



MONEY HACKS

By México Financiero

Guía para comprar
tu primer casa

JUAN CARLOS CRUZ TAPIA

CARLOS FERNANDO DÍAZ



Contenidos

Organizando tu presupuesto

Buscando el inmueble ideal

Entendiendo los créditos hipotecarios

Innovaciones en el mercado inmobiliario

Gastos adicionales a considerar

Manteniendo tu inversión

“Una casa está hecha de paredes y vigas; un hogar se construye de amor y sueños”

- RALPH WALDO EMERSON



Capítulo 1: Organizando tu presupuesto

Cómo establecer un presupuesto para la compra de tu primera casa o departamento

Establecer un presupuesto **realista** es fundamental antes de embarcarse en la emocionante aventura de comprar tu primera casa o departamento. Para comenzar, haz una lista de tus **ingresos** mensuales, incluyendo salarios, bonos y cualquier ingreso adicional. Despues, suma todos tus gastos regulares, estos pueden incluir renta, servicios, comida y entretenimiento. La diferencia entre tus ingresos menos tus egresos te dará tu monto disponible para ahorrar.

Lo ideal es **reservar** alrededor de 20% del precio del inmueble para el enganche y 10% adicional para los gastos notariales y de adquisición, este ultimo es un punto muy importante que con frecuencia se pasa por alto y puede reducirse por incentivos como las jornadas notariales y beneficios que puedes obtener con la entidad financiera que te otorgue el crédito. Por ultimo, debes **revisar y ajustar** tu presupuesto de manera recurrente, con el fin de adaptarlo a tu ritmo de vida y sus cambios, así aseguramos que nos encontramos dentro del camino hacia nuestra meta.





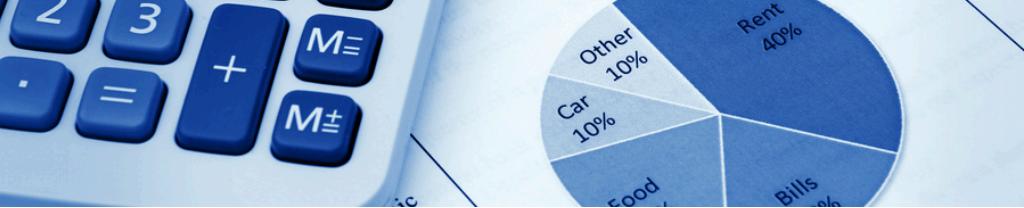
Calcula diferentes escenarios y su impacto en el financiamiento

Tener en cuenta diferentes escenarios de enganche puede ayudarte a comprender mejor el **impacto** de cada opción en tu financiamiento a largo plazo. Por ejemplo, considera realizar cálculos para tres escenarios: un enganche de 5%, uno de 10% y otro de 20%. Esto te permitirá observar variaciones en el pago de tu hipoteca, el total que pagarás en intereses y con qué monto te sientes cómodo.

(¡Ojo! Recuerda que el total del pago de tus deudas no deberá superar el 30% de tus ingresos).

Utiliza **herramientas** en línea como simuladores de hipoteca para visualizar las principales características; inicialmente, puedes apoyarte del simulador de crédito hipotecario que brinda Condusef. Tenerlo en cuenta te dará claridad sobre cuánto deberías ahorrar y a qué tipo de inmueble puedes acceder, permitiéndote tomar **decisiones** informadas y **estratégicas**.

Es importante cononcer y **comparar** los beneficios que te otorgan diferentes instituciones financieras al acceder a tu primera hipoteca. En ocasiones, puedes ser acreedor a mejores condiciones en ciertos escenarios, como tener una cuenta de nómina o haber presentado créditos previos.



Ejemplo de planeación de enganche y gastos notariales:

Imagina que Patricia y Luis quieren comprar su primer depa en la Ciudad de México. El inmueble que les interesa tiene un valor de \$1,800,000 pesos.

1. Cálculo del enganche y gastos notariales:

- Enganche (20%): \$360,000
- Gastos notariales (10%): \$180,000
- Total a ahorrar previo a la compra: \$540,000.

