

TU EXPERTO EN BIENES RAÍCES EN MÉXICO



La *Guía*
definitiva para
Compradores



DONNER
& ASOCIADOS

Índice de **Contenido**

03	Introducción
06	Vivir en México
07	Sin pago de comisión
08	Nuestras ventajas
09	Nuestras alianzas
09	Nuestro alcance
10	Proceso de compra
11	Proceso de compra
12	Fideicomiso
12	Migración
13	Costos de cierre
13	Prestamo hipotecario
14	¿Qué es una cuenta escrow?
14	Administrador de propiedad
15	Después de comprar
16	Seguro inmobiliario
17	Preguntas frecuentes
19	Responsabilidad social

TU EXPERTO EN BIENES RAÍCES EN MÉXICO

Esta guía para el comprador fue diseñada para explicar el proceso de compra de principio a fin y está dirigida a quienes compran propiedades en México. Su agente de Donner & Asociados utilizará las herramientas y los recursos de la MLS y de otros sitios para ayudarlo a encontrar la propiedad perfecta y la mejor oferta.

iEmpecemos!

 **322 111-1162**

 @donnerandassociates

 sales@ryandonner.com

 @donneryasociados

www.donneryasociados.com

Introducción

Somos una empresa formada por personas auténticas, cordiales y, lo más importante, humanas. Creemos que tratar a nuestros clientes con amabilidad y respeto es la mejor manera de brindarles el mejor servicio posible. En **Donner & Asociados** creemos que es importante comprender la situación de nuestros clientes y brindarles la información que necesitan para tomar la mejor decisión. Detrás de cada agente se encuentra el apoyo de un departamento jurídico, un equipo de marketing, un departamento de reubicación, un equipo de administración y un Broker.

Siempre estamos listos para ayudar a nuestros clientes con todas sus necesidades inmobiliarias. Con nuestra experiencia en la atención al detalle, brindamos a nuestros clientes no solo un excelente servicio en la compra o venta de su vivienda, sino también un soporte postventa. Esta es una de las principales razones por las que nuestros clientes nos recomiendan.

¡Donner & Asociados es Tu Experto en **Bienes Raíces** en México!

Filosofía Corporativa

MISIÓN

Ser auténticos innovadores, empatizando con nuestros clientes, colaboradores y socios para maximizar sus inversiones y sueños.

VISIÓN

Ser líderes en la intermediación y representación de los intereses de nuestros clientes.

VALORES



Autenticidad



Empatía



Educación



Innovación



Responsabilidad social



Compromiso

Designaciones & Reconocimientos



Licencia en
Jalisco, Nayarit, Guanajuato



Broker-Agent
Advisor Top 100, 2021



En Donner & Asociados, estamos orgullosos de ser una empresa certificada como Great Place to Work, reflejo de nuestro compromiso con un entorno inclusivo y enriquecedor.



Como parte de Leading Real Estate Companies of the World®, conectamos a México con la excelencia inmobiliaria global.



Resort and Second-Home Property Specialist

La certificación Resort and Second-Home Property Specialist (RSPPS) es para **REALTORS®** que se especializan en la compra, venta o administración de propiedades para inversión, desarrollo, retiro o segundas residencias en destinos turísticos, recreativos y/o vacacionales.



Sirve como referencia para la evaluación y certificación de personas que brindan asesoría en la comercialización de bienes raíces.



Somos una organización no gubernamental que representa la profesión inmobiliaria en México.



National Association of Realtors®

La asociación comercial más grande de Estados Unidos, que representa a más de 1.5 millones de miembros, incluidos los institutos, sociedades y consejos de la NAR, involucrados en todos los aspectos de las industrias de bienes raíces residenciales y comerciales.

Testimonios



En diciembre cerré el depósito en garantía para la compra de una casa en Puerto Vallarta, México. El conjunto de habilidades que cada miembro del equipo aportó me demostró que estaba honestamente en manos profesionales mientras afrontaba este intimidante compromiso.

