúplex, edificios de condominios aislados y un número muy limitado de pequeños lotes disponibles para la construcción. Los precios en esta área son muy estables, ya que las propiedades y la demanda no han fluctuado desde que Richard y Elizabeth decidieron vivir aquí. Los precios de las propiedades comienzan en \$500,000.

CAPÍTULO 2

Los Muertos

Al sur del río Cuale se encuentra la zona de "Los Muertos", a solo 10 minutos del Malecón. Esta área ha sido "renovada" con una cantidad considerable de nuevos edificios de condominios, lo que la convierte en una mezcla ecléctica de restaurantes, tiendas de regalos, galerías de arte y tiendas mexicanas tradicionales. La calle Basilio Badillo es conocida como "La Calle de los Restaurantes" y alberga los mejores y más variados establecimientos para satisfacer los paladares más exigentes. El ambiente es más tranquilo que el del Malecón.

Esta zona se caracteriza por su ambiente relajado, que atrae a una gran variedad de personas, desde turistas adinerados hasta residentes locales que realizan sus compras diarias en esta área. La mayoría de los edificios en esta zona son condominios y a lo largo de las playas públicas se encuentran varios edificios de condominios de hermoso diseño y bien mantenidos a lo largo de los años. Tanto esta área como el área de Amapas tienen una gran demanda. Los ingresos por rentas están casi garantizados y los precios son muy estables en los edificios de mejor calidad. Abundan los condominios en preventa en esta área, así como las reventas, con estudios que comienzan en un precio de \$335,000 USD y unidades de 2 dormitorios a partir de \$450,000 USD.

Conchas Chinas

Conchas Chinas es el área favorita de Puerto Vallarta, donde se combina la exclusividad, la comodidad y las increíbles vistas que se pueden disfrutar con total privacidad.

Conchas Chinas es conocida por su construcción de alta calidad y por la Asociación de Colonos, que ha logrado mantener la calidad de los servicios en esta área. El potencial de crecimiento es limitado, debido a las estrictas restricciones de densidad en el área y a la oferta tan limitada, lo que hace que los precios sean altos tanto en los condominios de lujo como en las villas exclusivas que se pueden encontrar aquí. Esta área es la primera elección para los extranjeros adinerados que desean adquirir una casa en Puerto Vallarta. Toda el área, desde la playa hasta los terrenos en la montaña, es la más solicitada en todo Puerto Vallarta.

Conchas Chinas es exclusivamente residencial, con la mayoría de las propiedades siendo casas, lo que la hace muy atractiva. Debido a que el crecimiento en esta área es lento, el aumento en los precios es una realidad. La disponibilidad de casas y lotes en Conchas Chinas es limitada. Cuando están disponibles, las casas tienen un valor que va desde \$1 millón hasta \$5 millones, y los lotes disponibles para construcción requieren altos costos debido a su ubicación en terrenos montañosos. Toda el área de la playa está completamente construida.

Las nuevas leyes de construcción emitidas en los últimos 3 años han aumentado el costo de construcción y han consolidado los precios de los terrenos de alta calidad. Los condominios en esta área tienen un costo cercano a los \$360,000, mientras que una casa con vista en la parte alta de Conchas Chinas típicamente tiene un costo de \$1,200,000 a \$3 millones, y las casas en la parte baja de Conchas Chinas oscilan entre \$1 millón y \$5 millones cuando están disponibles.

CAPÍTULO 2

Lado Sur

Iniciando en el sur de Conchas Chinas hasta Mismaloya, se encuentra el área conocida como el Lado Sur. Esta área es tranquila y aislada, pero sigue estando muy cerca de todas las actividades que ofrece el centro de Vallarta, al cual se puede llegar fácilmente en taxi en tan solo 10 a 15 minutos.

Mismaloya es el pueblo donde el director John Huston filmó "La Noche de la Iguana". Huston fue atraído por esta pequeña bahía debido a su tranquilidad y belleza natural. En esta área se pueden encontrar condominios, villas, algunos proyectos de tiempo compartido, hoteles de 4 y 5 estrellas, y lotes para construcción.

Esta zona se caracteriza por sus vistas panorámicas de la bahía, la exuberante flora tropical y la tranquilidad, lo que la convierte en una de las áreas más codiciadas para vivir.