2. Ingresos mensuales de la pareja:

- Mariana gana \$28,000
- Luis gana \$22,000
- Ingreso total: \$50,000

3. Gastos mensuales:

- Renta actual: \$12,000
- Servicios (luz, agua, gas, internet): \$3,000
- Alimentación y transporte: \$14,000
- Entretenimiento y extras: \$6,000
- Total gastos: \$35,000

4. Capacidad de ahorro:

- Ingreso - gastos: \$50,000 - \$35,000
- Ahorro potencial: \$15,000 pesos al mes.

5. Tiempo estimado para reunir el monto inicial:

- Meta: \$540,000 pesos.
- Ahorro mensual: \$15,000 pesos.
- Tiempo: 36 meses (3 años).

6. Ajuste con incentivos:

- La pareja se informa de un programa de jornadas notariales que reduce los gastos notariales 3% (\$54,000).
- Nuevo total a ahorrar: \$414,000 pesos.
- Tiempo para lograr la meta: 28 meses (2 años y 4 meses).



Capítulo 2: Buscando el inmueble ideal

Pasos a seguir desde la búsqueda en línea hasta la visita física al inmueble

La búsqueda del **inmueble ideal** comienza en la comodidad de tu hogar. Puedes comenzar buscando en plataformas *online* para **explorar** diversas alternativas disponibles. Filtra por ubicación, precio y características específicas que deseas, como número de habitaciones o áreas verdes.

Tip: Si ya cuentas con una zona objetivo, ¡pon manos a la obra! Recórrela caminando o en bicicleta con el fin de identificar inmuebles en venta. No todos están *online*.

Una vez que hayas acotado tus opciones, es fundamental crear una lista de propiedades que te interesen. Revisa fotos, descripciones y características relevantes para cada una. Luego, **planifica visitas** presenciales. Comunica tus horarios a los agentes inmobiliarios y asegúrate de visitar varias propiedades en un solo día para comparar.

Durante las visitas, no dudes en hacer todas las preguntas que surjan al vendedor o agente. Pregunta sobre la historia del inmueble, costos de mantenimiento y la comunidad. Esta es una **inversión** a largo plazo; por lo tanto, asegúrate de evaluar todo con atención, buscando que sea lo más alineado con tus gustos y necesidades.





Consejos prácticos para evaluar propiedades que cumplan tus expectativas a largo plazo

Al evaluar una propiedad, es **esencial** queexamines tanto los aspectos visibles como los ocultos. Comienza por la estructura del inmueble: busca grietas en las paredes, revisa el estado de techos y la calidad de las instalaciones eléctricas y de plomería. En una segunda visita sobre las propiedades ya filtradas, puedes hacerte acompañar de un arquitecto o ingeniero, te ayudará a identificar puntos que podrían suponer un gasto futuro.

Considera también la ubicación. **Investiga** el vecindario: su proximidad con escuelas, hospitales, parques y transporte público. Estos factores no solo afectarán tu calidad de vida, sino también el **valor** a largo plazo de la propiedad. Es clave imaginar cómo sería vivir allí ese tiempo y no concentrarse únicamente en el momento de la visita.

Tip: Ve al inmueble en diferentes horas del día y diferentes días para evaluar incluso el tránsito vehicular hacia tus rutas habituales.

Por último, **establece un presupuesto** realista que considere no solo el costo de compra, sino también gastos adicionales como **mejoras** necesarias. Tomarte el tiempo para seguir estos consejos hará que tu camino a la compra de la primera casa sea más seguro y satisfactorio.