Dean Herriott



El entusiasmo y la atención al detalle de principio a fin fueron excepcional. Este no fue un lote fácil de vender. Estaba un poco fuera de lo común. Otros agentes inmobiliarios lo han "intentado", pero han fracasado.

Kateri Brown



10 estrellas de 10. Recomendando encarecidamente trabajar con Donner & Asociados. Son profesionales consumados. Corteses, honestos, buenos comunicadores y muy conocedores de la compra de bienes raíces en esta región de México.

Thomas Winston Morgan



Vivir en México

Vivir en México ofrece una experiencia vibrante y diversa, que combina ricas tradiciones culturales con comodidades modernas. El país es conocido por sus impresionantes playas, ciudades llenas de actividades y un ritmo de vida relajado.

La cultura mexicana es una mezcla única de influencias indígenas y españolas, con un fuerte énfasis en la familia y la comunidad. Las reuniones sociales son animadas y el respeto por los mayores está profundamente arraigado.

El costo de vida es generalmente más bajo que en los EE. UU. o Europa, lo que lo convierte en un destino atractivo. Las ciudades principales como Ciudad de México y Guadalajara ofrecen una mezcla de vida moderna y riqueza cultural, mientras que las ciudades costeras como Puerto Vallarta brindan un estilo de vida más relajado.

La atención médica en México incluye opciones públicas y privadas. Aprender español es beneficioso, ya que mejora la experiencia y la integración en las comunidades locales.

En general, México es un entorno acogedor y enriquecedor para quienes buscan explorar una nueva forma de vida.



Sin Pago de Comisión



El pago de comisión lo realiza el vendedor.



Solo realizas el pago de servicios notariales y escrituración.



Te presentamos múltiples opciones para que puedas decidir sin presiones.



Tus intereses y una atención personalizada que te beneficie, es nuestra prioridad.



Nuestra reputación nos respalda con cientos de clientes satisfechos.



Nuestras Ventajas



Expertos en la industria

Seguramente deseas trabajar con alguien que conozca, entienda el sector inmobiliario y tenga experiencia en todo el proceso. Contamos con personal altamente capacitado para brindarte ayuda con relación a cualquier inquietud que puedas tener.



Sin pago de comisión

Si compras una propiedad con nosotros, **NO** pagas ninguna comisión. Lo único que debes cubrir son los gastos notariales y de escrituración.



Asistencia legal y fiscal

Revisamos todos los contratos y te asesoramos para tomar el trato que más convenga tu intereses. Asimismo, te proporcionamos la asesoría fiscal sobre el proceso de compra. (*Pagos notariales y de escrituración*).



Análisis de mercado

Conocemos el mercado local y nacional, podemos asesorarte para conseguir el mejor trato que retorne tu inversión con mayor facilidad.



Red de trabajo a nivel nacional

Contamos con acceso a las listas de propiedades de las agencias más reconocidas en México. Pertenecemos a **AMPI** (*Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios*), lo cual nos da acceso a múltiples plataformas inmobiliarias.



Experiencia en negociación

Hemos cerrado tratos que, en conjunto, sobrepasan los **\$30,000,000 USD**, desde 2017.

Nuestras Alianzas



Al ser parte de **AMPI** (*Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios*), compartimos nuestros listados con cientos de agencias y agentes inmobiliarios en todo México a través de **Flex MLS** y plataformas inmobiliarias.