El desarrollo más reciente en esta área, Los Palmares, un proyecto de 36 unidades, se vendió en un promedio de \$300,000 dólares en un período de 12 meses en 1999. Actualmente, estas mismas unidades se están revendiendo a precios que comienzan en \$800,000 dólares.

Los lotes que aún están disponibles en frente de la playa son perfectos para el desarrollo de casas o villas. Las nuevas construcciones en esta área tendrán que ser edificadas en las colinas. Los precios de los terrenos residenciales son estables y se espera que permanezcan así. Algunos lotes se pueden adquirir por un valor a partir de \$150,000, los condominios desde \$300,000 y las casas y villas desde \$600,000 o más.



CAPÍTULO 3

Asistencia en el proceso de compra

Comprar una casa es probablemente uno de los compromisos financieros más grandes que se hacen. La transacción de la compra de una casa no significa únicamente el intercambio de dinero sino una inversión de vida, la cual creará una sensación de estabilidad e identidad para ti y tu familia. Sin importar cómo cambian los tiempos, el ser propietario de tu propia residencia sigue siendo el pilar del sueño de vida.

Green Realty Mexico cuenta con todo lo que necesitas para asistirte en el proceso de compra, desde lo más básico como es investigar las propiedades disponibles que cumplen con tus necesidades, hasta la comparación entre cada una de ellas, con el objeto de encontrar la que más se acerque a tus necesidades. Si no has comprado en el pasado o necesitas hacer un repaso de los requisitos para comprar, Green Realty Mexico te acompañará durante todo el proceso.

La página web de Green Realty te informa sobre las propiedades y te proporciona información más detallada:

www.greenrealtymexico.com

El hacer que tu nueva casa sea inspeccionada antes de finalizar la compra es una excelente idea. Y no olvides adquirir un seguro que te proteja a ti y a tu familia de cualquier daño inesperado.

Con cada cheque que emites para el pago de tu renta, la plusvalía de la casa que rentas va en aumento. Ese dinero se podría estar empleando para el alza de la plusvalía de tu propia casa. Con las bajas tarifas de hoy en día, es muy probable que el pago de tu casa sea igual o más bajo que el pago que haces por el pago de la renta de donde habita ahora.



CAPÍTULO 4

Ventajas de ser propietario de su casa

Ser propietario de tu propia casa conlleva numerosas ventajas que hacen que valga la pena invertir en este bien prioritario. A continuación, se detallan algunas de las principales ventajas de ser propietario:

Seguridad. Ser propietario de tu casa le brinda una sensación de seguridad y estabilidad. No estarás sujeto a los cambios de alquiler o posibles desalojos, ya que tu hogar es tuyo para siempre, lo que te proporciona tranquilidad a ti y a tu familia.

Inversión. En lugar de gastar dinero en el alquiler de una casa, los pagos de tu hipoteca se destinan a adquirir un bien prioritario. Cada pago de tu hipoteca te acerca más a ser dueño absoluto de tu propiedad. Además, cualquier mejora que realices o mantenimiento que lleves a cabo aumentará el valor de tu casa, lo que te brinda una inversión a largo plazo.

Ventajas fiscales. Los impuestos sobre bienes raíces y los intereses de su hipoteca son deducibles de tu declaración de impuestos. Esto significa que puedes aprovechar beneficios fiscales al ser propietario de tu casa, lo que puede resultar en ahorros significativos en su carga impositiva.

Independencia financiera. Al adquirir tu primera casa, das los primeros pasos hacia la independencia financiera. A diferencia del alquiler, donde los pagos de renta aumentan anualmente debido al incremento del costo de vida, los pagos de tu hipoteca permanecerán estables durante la vigencia del préstamo. Esto brinda previsibilidad y control sobre tus gastos, lo que te permite planificar a largo plazo.

Ambiente. Al ser propietario, puedes elegir la colonia y el ambiente en el que desees vivir. Esto es especialmente importante si tienes hijos, ya que pueden crecer en un entorno que elijas y que se ajuste a sus necesidades y preferencias.



CAPÍTULO 4

Ventajas de ser propietario de su casa



Valor del dinero. A diferencia de tener una cuenta de ahorros tradicional, ser propietario de una casa te brinda la oportunidad de beneficiarse de la apreciación del valor de la propiedad con el tiempo. El valor de tu casa tiende a aumentar con la inflación, lo que significa que tu inversión en bienes raíces puede mantenerse al día e incluso superar el crecimiento de los precios.