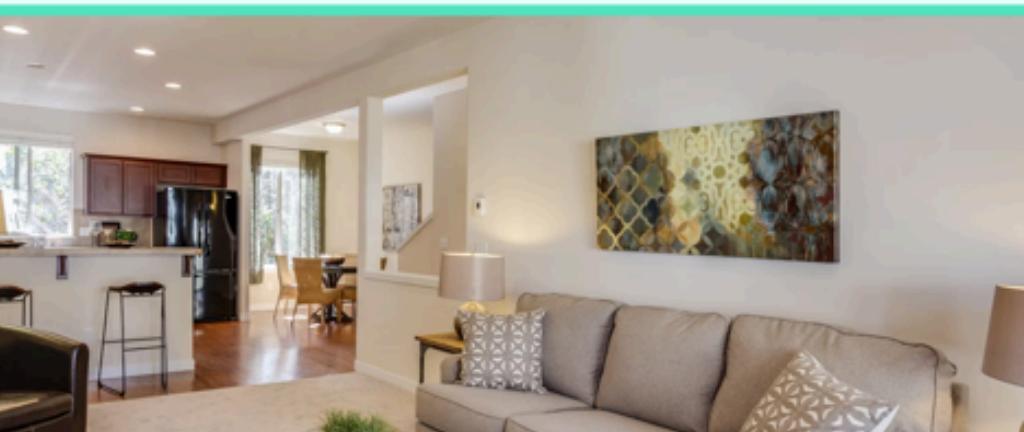


Capítulo 3: Entendiendo los créditos hipotecarios

Características clave que debes considerar al elegir un crédito hipotecario

Cuando adquieres un **crédito hipotecario**, es esencial evaluar varias características para tomar una decisión informada. Debemos entender conceptos como la tasa de interés, el **plazo** del crédito, los intereses y amortizaciones, para evaluar qué le conviene más a nuestras finanzas, tanto las personales como las familiares.

Es vital examinar las **comisiones** y costos adicionales, como seguros y cargos por apertura. Si bien un crédito puede parecer atractivo, debe ser analizado de manera integral para evitar sorpresas futuras y asegurar una opción viable que se ajuste a tu presupuesto.





Aquí te resumimos los conceptos clave que debes conocer para contratar tu primer crédito hipotecario:

Concepto	Definición	Ejemplo	¿Cómo afecta?
Tasa de interés	Es el porcentaje que el banco cobra por prestarte dinero. Puede ser fija, variable o mixta.	Si tu crédito tiene una tasa de 9% anual, por cada \$100,000 que te presta el banco, pagarás \$9,000 de intereses al año.	Una tasa más alta aumenta el costo total del crédito; una más baja lo hace más accesible.
Amortización	Proceso mediante el cual se va pagando el capital.	En los primeros años pagas más intereses y menos capital; con el tiempo, esta proporción se invierte.	La forma en que se amortiza determina cuánto tardas en finalizar tu deuda y cuánto terminas pagando en total.
Capital	Es el monto original que el banco te presta para comprar tu vivienda.	Si compras una casa de \$1,000,000 y el banco te presta \$800,000, ese es tu capital financiado.	Reducir el capital mediante abonos anticipados disminuye el monto de intereses futuros.
Plazo	Es el tiempo que tendrás para pagar el crédito. Generalmente está entre 5 y 30 años.	Un crédito a 20 años implica 240 mensualidades.	Un plazo más largo reduce la mensualidad, pero aumenta el costo total por los intereses acumulados.
Comisiones	Son cobros adicionales por parte del banco por administrar o mantener el crédito.	Comisión por pagos tardíos, por cancelación anticipada o por servicios administrativos.	Elevar el costo total del crédito si no se consideran al inicio.



Concepto	Definición	Ejemplo	¿Cómo afecta?
Comisión por apertura	Es la comisión que el banco cobra por formalizar el crédito hipotecario.	Si la comisión es de 2% sobre un crédito de \$1,000,000, deberás pagar \$20,000 al inicio.	Es un gasto inicial importante que debe considerarse al calcular la inversión total.
Seguros	Generalmente incluyen seguro de vida, de daños y de desempleo, vinculados al crédito.	Si falleces, el seguro de vida liquida la deuda; el de daños protege la vivienda ante siniestros.	Aumentan la mensualidad, pero brindan protección financiera.
CAT (Costo Anual Total)	Es un indicador que refleja el costo real del crédito, incluyendo intereses, comisiones y seguros.	Si una hipoteca tiene una tasa de 9% pero un CAT de 10.5%, significa que los costos adicionales suman 1.5% anual.	Permite comparar entre distintas ofertas. Un CAT más bajo implica un crédito más económico.
Valor de avalúo	Es el valor comercial de la propiedad determinado por un perito certificado.	Si el avalúo determina que tu casa vale \$900,000, el banco usará ese monto para calcular cuánto puede prestarte.	Un avalúo bajo puede reducir el monto de financiamiento o requerir mayor enganche.
Enganche	Es el pago inicial que realiza el comprador al adquirir la vivienda, antes de recibir el crédito.	Si la casa cuesta \$1,000,000 y el banco financia 80%, deberás dar un enganche de \$200,000.	Un mayor enganche reduce el monto del crédito, los intereses totales y puede mejorar tus condiciones de aprobación.
Capacidad de pago	Es el porcentaje de tus ingresos mensuales que puedes destinar al pago del crédito sin comprometer tus finanzas.	Si ganas \$25,000 al mes, el banco suele permitir que la mensualidad no exceda 30%, es decir, \$7,500.	Si tu capacidad de pago es baja, el crédito aprobado será menor.