EasyBroker

flexmls

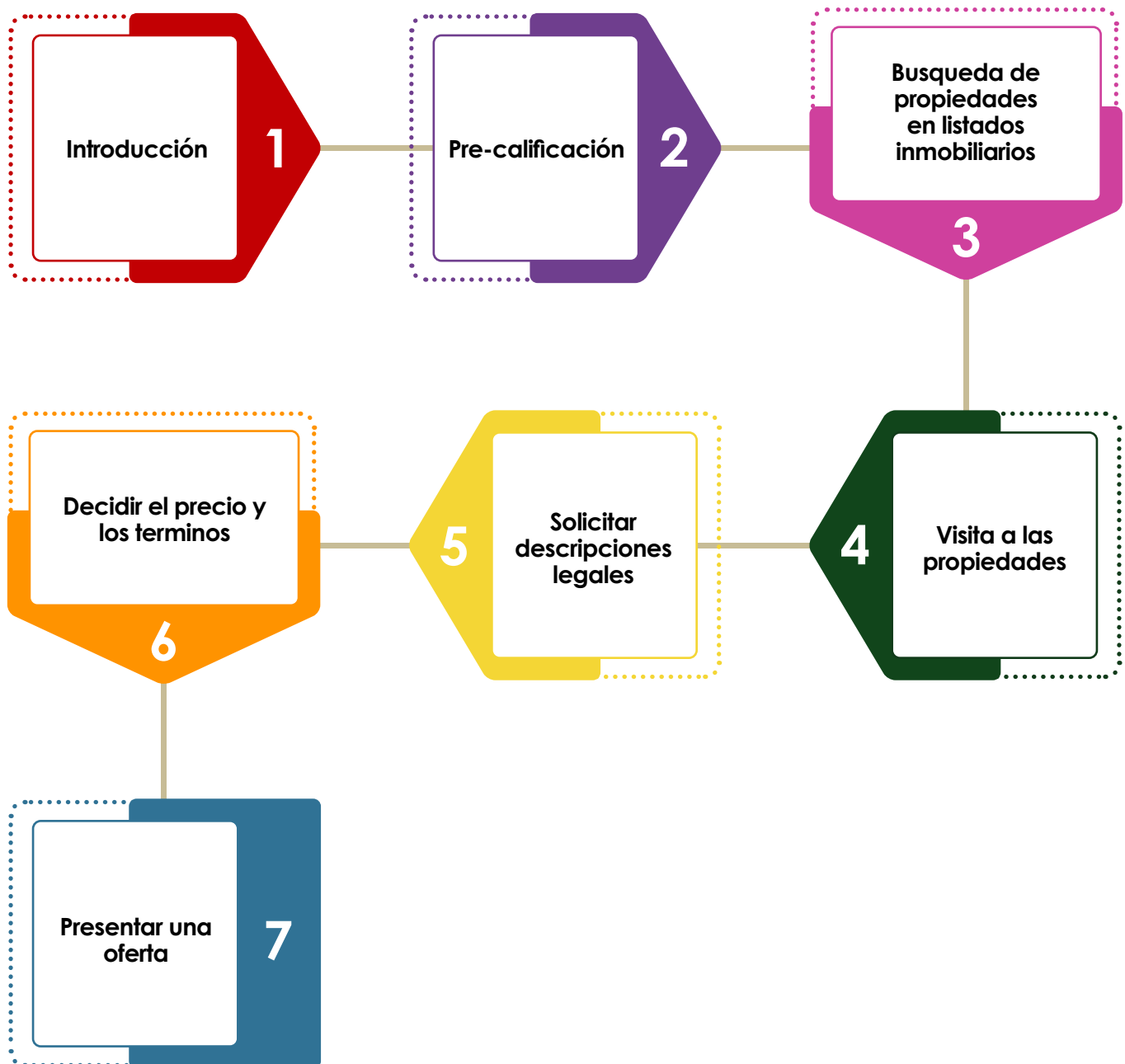


Nuestro Alcance

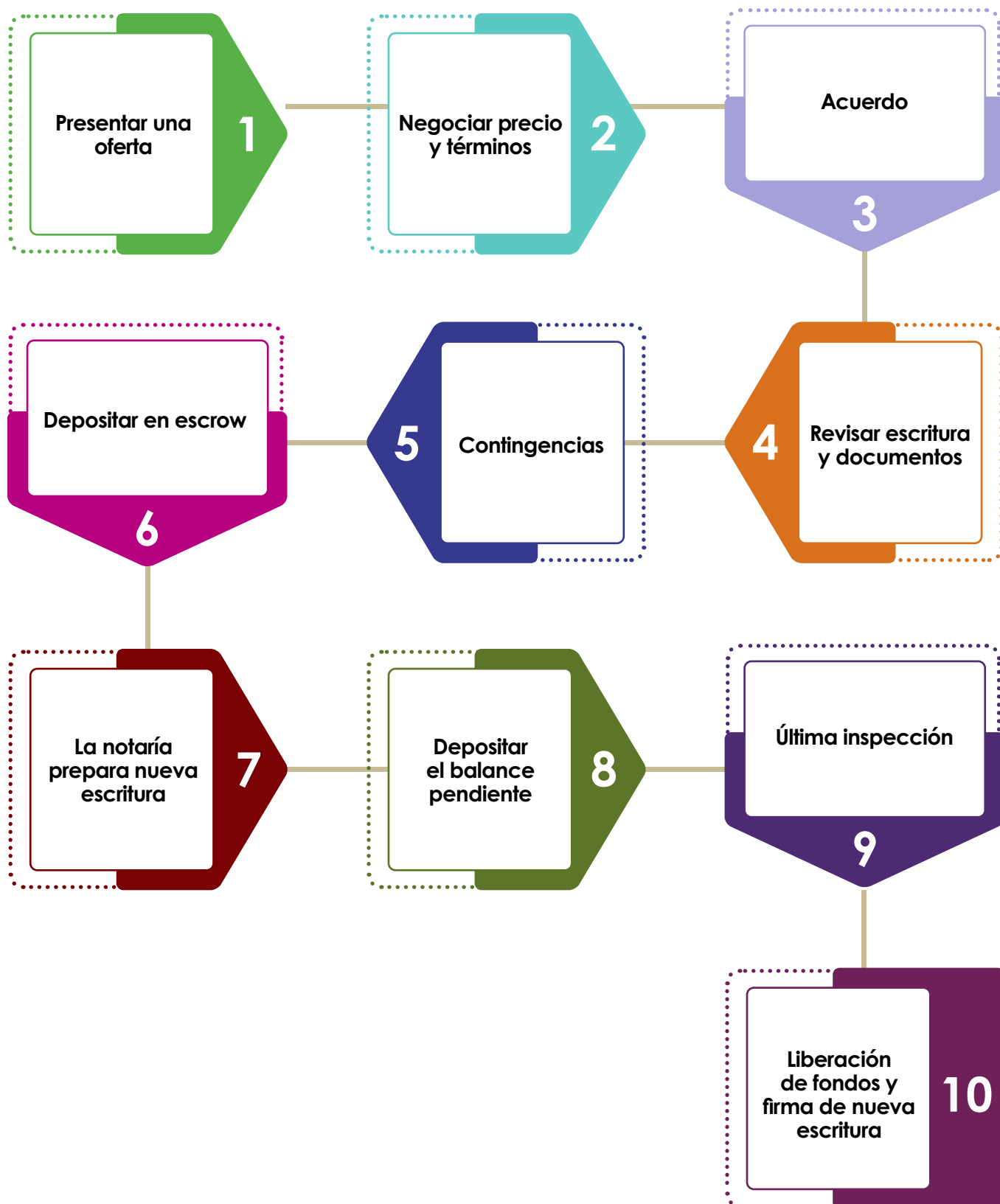
Contamos con una red de miles de agentes en **Puerto Vallarta, Riviera Nayarit, Guadalajara, Ajijic, San Miguel de Allende** y en todo **México**. Por esta razón, podemos mostrarte una amplia lista de propiedades. No solo las que tenemos en nuestro listado, sino también los listados de todas las agencias con las que trabajamos.



Proceso de oferta



Proceso de compra



Fideicomiso

Para comprar una casa en México siendo extranjero existe una restricción en algunas zonas. A estas zonas se les llama “*zona restringida*” y son una franja de 100 kilómetros (62 millas) a lo largo de las fronteras terrestres, y de 50 kilómetros (31 millas) a lo largo de las playas.