Satisfacción. Ser propietario de tu casa te brinda una satisfacción personal y un mayor grado de comodidad. Puedes disfrutar de actividades en tu hogar, como barbacoas, reuniones familiares durante días festivos y pasar tiempo de calidad con tu familia en la privacidad de su propio espacio.

En resumen, ser propietario de tu casa ofrece una serie de beneficios que van más allá de la simple adquisición de un bien raíz. Proporciona seguridad, estabilidad financiera, ventajas fiscales, control sobre tu entorno y una mayor satisfacción personal. Si estás en posición de comprar una casa, considerar todas estas ventajas puede ayudarte a tomar una decisión informada y gratificante.

CAPÍTULO 5

¿Cuánto puedes adquirir por tu dinero?

Al considerar cuánto puedes adquirir por tu dinero al comprar una casa, hay varios factores a tener en cuenta. A continuación se presentan algunos aspectos a considerar:

Utilizar una calculadora. Puedes utilizar una calculadora portátil o una herramienta en línea para ayudarle a determinar cuánto dinero puede invertir en la compra de una casa. Estas calculadoras tienen en cuenta factores como sus ingresos, gastos mensuales, tasas de interés y plazo del préstamo para proporcionarle una estimación de cuánto puedes permitirte gastar en una propiedad.

Anticipo. Es importante tener en cuenta la cantidad de dinero que debes proporcionar como anticipo al comprar una casa. Tradicionalmente, se requería un anticipo del 10% al 20% del precio de compra. Sin embargo, gracias a las nuevas leyes y lineamientos para hipotecas, ahora es posible adquirir una casa con un anticipo de hasta el 3% o incluso menos. Además, existen programas dirigidos a compradores novatos que pueden ofrecer asistencia con los gastos de cierre.

Préstamo hipotecario. Si no tienes suficiente dinero para cubrir el costo total de la casa, es posible que necesite solicitar un préstamo hipotecario. El monto del

préstamo dependerá de varios factores, como sus ingresos, historial crediticio y capacidad de endeudamiento. Al calcular cuánto puedes adquirir por tu dinero, considera el monto que estarías dispuesto a solicitar como préstamo y asegúrate de que los pagos mensuales sean manejables dentro de tu presupuesto.

Gastos de cierre. No olvides tener en cuenta los gastos de cierre al calcular cuánto puedes adquirir por tu dinero. Los gastos de cierre incluyen tarifas y costos adicionales asociados con la compra de una casa, como honorarios legales, seguros, tasaciones y cargos por procesamiento de la hipoteca. Estos gastos varían según la ubicación y el tipo de propiedad, pero generalmente representan entre el 5% y el 8% del precio de compra de la vivienda.

Al tener en cuenta todos estos aspectos, podrás determinar cuánto puedes adquirir por tu dinero al comprar una casa y tener una mejor idea de cuál es tu rango de precios adecuado. Recuerda que es importante mantenerte dentro de tu presupuesto y considerar no solo el precio de compra, sino también los costos adicionales y tu capacidad para realizar los pagos mensuales de la hipoteca de manera cómoda.

CAPÍTULO 6

¿Qué necesitas saber para hacer una oferta?

Al hacer una oferta en una propiedad, hay varios aspectos importantes que debes tener en cuenta. Aquí hay algunas consideraciones clave:

Trabaja con agente inmobiliario. Contar con la experiencia y el conocimiento de un agente inmobiliario puede ser invaluable durante el proceso de negociación. Tu agente actuará como intermediario con el vendedor o el agente del vendedor, y te ayudará a navegar por la negociación de manera efectiva.

Prepárate para contraofertar. Es posible que necesites realizar una contraoferta si el vendedor no acepta su oferta inicial. Sé paciente y permite que tu agente maneje las negociaciones. Mantente dispuesto a ser flexible en cuanto al precio, la fecha de cierre, los electrodomésticos incluidos y las reparaciones necesarias.

Contingencias. Sé cauteloso al incluir contingencias en tu oferta, ya que pueden debilitarla. Sin embargo, si ya eres propietario de una casa, es posible que desees incluir una contingencia de venta para garantizar que la transacción se complete. Si tiene preocupaciones sobre la integridad estructural de la propiedad, es recomendable solicitar una inspección previa. Ten en cuenta que las contingencias pueden ponerte en desventaja si hay otra oferta sin contingencias. Es importante tener claridad

sobre cualquier preocupación o inquietud que tengas sobre la propiedad, y si es necesario, contar con la asesoría de un profesional en ingeniería o arquitectura para realizar una inspección detallada.