Diferencias entre crédito hipotecario bancario e Infonavit y cómo utilizarlos inteligentemente

Los créditos hipotecarios son como los protagonistas de una novela financiera: los bancos y el Infonavit son los personajes principales. Los bancos ofrecen tasas competitivas y opciones de crédito a medida, pero solo si tu historial crediticio es impecable. El Infonavit, por su parte, es el aliado de los trabajadores registrados en el IMSS, con requisitos más accesibles, aunque sus condiciones pueden no ser las más atractivas.

Para utilizar estos créditos con inteligencia financiera, revisa tus necesidades y capacidades. Si tienes acceso a ambos, podrías crear una combinación beneficiosa: usar la parte del Infonavit para el enganche, y el banco para el resto del financiamiento.

Realiza una simulación de pagos y compara opciones cuidadosamente antes de tomar una decisión definitiva para obtener un crédito hipotecario. Precipitarse no es recomendable.

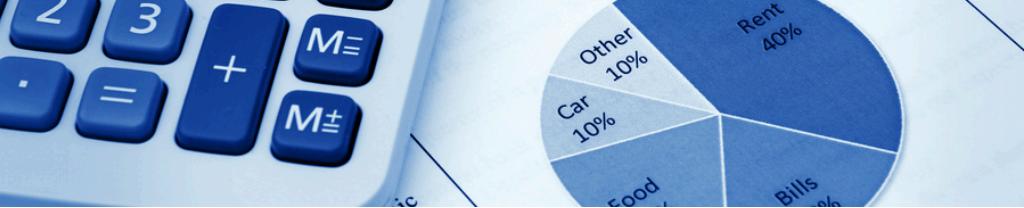


Para ejemplificar la opción anterior, existe el crédito Cofinavit, mismo que ofrece el Infonavit en conjunto con una entidad financiera. Este tipo de crédito es de gran apoyo para los trabajadores que desean tener un monto más robusto para adquirir una vivienda de mayor precio o con un menor enganche.

Sobre este punto, es imprescindible conocer el término “Saldo de la Subcuenta de Vivienda”, que no es otra cosa más que el ahorro para vivienda que destina tu patrón cuando estás afiliado al IMSS.

Este saldo o mejor dicho, tu ahorro, lo puedes usar para un crédito hipotecario con el Infonavit como enganche; si te detienes a analizar, podrías acceder a un crédito por menor monto y con mejores condiciones.

Como lo mencionábamos, para este tipo de crédito cada institución financiera otorga una parte del crédito de manera independiente y la verdadera cuestión es negociar con el banco mejores condiciones financieras.



Ejemplo Cofinavit:

Karla desea adquirir una casa, tiene 100,000 ahorrados para el enganche y la casa que eligió tiene un valor de \$1,200,000 pesos. Pero, su crédito Infonavit por sí solo no le alcanza, ya que solo le prestan \$500,000 pesos. Utilizar el esquema Cofinavit le permite sumar fuerzas entre su crédito Infonavit, su ahorro acumulado y el crédito bancario, accediendo a una casa de mayor precio o a un enganche mucho más accesible.

- 1. Aportación de Infonavit
 - Crédito Infonavit: \$500,000
 - Saldo de la Subcuenta de Vivienda: \$100,000 (ese ahorro acumulado se usa como parte del enganche)
- 2. Aportación del Banco
 - Crédito del banco: \$600,000
- 3. Suma de recursos
 - Infonavit + Subcuenta: \$600,000
 - Banco: \$600,000
 - Ahorros: \$100,000
 - Total disponible: \$1,300,000

Con esto, Karla puede comprar la casa que desea, sin tener que aportar de su bolsillo un enganche grande, porque el ahorro en Infonavit ya cubrió esa parte. Además le queda para gastos notariales, muebles y remodelaciones.