En caso de que el inmueble de tu interés se encuentre dentro de una zona restringida, será necesario realizar la compra por medio de un fideicomiso bancario o de una institución fiduciaria.

Esto significa que dicha institución será la que ostentará el título de propiedad y tú, como extranjero, tendrás que pagar los derechos sobre esta cada 50 años.

(Estos derechos se renuevan cada 50 años)

Migración

Las políticas migratorias en México son mucho más amigables que en otros países; sin embargo, en todo momento debes apegarte a los procesos migratorios mexicanos, pues aunque es fácil obtener una situación legal estable, es importante que acudas con un profesional que pueda asesorarte.

México tiene tres categorías principales que generalmente se relacionan con los visitantes extranjeros que desean residir para cualquier período de tiempo (*visa de visitante, residencia temporal y residencia permanente*).

Los cambios a la Ley de inmigración tuvieron lugar en 2012 y permanecen en vigente hoy, cambiando ligeramente los nombres y requisitos para tales visas. Para comprar una propiedad que NO requiere una visa permanente, pero la duración de su futura estadía determinará si finalmente requiere una visa de *residencia permanente* en lugar de una visa de *visitante*.

Costos de Cierre

Te guiaremos en todo momento para que no dejes pasar ni un solo detalle sobre los costos y tarifas de liquidación en una transacción normal. Estos podrían cambiar específicamente en su compra, pero en términos generales, los costos de cierre para los inversores extranjeros pueden variar del 4 % al 8 % del precio de compra.

Algunos costos de cierre se basan en un porcentaje del precio de compra y otros sobre tarifas fijas. La estimación notarial proporcionada detallará los costos reales.

Costos a responsabilidad del comprador:

- ➔ Honorarios notariales
- ➔ Honorario de cuenta depositaria
- ➔ Avalúo
- ➔ Aviso cautelar
- ➔ Aviso preventivo
- ➔ Certificado de libertad gravamen
- ➔ Certificado de no adeudo predial
- ➔ Impuesto sobre transmisiones patrimoniales
- ➔ Inscripción de registro público

En caso de ser extranjero:

- ➔ Honorarios para constituir un fideicomiso
- ➔ Permiso y registro nacional de inversión extranjera
- ➔ Anualidad fiduciaria prepago



Préstamo Hipotecario

Si planeas comprar a través de un crédito hipotecario, es importante que cuentes con la carta de pre-aprobación; de esta manera, cuando redactemos una oferta, esta contará con más respaldo y tiene mayor probabilidad de ser tomada en cuenta.

Comprar SIN financiamiento es más común en la mayoría de nuestros clientes; sin embargo tenemos algunas instituciones que podemos recomendarte para adquirir un crédito hipotecario. Podemos conectarte con brokers acreditados que encontrarán la mejor opción para ti.