Depósito de garantía. Una vez que tu oferta sea aceptada, deberás estar preparado para realizar un depósito de garantía. Por lo general, esto corresponde al 10% del valor de la casa y demuestra tu seriedad y compromiso con la transacción. El depósito se aplica al precio de compra y podría perderse en caso de que la compra no se lleve a cabo. Puede ser un cheque a nombre del vendedor, que se guarda en las oficinas de bienes raíces o con el notario que llevará a cabo el cierre, o puede ser una transferencia a una cuenta escrow específica para la transacción.

Trámites legales. Una vez que tu oferta sea aceptada y se eliminen las contingencias, deberá trabajar con un notario para iniciar los trámites legales necesarios para la escrituración. Esto implicará entregar un anticipo al notario, y el saldo restante se pagará en el día del cierre.

Recuerda que tu agente inmobiliario estará disponible para responder cualquier pregunta o duda que tenga a lo largo de este proceso.

CAPÍTULO 7

El proceso de cierre

El proceso de cierre de una propiedad generalmente lleva alrededor de 30-45 días, aunque si eres extranjero, podría tomar aproximadamente de 45 a 60 días. Durante este proceso, es común utilizar una cuenta escrow para el depositar de garantías. El costo aproximado de este trámite con respecto a la cuenta concentradora (escrow) es de unos 750 USD, dependiendo de la empresa utilizada.

Recomendamos encarecidamente abrir una cuenta escrow para garantizar la seguridad de ambas partes. Una vez que la escritura se firma y el notario da fe de ello, a través de una carta de distribución de fondos firmada tanto por el comprador como por el vendedor, se realizan los pagos correspondientes de la transacción. Nuestras oficinas y el notario público se encargan de coordinar este trámite.

Los costos de cierre son responsabilidad del comprador y suelen variar entre un 5% y un 8%, dependiendo del valor de la transacción. No tienes que preocuparte por nuestros honorarios, ya que son cubiertos por el vendedor.

El vendedor también es responsable de pagar la comisión del agente de bienes raíces y el impuesto sobre la renta.

Debido a los cambios en las leyes fiscales y la nueva ley de antilavado de dinero, es importante que tanto el vendedor como el comprador estén presentes en el momento del cierre. Nuestro compromiso es simplificar y facilitar el proceso de compra, y contamos con un departamento especializado en trámites de cierre, el cual te garantiza que cada transacción se lleve a cabo sin contratiempos.

Si la compra se realiza a través de un crédito hipotecario, el proceso es diferente. En este caso, el banco requerirá cierta documentación, y en conjunto con el notario, coordinaremos para que todo se realice de manera oportuna. También te brindaremos asesoramiento en la revisión del proyecto de escritura antes de la firma, para asegurarnos de que todo esté en orden.



CAPÍTULO 8

Impuestos

Los impuestos sobre la propiedad, también conocidos como predial, en Puerto Vallarta son sorprendente-mente bajos. Estos impuestos se calculan en base al 0.08% del valor estimado de la propiedad y se pagan una vez al año. ¡Pero espera, hay más! Si pagas tus impuestos en los primeros meses del año podrás recibir hasta un 15% en tu pago! Esta es una gran oportunidad para ahorrar y mantener tus impuestos al día.



CAPÍTULO 9

Los beneficios de la plusvalía

La plusvalía, o el aumento del valor de tu propiedad con el tiempo, ofrece varios beneficios. A continuación se presentan algunos de ellos:

Oportunidades de inversión. La plusvalía acumulada en tu propiedad puede usarse como fuente de capital para invertir en otras oportunidades. Puedes utilizarla como anticipo para la compra de una nueva casa, como colateral para obtener un préstamo o como respaldo financiero para emprender otros proyectos importantes.

Financiamiento de mejoras. Si deseas realizar mejoras en tu casa, como renovaciones, ampliaciones o actualizaciones, puedes aprovechar la plusvalía acumulada para financiar estos proyectos. Obtener un préstamo sobre la plusvalía de tu propiedad te brinda la capacidad de utilizar el valor acumulado en tu casa para obtener los fondos necesarios.