Capítulo 4: Innovaciones en el mercado inmobiliario

Análisis de opciones como arrendamiento con opción a compra y remates hipotecarios

El arrendamiento con opción a compra se ha convertido en una alternativa atractiva para muchos compradores. Este modelo permite a los inquilinos vivir en una propiedad mientras ahorran para realizar la compra en el futuro. Ofrece la ventaja de fijar un precio de compra por adelantado, protegiendo así al comprador de posibles aumentos en el mercado inmobiliario.

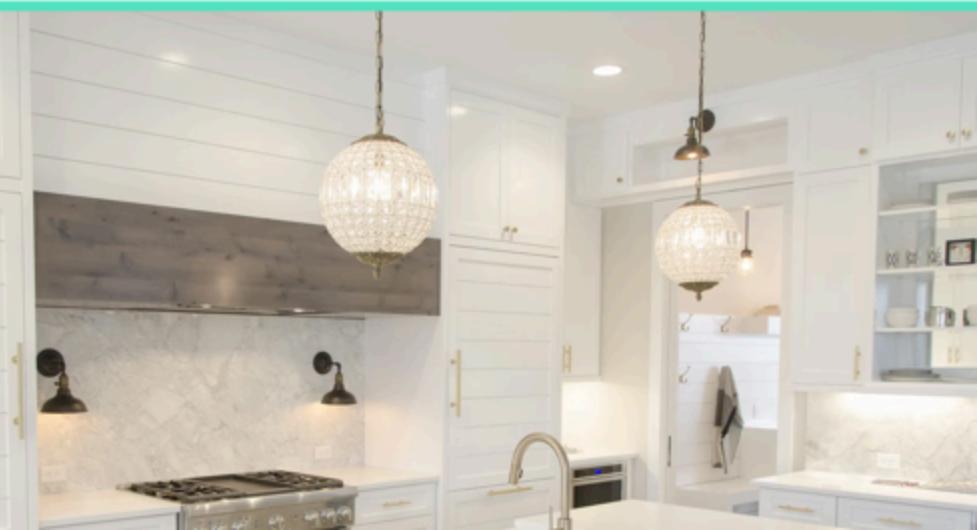
Por otro lado, los remates hipotecarios son otra opción interesante. Estos eventos permiten adquirir propiedades a precios reducidos, generalmente debido a la falta de pago por parte del propietario anterior. Sin embargo, el proceso puede ser complejo y requiere una investigación exhaustiva para garantizar que no haya sorpresas desagradables, como deudas pendientes o problemas legales.



Otras ideas novedosas que complementen la estrategia de compra de tu casa

Además de los arrendamientos y remates, existen otras estrategias innovadoras que pueden facilitar la compra de una vivienda. Por ejemplo, el uso de plataformas digitales que conectan a compradores y vendedores de manera más eficiente está revolucionando el proceso de compra-venta. Estas plataformas ofrecen mayor transparencia en los precios y en la información sobre las propiedades.

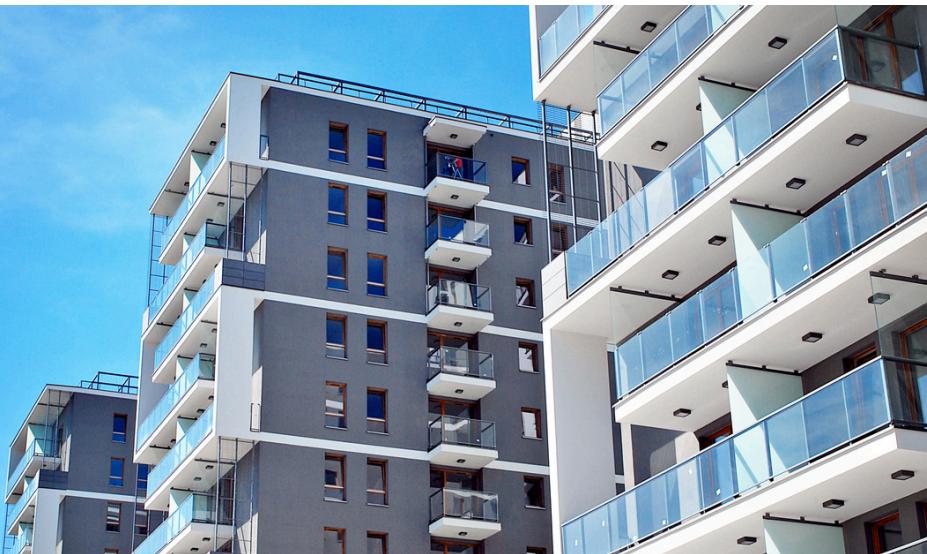
Asimismo, la inversión en cooperativas de vivienda está en auge. Estos modelos permiten que un grupo de personas se una para adquirir una propiedad más grande dividiendo los costos. Esto no solo hace más accesible la compra, sino que también fomenta un sentido de comunidad entre los propietarios. Considerar alguna de estas opciones puede ofrecer un enfoque más creativo y menos convencional a la compra de tu casa.