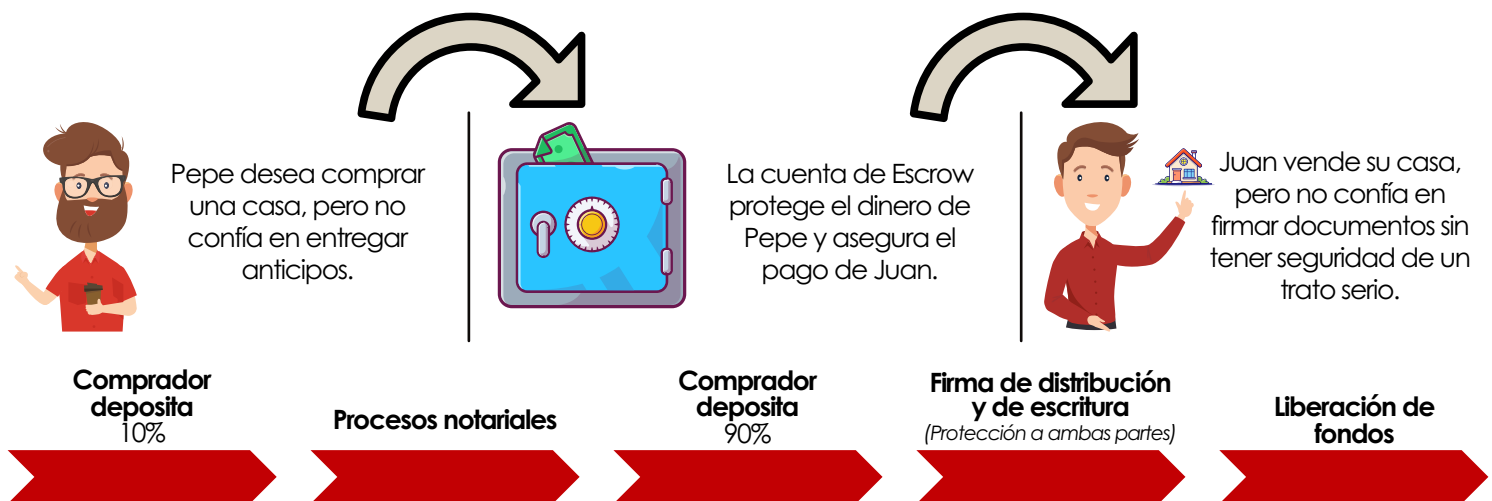
Aunque puedes buscar una casa antes de que tu financiamiento se apruebe, es ideal tenerlo pre-aprobado y te brinda una ventaja a la hora de negociar, si tu financiación está en orden antes de hacer una oferta en una propiedad.

Prepárate para una mayor tasa de interés y un pago inicial más grande para el financiamiento mexicano.

¿Qué es una cuenta Escrow?

Escrow, término en inglés que se refiere a la custodia de dinero mientras se cumplen condiciones específicas. En Estados Unidos es muy común que los participantes de una compraventa utilicen un Escrow para protegerse, ya que el dinero es custodiado por un tercero.

En México existen empresas que se dedican a garantizar este proceso. Lo más importante es dar la seguridad a ambas partes de la seriedad del proceso.



Administrador de Propiedad

Si no habitarás de tiempo completo tu propiedad es importante que tengas en consideración que alguien cuide tu inversión, es así que es muy común contar con un **“Administrador de Propiedad”** responsable que se encargará de la mayoría si no es que de todas las responsabilidades en términos de propiedad.

Al contratar a un administrador de propiedades para tu inversión inmobiliaria, hay muchas preguntas importantes que hacer antes de contratarlo. Algunas de esas preguntas incluyen:

- ➔ ¿Cuántas propiedades gestionas tú / tu empresa?
- ➔ ¿Qué plataformas utilizas para comercializar mi propiedad?
- ➔ ¿Quién se encarga del trabajo de mantenimiento?
- ➔ ¿Cómo envían informes sobre mi propiedad? ¿Puedo ver un ejemplo?
- ➔ ¿Pagas todos los impuestos (impuesto a la propiedad, fideicomiso, impuesto a la renta) en mi nombre?
- ➔ ¿Cuál es la estructura de tarifas?

Puedes consultar con tu agente una lista de proveedores.

Después de Comprar

Una vez que te entregamos las llaves de tu nuevo hogar, hay algunas cosas que **debes considerar cambiar por seguridad, confort e higiene**. Algunas de nuestras recomendaciones son las siguientes:

- ➔ Cambiar el nombre en los recibos de servicios como agua, luz y servicio de cable e internet.
- ➔ Cambiar sábanas, fundas de almohadas, reemplazar muebles viejos o lavar los muebles existentes.
- ➔ Cambiar las cerraduras de puertas de acceso.
- ➔ Desechar las sartenes y ollas en mal estado.
- ➔ Considerar cambiar el sistema de aire acondicionado *(si es viejo)*, a sistemas ahorradores de luz como el inverter, representará un gran ahorro a largo plazo. Así como reemplazar los filtros de aire y agua.
- ➔ Reemplazar la iluminación por focos y lámparas LED.
- ➔ Fumigar la propiedad.
- ➔ Impermeabilizar el techo, sobre todo si la propiedad está en una zona de clima húmedo.
- ➔ Realizar las reparaciones que quedaron expuestas en la inspección previa, si es que se acordó que no se repararían previo al cierre.