Flexibilidad financiera. La plusvalía puede proporcionarte flexibilidad financiera para afrontar gastos importantes, como el pago de la colegiatura de tus hijos o

la compra de un vehículo nuevo. Al solicitar un préstamo utilizando la plusvalía de tu casa como garantía, puedes obtener acceso a fondos adicionales sin tener que recurrir a otras fuentes de financiamiento.

Protección contra la inflación. La adquisición de bienes raíces, como una casa, es una forma efectiva de protegerte contra la inflación. Aunque la plusvalía puede variar según el mercado y las condiciones económicas, en general, los bienes raíces tienden a mantenerse a la par con la inflación e incluso pueden experimentar una apreciación adicional. Esto significa que el valor de tu propiedad puede aumentar con el tiempo, brindándote una protección valiosa contra el deterioro del poder adquisitivo.

Es importante tener en cuenta que la plusvalía puede variar según factores como la ubicación, la demanda del mercado y las condiciones económicas locales. Sin embargo, en general, la adquisición de bienes raíces ha demostrado ser una inversión sólida a largo plazo, con la posibilidad de generar beneficios financieros significativos.

CAPÍTULO 10

Financiamiento



En México, las transacciones de bienes raíces generalmente se realizan mediante el pago en efectivo. Los compradores deberán obtener su propio financiamiento, ya sea a través de préstamos bancarios, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), cofinavit o incluso el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado

(FOVISSTE). Es importante que informes a tu agente inmobiliario la forma o las condiciones en las que deseas adquirir una propiedad, para que puedan brindarte la mejor asesoría posible.

Si no tienes un crédito preaprobado y necesitas asesoramiento para obtener financiamiento bancario, también contamos con un bróker de confianza que puede ayudarte a determinar cuál es el mejor crédito bancario de acuerdo a tus necesidades. Ellos te guiarán a través del proceso de solicitud y te ofrecerán opciones personalizadas que se ajusten a tus posibilidades y metas financieras. Recuerda que es fundamental contar con una planificación financiera sólida y entender los términos y condiciones de cualquier crédito que decidas obtener. Antes de comprometerte con un financiamiento, es recomendable evaluar tus ingresos, capacidad de pago y asegurarte de entender plenamente los costos asociados con el préstamo. Un asesor profesional en el área financiera podrá brindarte la información necesaria y ayudarte a tomar decisiones informadas para hacer realidad tu sueño de adquirir una propiedad.

CAPÍTULO 11

Compra de una propiedad mediante un fideicomiso si no eres mexicano



Durante mucho tiempo se ha buscado una reforma al artículo 27 de la Constitución Mexicana para permitir que los extranjeros adquieran propiedades en áreas restringidas, como las costas y fronteras, sin la necesidad de utilizar un fideicomiso. Desafortunadamente, este proceso llevará más tiempo del esperado. En la actualidad, si eres extranjero, deberás adquirir una propiedad a través de un fideicomiso.

El fideicomiso implica costos de apertura y una anualidad, aunque los detalles específicos pueden variar según el banco. En este sentido, te brindaremos la mejor recomendación y te proporcionaremos información detallada sobre los costos al respecto.

CAPÍTULO 12

Seguros

En México, es posible encontrar diversos tipos de seguros a precios accesibles, como: responsabilidad civil, seguro para la propiedad, seguro contra daños y seguro contra sismos. Estas pólizas pueden ser emitidas con la opción de que el pago de indemnizaciones se realice en dólares o en pesos, según tus preferencias.

El seguro de responsabilidad civil te brinda protección en caso de que terceros sufran daños o lesiones en tu propiedad, cubriendo los gastos legales y las indemnizaciones correspondientes. El seguro para la propiedad te ofrece tranquilidad al proteger tu inversión ante posibles daños o pérdidas, ya sean ocasionados por incendios, robos u otros eventos imprevistos. Además, es importante considerar el seguro contra daños, que te respaldará en caso de que tu propiedad sufra algún tipo de daño, ya sea por eventos naturales o accidentales. Por último, el seguro contra sismos es especialmente relevante en zonas propensas a este tipo de fenómenos, brindándote cobertura en caso de terremotos.

Es recomendable evaluar tus necesidades específicas y buscar asesoría profesional para seleccionar el seguro que mejor se adapte a tu situación. No escatimes en proteger tu propiedad, ya que contar con un seguro adecuado te dará tranquilidad y resguardará tu inversión en caso de eventualidades.