Otra alternativa que ofrece el Infonavit en conjunto con los bancos es que, si eres un trabajador afiliado al IMSS y tienes un crédito hipotecario bancario, puedes acceder a Apoyo Infonavit. Consiste en que la aportación patronal que destina tu empleador al Saldo de la Subcuenta de Vivienda (5% de tu salario diario integrado de acuerdo con las leyes vigentes) se redirija a amortizar el capital del crédito activo y, en caso de que pierdas tu relación laboral, el ahorro que tenías acumulado antes de activar este apoyo, serviría para cubrir las mensualidades que no llegues a pagar por la falta de ingresos.

Lo anterior es siempre bajo tu consentimiento y para iniciar el trámite correspondiente solo tienes que acercarte a la institución financiera que te ofreció el crédito

Esta alternativa te apoya para reducir el tiempo en el que liquidarías tu crédito; puede ser una alternativa interesante para cuando determines sacar tu crédito.







Capítulo 5: Gastos adicionales que deberías considerar

Identificación de costos como escrituración, mobiliario, mantenimiento y servicios

Al momento de comprar tu primera casa, es fundamental estar preparado para los costos ocultos que pueden surgir. Desde el avalúo hasta la escrituración, el cual es uno de esos gastos que muchos compradores pasan por alto; este proceso implica honorarios legales, impuestos de transferencia y otros costos que pueden sumar un porcentaje significativo al precio de la propiedad. Además, la necesidad de mobiliario para equipar tu nuevo hogar puede acarrear varios gastos sustanciales, desde sofás y otros muebles hasta electrodomésticos.

Otro aspecto a considerar son los costos de mantenimiento y servicios. Una propiedad requiere atención regular, lo que incluye reparaciones y renovaciones, así como servicios como agua, electricidad, gas e internet. Estos gastos pueden variar según la ubicación y el estilo de vida, por lo que es esencial hacer un análisis detallado para no sorprenderte más adelante con presupuestos ajustados.

Es importante que recuerdes que este tipo de gastos siempre se van a vislumbrar, ya que tarde o temprano se deberán de cubrir. Un elemento importante a considerar, y que sirve como recomendación es que el Infonavit financia una parte de los gastos de escrituración e impuestos y honorarios notariales dependiendo del monto y tipo de crédito que elijas.

Asimismo, los bancos cuentan con algunas facilidades para apoyarte con el tema notarial e incluso con el pago del avalúo del inmueble.

Aquí te dejamos el ejemplo de una escrituración en CDMX sobre un vivienda con valor de \$2,850,000.00, con jornada notarial y esquema Cofinavit:

- Desglose de gastos notariales:
 - \$22,291.00 Traslado de dominio
 - \$19,348.00 Derechos de RPP
 - \$10,000.00 Erogaciones
 - \$37,600.00 Honorarios notariales con IVA
 - **\$89,239.00 Total a cubrir en notaría**
- El total a cubrir en notaría quedó de la siguiente forma:
 - \$65,907.80 Infonavit + Banco
 - \$23,331.20 Recursos propios

(¡Ojo! Cada caso es particular, deberás revisar esto con la notaría que deseas realizar el trámite.)