Seguro Inmobiliario

Prever cualquier siniestro que pueda causar un daño a tu inversión a través de **un seguro inmobiliario es una excelente idea**, así puedes disfrutar tranquilamente de los frutos de tu inversión.

Te recomendamos tener al menos uno de estos dos:

➔ Seguro de hogar

Este implica cualquier gasto derivado de un accidente o circunstancia que dañe la estructura o el contenido de tu casa. Y en algunas ocasiones, dependiendo de cada empresa, proporciona todo lo que tu familia pueda necesitar por las molestias creadas antes dichas circunstancias.

➔ Seguro de inquilinos

Cubre la responsabilidad civil que podrías tener caso de un reclamo cubierto debido a lesiones corporales o daños a la propiedad. También podría proporcionar para defensa legal contra cualquier reclamo o trámites legales cubiertos.



Preguntas Frecuentes de Compradores

Parte I

¿Cuál es el costo de contratar a un agente inmobiliario?

En la mayoría de los casos (y por mayoría nos referimos a todos), **el vendedor asume los gastos de comisiones y honorarios de los agentes involucrados**. El comprador se encarga de cubrir los costos de cierre. En términos generales y en resumen: **El comprador NO genera gastos de honorarios para el agente que lo representa.**

¿Qué información de mí requiere mi agente?

Para que el agente pueda darte un servicio más eficaz, la información que le debes proporcionar es la siguiente:

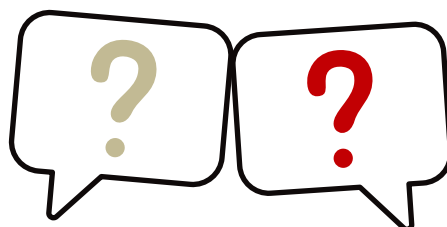
- ➔ Rango de precio preferido
- ➔ Número de habitaciones / baños
- ➔ Estilo de propiedad (casa de un nivel, condominio, dúplex, lote, etc.)
- ➔ Área geográfica de interés / comunidad
- ➔ Necesidades especiales o requerimientos de vivienda

¿Cómo puedo saber de nuevas propiedades?

Nuestro sistema está automatizado para agregar a tu listado propiedades que entren dentro de las características de propiedad que nos solicitó, esto incluye las nuevas propiedades que se van agregando al mercado.

¿Cuánto tiempo lleva el proceso de compra?

El proceso de compra comienza cuando hace una oferta a una casa y termina en el “cierre”, cuando tiene las llaves en la mano. En promedio, en términos generales, el proceso de compra y cierre lleva de 45 a 60 días. Durante este tiempo, todos los precios son negociados, se realizan todas las inspecciones y se resuelven las contingencias.



Preguntas Frecuentes de Compradores

Parte II

¿Qué sucede si encuentro una propiedad por mi cuenta?

Muchos compradores utilizan internet para ampliar la búsqueda de propiedades mientras trabajan con un agente. Es importante contactar a su agente **(Recuerda que la industria de bienes raíces presenta altos índices de fraudes a nivel mundial)**. El agente asegurará su validez legal, te instruirá sobre la propiedad y determinará factores para asegurarse de que sea adecuada para ti.

¿Puedo asistir a “Open Houses” sin mi agente?

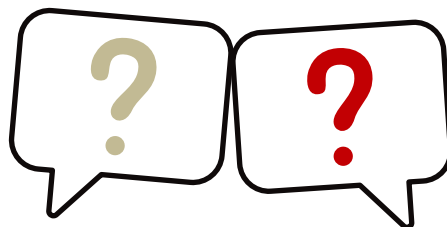
Claro que sí. Es importante que menciones que ya trabajas con un agente. Dentro de la comunidad de agentes inmobiliarios tenemos un código de ética para darte la información clara a todas tus dudas con respecto a la propiedad que visites.