CAPÍTULO 13

El mantenimiento de la propiedad

Si has adquirido una propiedad en un condominio, el mantenimiento de las áreas comunes y el pago al personal de seguridad es responsabilidad de la Asociación de Condóminos del edificio. Estos gastos se suelen cubrir mediante cuotas mensuales.

Para aquellos propietarios de casas o condominios que planean ausentarse de la ciudad por un largo período de tiempo, se sugiere considerar la contratación de los servicios de una compañía de Manejo de Propiedad. Estas empresas se encargan de supervisar y mantener tu propiedad en tu ausencia, asegurándose de que esté en buen estado y realizando las tareas necesarias para su cuidado. Esto te brindará tranquilidad y garantizará que tu inversión esté protegida durante tu ausencia.



CAPÍTULO 14

Cierre exitoso

¡Felicitaciones! Has llegado al capítulo final de este ebook sobre la compra de una casa. Esperamos que la información proporcionada hasta ahora haya sido útil y te haya brindado una visión clara del proceso de compra de una propiedad.

El cierre de una transacción inmobiliaria es el momento culminante en el que se finaliza la compra de la casa. Durante este proceso, se llevan a cabo varias tareas importantes:

Revisión final: Antes del cierre, es común realizar una inspección final de la propiedad para asegurarse de que todo esté en orden y en las condiciones acordadas.

Firma de documentos legales. En el día del cierre, te reunirás con el vendedor, su agente inmobiliario y posiblemente un notario o abogado para firmar todos los documentos legales relacionados con la transacción. Esto incluirá la escritura de la propiedad y otros acuerdos financieros.

Pago final. En el cierre, deberás realizar el pago final de la propiedad. Esto incluirá el monto restante del precio de compra, así como los gastos de cierre y otros costos asociados. Puedes hacer esto a través de un cheque certificado o una transferencia bancaria.

Entrega de las llaves. Una vez que todos los documentos estén firmados y el pago se haya realizado, se le entregarán las llaves de su nueva casa. ¡Felicidades, ahora es oficialmente el propietario!

Recuerda que es importante revisar cuidadosamente todos los documentos antes de firmarlos y asegurarte de comprender completamente los términos y condiciones de la transacción. Si tienes alguna pregunta o inquietud, no dudes en consultar con tu agente inmobiliario o buscar asesoría legal.

En este ebook, hemos cubierto muchos aspectos importantes relacionados con la compra de una casa, desde la búsqueda de propiedades y la obtención de financiamiento hasta la negociación, las inspecciones y el cierre. Espero que esta información te haya brindado la confianza y el conocimiento necesarios para embarcarte en este emocionante viaje de convertirse en propietario de una casa.

¡Te deseo mucho éxito en su búsqueda y que encuentres la casa perfecta para ti y tu familia! Si tiene más preguntas en el futuro o necesitas más asesoramiento, no dudes en contactarnos, será un gusto atenderte.

¡Gracias por leer este ebook y que tengas una experiencia gratificante al comprar tu casa!

CAPÍTULO 15

Recomendaciones Green Realty México



PROPERTY MANAGEMENT

U-HOME<https://uhome.io/>

Tel. +52 322 135 8494

MR. W<https://hellomrw.com/>

Tel. +52 4345 98 63



HOSPITALES

HOSPITAL CMQ<https://hospitalcmq.com/es/>

Tel. +52 322 226 65 00

HOSPITAL JOYA<https://hospitaljoya.com/>

Tel. +52 322 226 10 10



ESCUELAS

AMERICAN SCHOOL PV<https://www.aspv.edu.mx/>

Tel. +52 322 221 15 25

ANGLO VALLARTA<https://www.anglovallarta.com/>

Tel. +52 322 224 87 66



MUEBLERÍAS

PUNTO DISEÑOwww.puntodiseño.com

Tel. +52 322 133 76 43

DECO HOMEwww.decohomepv.com

Tel. +52 322 252 18 85



DECORADORES

IN LOFT STUDIO<http://inloft.com.mx/>

Tel. +52 322 135 53 84

LUCILLE INTERIORISMOwww.lucille.mx

Tel. +52 322 102 82 81

TABATA SM

@beachhousemex

Tel. +52 322 252 18 85

Tesoros inmobiliarios **en Puerto Vallarta**

Descubre todo lo que necesitas saber para
adquirir tu propiedad soñada



Edición 2023