Planeación financiera para manejar gastos sin afectar tu presupuesto

Una vez que hayas identificado los costos ocultos, es crucial implementar una planificación financiera eficaz. Establece un presupuesto que incluya no solo tu hipoteca, sino también todos los gastos adicionales que has identificado. Esto te permitirá tener una visión clara de tu situación financiera y evitar sorpresas que puedan afectar tu estabilidad.

Crear un fondo de emergencia específico para los gastos relacionados con la vivienda es una estrategia recomendable. Este fondo te ayudará a manejar cualquier imprevisto sin comprometer tus finanzas personales. Evaluar periódicamente tus gastos y ajustar tu presupuesto a medida que te acostumbres a tu nuevo hogar también es una práctica saludable que te permitirá mantener el control sobre tus finanzas.







Capítulo 6: Manteniendo tu Inversión

Consejos sobre cómo cuidar y aumentar el valor de tu casa a lo largo del tiempo

Cuidar de tu casa es fundamental para mantener y aumentar su valor. Una de las mejores maneras de hacerlo es realizando un mantenimiento regular. Esto implica inspeccionar el techo, las tuberías y los sistemas eléctricos de manera periódica. La pintura exterior, además de embellecerla, protegerla de la humedad y del desgaste. También considera mejorar la eficiencia energética con cambios como instalar ventanas de doble acristalamiento, paneles solares o un calentador solar para agua.

Además, las renovaciones estratégicas, como actualizar la cocina o los baños, aunque son costosos, tienden a ofrecer un buen retorno de la inversión. Recuerda que cada mejora debe estar en línea con el estilo general de tu vecindario para evitar sobrecostos innecesarios.



Otro punto fundamental, pero que definitivamente recomendamos considerar, es un seguro para tu casa, el cual dependerá de tu vivienda y sus características.

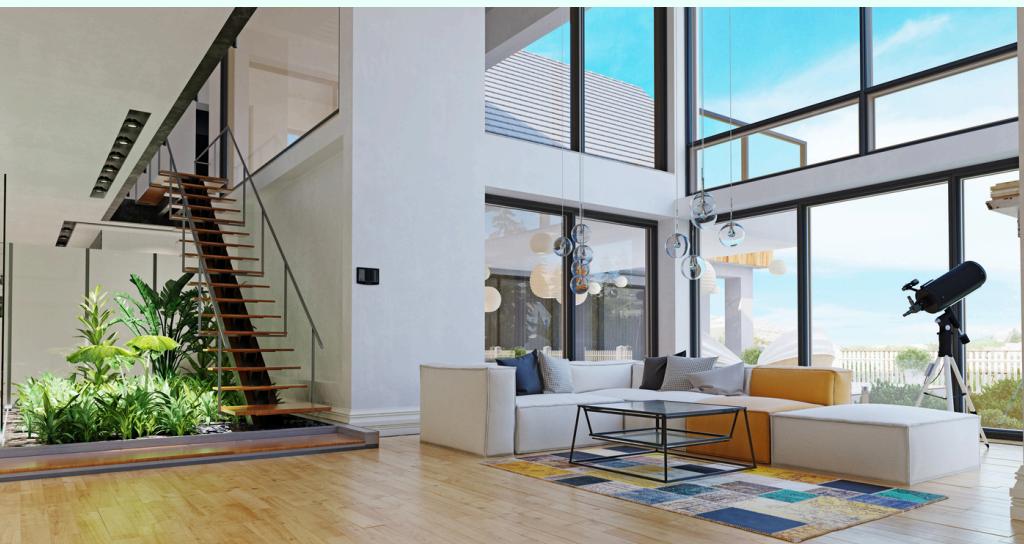
Lo anterior es fundamental, ya que si bien durante la vida del crédito hipotecario cuentas con un seguro de daños e incluso, de vicios ocultos, se recomienda obtener uno de manera independiente. Como hemos visto en la historia reciente, no estamos exentos de fenómenos naturales o de los accidentes humanos.