¿Qué artículos/muebles vienen incluidos?

Depende mucho de cada propietario, en la mayoría de los casos, se incluyen algunos electrodomésticos, cortinas y accesorios para ventanas. Si la propiedad era una denominada “segunda casa”, es decir, que no era habitada de tiempo completo por el propietario, a menudo las propiedades se venden con muebles y otros contenidos. Una lista de inventario detallada debe ser acordada por escrito entre compradores y vendedores para evitar cualquier malentendido. Esto a menudo se hace usando un inventario de fotos.

¿Cuándo hago el primer depósito?

Por lo general, el depósito inicial se hace dentro de los tres días hábiles posteriores a la eliminación de contingencias. Este periodo de contingencias también se refiere a la inspección que hacemos de la propiedad para asegurar que se encuentra en las condiciones que el vendedor asegura. El depósito inicial también se conoce como “depósito condicional irrevocable”. Como su nombre bien lo dice, **ES IRREVOCABLE** para ambas partes.



Responsabilidad Social

Creemos en contribuir a nuestra comunidad. Apoyamos a una serie de organizaciones benéficas y organizaciones que son importantes para nosotros y siempre estamos buscando formas de ayudar a quienes lo necesitan. Creemos que es importante ayudar a los demás y que, al hacerlo, estamos haciendo del mundo un lugar mejor para vivir.

Creemos que el sector inmobiliario puede ser una fuerza positiva en el mundo y estamos comprometidos a utilizar nuestra agencia para marcar una diferencia. Estamos orgullosos de apoyar a una serie de organizaciones benéficas y organizaciones como:

SETAC

VALLARTA
FOODBANK

SPCA

COMPASSION
FOR THE FAMILYCOLECTA DE JUGUETES
PUERTO VALLARTA

Si desea obtener más información sobre nuestro trabajo caritativo o desea realizar una donación a alguno de ellos, comuníquese con nosotros.



Este proyecto comenzó en 2020 con el objetivo de llevar alegría a los niños. Donner & Asociados está trabajando con comunidades de Puerto Vallarta y Bahía de Banderas para garantizar que los juguetes lleguen a quienes más los necesitan durante la época navideña.

Cada año patrocinamos What A Drag, un evento que apoya a un hogar para mujeres que fueron víctimas de violencia doméstica. Nos esforzamos por continuar con nuestra tradición de retribuir y ayudar a quienes lo necesitan.

A través de Casa Esperanza, hemos podido brindar un espacio seguro para mujeres que están tratando de reconstruir sus vidas.



El equipo sale al río más cercano, el río Cuale, y pasa una mañana limpiando la basura y los escombros que han terminado en el agua.

¡Es una excelente manera de salir, relacionarse con compañeros de trabajo y contribuir con nuestra comunidad!



Compromiso Verde



Nos esforzamos constantemente por mejorar nuestras prácticas medioambientales y tener un impacto positivo en el mundo que nos rodea. Creemos que el sector inmobiliario puede ser una fuerza para el bien, y nos comprometemos a poner de nuestra parte para que así sea.



Cada venta es un árbol nuevo

Por cada venta que representamos, compramos y plantamos un árbol para ayudar a compensar la huella de carbono de la venta, lo que genera un impacto positivo en el medio ambiente.



Documentos digitales

Utilizamos tecnología para digitalizar el 70% de nuestros contratos y papeles legales. Esto ayuda a reducir nuestra dependencia del papel, que es uno de los principales contribuyentes a la deforestación.



Limpiezas de ríos

Estamos en constante esfuerzo por mejorar nuestras prácticas ambientales y generar un impacto positivo en el mundo que nos rodea. Esto ayuda a mantener nuestra ciudad limpia y libre de contaminación.

Ayúdanos a proteger el medio ambiente y
démosle un descanso al planeta.



¡Felicidades por *Buying*
tu propiedad!



YOUR MÉXICO REAL ESTATE EXPERT®