

Mini-curso: compra tu primera casa sin sorpresas

Cinco lecciones breves que ordenan el camino completo, de la búsqueda a la firma.

VERSIÓN DEL 2026-08-17 · WWW.CONCORDIAPATRIMONIAL.COM

Comprar la primera casa se aprende una sola vez, casi siempre a costa de algún error. Este mini-curso ordena el camino en cinco lecciones cortas, pensadas para leerse en tres o cuatro minutos cada una. La idea no es que te vuelvas experto: es que sepas qué estás firmando en cada etapa y qué preguntar antes de hacerlo.

Lección 1: antes de buscar, qué debes tener claro

Buscar casa sin haber resuelto tres preguntas es la receta clásica para perder tiempo o dinero:

¿Con qué vas a pagar? Recursos propios, crédito bancario, INFONAVIT, FOVISSSTE o una combinación. Cada vía tiene requisitos y tiempos distintos, y define qué propiedades puedes considerar. Si vas a usar crédito, precalifícate antes de visitar la primera casa: la cifra real casi nunca coincide con la que uno imagina.

¿Cuánto cuesta además del precio? Toda compra genera gastos adicionales: impuestos, derechos de registro, avalúo, honorarios notariales y, si hay crédito, sus comisiones. El monto exacto depende del valor, del municipio y del tipo de operación; lo importante en esta etapa es saber que existen y presupuestarlos desde el principio, no descubrirlos la semana de la firma.

¿Quién te va a acompañar? Identifica desde ahora a tu asesor de crédito y pregunta en qué notaría se firmaría. Que cada quien haga su parte desde el inicio evita que el expediente se arme dos veces.

Acción de esta lección: define tu vía de pago y, si es crédito, inicia tu precalificación.

Lección 2: cómo revisar que la propiedad esté en orden

Una casa puede estar impecable y su papeleo no. Lo que conviene revisar antes de comprometerte:

- **Que quien vende sea el dueño.** Pide la escritura y compárala con la identificación. Si venden varios (herederos, cónyuges, copropietarios), todos deben estar de acuerdo y firmar.
- **Que la propiedad esté inscrita** en el Registro Público de la Propiedad y sin gravámenes: hipotecas, embargos o limitaciones. Un certificado de gravámenes lo aclara; la notaría lo solicita como parte del estudio del expediente.
- **Que no haya adeudos** de predial, agua o cuotas de condominio: las deudas del inmueble alcanzan al nuevo dueño.
- **Que lo físico coincida con lo legal.** Superficie, medidas y construcciones deben corresponder con la escritura. Las ampliaciones no regularizadas se vuelven tu problema después de la firma.

Acción de esta lección: antes de dar cualquier anticipo, pide copia de la escritura, del último predial y de una identificación del vendedor.

Lección 3: apartado, anticipo y qué firmar (y qué no)

Entre "me interesa" y la escritura suele haber papeles intermedios, y son los que más conflictos generan:

- **El apartado** retira la propiedad del mercado por unos días a cambio de una cantidad. Antes de firmar uno, lee qué pasa con tu dinero si te arrepientes, si se arrepiente el vendedor o si el crédito no se autoriza.
- **El contrato de compraventa privado** (a veces llamado "promesa") fija precio, forma de pago, tiempos y penalizaciones. No sustituye a la escritura: la propiedad se transmite ante notario. Firmar un privado con condiciones mal escritas puede costar más que la casa.
- **Regla de oro del dinero:** cada pago con recibo firmado o transferencia rastreable, nunca efectivo sin constancia. Y ninguna cantidad importante antes de que la notaría haya revisado el expediente.

Acción de esta lección: si te piden firmar cualquier documento, solicita llevarlo a revisión antes de firmarlo. Quien se molesta por eso te está diciendo algo.

Lección 4: gastos e impuestos que aparecen al final

La semana de la firma llegan cifras que nadie mencionó en el recorrido. Las principales categorías:

- **Impuestos de la operación:** al comprar se paga el impuesto sobre adquisición de inmuebles (su nombre y tasa varían por municipio). Quien vende puede generar impuesto sobre la renta por la ganancia, con reglas y excepciones que revisa la notaría.
- **Derechos:** inscripción en el Registro Público y certificados que pide el expediente.
- **Avalúo:** se paga a quien lo elabora, del padrón que exija la institución.
- **Honorarios notariales:** por el estudio, la escritura y los trámites posteriores.
- **Si hay crédito:** comisiones, seguros y gastos propios de la institución.

La costumbre general es que quien compra cubre los gastos de escrituración y quien vende sus propios impuestos, pero es negociable y debe quedar por escrito. Pide a la notaría una proyección de gastos antes de la firma: es un documento normal de solicitar y te da la cifra completa con tiempo.

Acción de esta lección: pide tu proyección de gastos por escrito y confirma quién paga qué.

Lección 5: el día de la firma y qué pasa después

Antes de la firma, la notaría integra el expediente, solicita certificados y prepara la escritura. Te conviene leer el proyecto de escritura con calma: verifica nombres, superficie, precio y forma de pago.

El día de la firma: llevas identificación vigente, se lee la escritura, la firman todas las partes y se liquida el precio en la forma pactada. A partir de ese momento la propiedad se transmitió; recibes llaves y posesión según lo acordado.

Después de la firma vienen pasos que no se ven pero importan: el pago de impuestos, la inscripción de la escritura en el Registro Público (con eso la propiedad queda a tu nombre frente a todos) y la entrega de tu testimonio. Pregunta cuánto tardará y guarda tu escritura en un lugar seguro cuando la recibas.

Y tres trámites que muchos olvidan: cambia a tu nombre el predial y los servicios, avisa al condominio si aplica, y considera hacer o actualizar tu testamento ahora que tu patrimonio cambió.

Acción final: guarda esta guía con tu expediente. Cuando tengas tu operación concreta, resuelve las dudas con la notaría ante la que firmarás; para eso está.

Sobre este documento. La información de este sitio es orientación general sobre requisitos y procesos. No es asesoría jurídica ni fiscal individual y no sustituye la revisión del notario responsable de tu asunto. Los requisitos y procesos descritos corresponden a la fecha de la versión indicada en la portada; verifica los vigentes para tu operación.

Concordia Patrimonial · C. José María Heredia 2669, Lomas de Guevara, C.P. 44657, Guadalajara, Jalisco · Tel. y WhatsApp 33 1855 6368 · concordia.patrimonialgdl@gmail.com · Lunes a viernes de 9:00 a 17:00 h