Un seguro para el hogar ofrece protección integral frente a imprevistos que pueden afectar tu patrimonio, como incendios, robos o desastres naturales. Además de cubrir los daños estructurales a la vivienda, muchas pólizas incluyen coberturas adicionales que resguardan los bienes dentro del hogar, responsabilidad civil ante terceros o incluso asistencia doméstica (como plomería o cerrajería). Su costo suele ser bajo en comparación con el valor total del inmueble, lo que lo convierte en una herramienta accesible y estratégica para cuidar tu inversión y garantizar la estabilidad financiera de tu familia ante cualquier eventualidad.

Importancia de un fondo de emergencia para situaciones de mantenimiento inesperadas

Un fondo de emergencia es esencial para cualquier propietario. Las sorpresas pueden llegar en forma de reparaciones imprevistas, como una fuga de agua o fallos en el sistema eléctrico. Tener un fondo reservado de entre tres a seis meses de gastos puede ofrecer tranquilidad y seguridad financiera. Este fondo no solo protege tu inversión, sino que también evita que situaciones urgentes te obliguen a tomar decisiones de forma apresurada o caer en el sobreendeudamiento.

Establecer un presupuesto mensual que incluya contribuciones a este fondo de emergencia es una buena práctica. Así, podrás afrontar cualquier eventualidad sin afectar tu flujo de caja. Recuerda que cuidar de manera adecuada tu inversión y tener un plan de contingencia, te permitirá disfrutar de tu hogar y mantener su valor a lo largo del tiempo.





Reflexiones finales

¡Gracias por llegar hasta aquí!

Nuestro propósito es que cada concepto aquí plasmado, sea una guía en la construcción no solo tu patrimonio, sino también tranquilidad y libertad para vivir como deseas: *mindfulness* financiero.

La mejora financiera es un viaje, no un destino. Mantente enfocado en tus metas y celebra los logros, por pequeños que parezcan. Rodéate de personas que compartan tus objetivos y que te inspiren a seguir adelante.

Recuerda siempre mantener una mentalidad positiva y aprende de cada experiencia, porque incluso los errores son una oportunidad para crecer. Lo que está en juego no es solo el buen uso de tu dinero, es tu autonomía financiera. Perteneces a una generación que merece más que dinero; merece libertad.

Aprovechamos para enviar un afectuoso abrazo y nos leemos pronto en la próxima entrega.



Juan Carlos Cruz Tapia
Escritor, trader y fundador
de México Financiero.



Carlos Fernando Díaz
Economista, profesional en
desarrollo de productos
inmobiliarios.



José Antonio Rivera
Editor, periodista y analista
financiero.

Money Hacks by México Financiero

Money Hacks by México Financiero forma parte de una colección de e-books que han sido diseñados para ayudarte a tomar el control de tu dinero de forma simple, clara y directa. Aquí no encontrarás fórmulas mágicas, sino estrategias reales que puedes aplicar desde hoy.

Cada volumen aborda temas clave como finanzas personales, real estate, inversiones accesibles, seguros, retiro, manejo de deudas y, sobre todo, cómo mejorar tu relación con el dinero para construir un patrimonio sólido y duradero.

México Financiero nació de una idea simple pero poderosa: todos merecen entender el dinero. En un país donde hablar de finanzas personales aún es un tabú para muchos, decidimos romper con la desinformación y la complejidad que rodea al mundo financiero.

Mantente pendiente de nuestras redes sociales, donde compartiremos adelantos, tips exclusivos y contenidos complementarios para cada e-book.

**Tu mejor inversión empieza
con una decisión: Aprender.**

Derechos de autor y propiedad intelectual

Este e-book y todo su contenido —incluyendo textos, ideas, conceptos, gráficos y formato— están protegidos por la Ley Federal del Derecho de Autor y demás leyes aplicables en materia de propiedad intelectual.

Queda estrictamente prohibida la reproducción total o parcial, distribución, comunicación pública, transformación o cualquier otro uso no autorizado de este material, por cualquier medio o formato, sin el consentimiento expreso y por escrito del autor. Cualquier uso indebido podrá ser sancionado conforme a la legislación vigente.

Exención de responsabilidad financiera

El contenido de este e-book tiene fines exclusivamente educativos e informativos. No constituye asesoría financiera personalizada ni una recomendación específica de inversión. Las decisiones que el lector tome a partir de la información contenida son bajo su propia responsabilidad.

Todos los derechos reservados © México Financiero 2025