

GUÍA GRATUITA · EDICIÓN 2027

Cómo comprar casa en Puerto Vallarta y Bahía de Banderas

Zonas, formas de pago, gastos de compra, pasos y documentos. Todo lo que conviene saber antes de apartar.

BAHIA RESIDENCIAL
ASESOR INMOBILIARIO

bahiaresidencial.com · WhatsApp 322 180 7877

PASO 0

Antes de buscar: dos datos que te ahorran meses

La mayoría de las compras que se caen es por una de estas dos razones. Resuélvelas primero.

1. Cuánto puedes pagar de verdad
Si vas con crédito, precalifícate antes de visitar casas. Así sabes tu monto real y no te enamoras de algo que no te van a prestar.

2. Cuánto tienes ahorrado
Además del enganche, necesitas para los gastos de compra (escrituración, impuestos, avalúo). Suelen ser entre 5% y 8% del precio.

Las zonas, explicadas en corto

Puerto Vallarta está en Jalisco y Bahía de Banderas (Nuevo Vallarta, Bucerías, San José, Mezcales) en Nayarit: cambian los impuestos y la notaría.

ZONA	PARA QUIÉN	QUÉ ESPERAR
Fluvial Vallarta Puerto Vallarta	Familias que quieren todo cerca y casas amplias	Casas de 3 y 4 recámaras, muchas con alberca y rooftop. Junto a Costco, La Comer, el parque Fluvial, escuelas y hospitales; a minutos del aeropuerto.
Pitillal y Paseo de la Ribera Puerto Vallarta	Primera casa en Vallarta con presupuesto medio	Casas en coto o en calle, cerca de Macroplaza y servicios. Precios más accesibles que Fluvial.
Nuevo Vallarta y Bahía de Banderas Nayarit	Crédito INFONAVIT, FOVISSSTE o bancario; inversión	Desarrollos nuevos con amenidades (alberca, casa club, áreas verdes) y preventa. Casas y departamentos con precios de entrada más bajos.
Zona Romántica y Centro Puerto Vallarta	Inversión para renta vacacional	Departamentos boutique a pasos de la playa. Precios más altos por m^2, alta demanda de renta.

PASO 1

¿Cómo vas a pagar?

Elige la forma de pago antes que la casa: define tu presupuesto, los tiempos y qué propiedades te convienen.

Contado

El proceso más rápido y con más poder de negociación. Aun así, considera los gastos de compra y pide que el notario revise todo antes de pagar.

Crédito bancario

- Normalmente el banco presta entre 80% y 90% del valor; tú pones el resto como enganche.
- Plazos de hasta 20 años. Te piden comprobar ingresos y buen historial en el Buró de Crédito.
- Compara la tasa, la comisión por apertura y el seguro: el pago mensual cambia mucho de un banco a otro.

INFONAVIT

- Revisa en Mi Cuenta Infonavit si ya cumples los puntos y cuánto te prestan.
- Puedes sumar tu crédito con un banco (Cofinavit) o con otra persona (Unamos Créditos) para llegar a una casa de mayor precio.
- Tu subcuenta de vivienda también puede servir como parte del pago.

FOVISSSTE

Para trabajadores del Estado. Igual que con INFONAVIT, primero confirma tu monto y luego busca la casa.

Financiamiento directo del desarrollador

Algunos desarrollos en preventa aceptan enganche en pagos y el resto a la entrega. Es útil si aún no calificas para crédito, pero revisa bien el calendario y las penalizaciones.

Consejo: si vas con crédito, haz la precalificación esta semana. Es gratis y en pocos días sabes tu monto real.

PASO 2

Los gastos que casi nadie te dice

Además del precio de la casa hay que pagar la escrituración. Como referencia, suman entre 5% y 8% del precio.

CONCEPTO	QUÉ ES
Impuesto sobre adquisición de inmuebles	Lo cobra el municipio donde está la casa. Es el gasto más grande de la escrituración y cambia entre municipios.
Honorarios del notario	Por redactar y dar fe de la escritura. Se calculan según el valor de la operación.
Avalúo	Lo pide la notaría y, si hay crédito, también el banco.
Registro Público y certificados	Certificado de libertad de gravámenes, no adeudo de predial y agua, y la inscripción de la escritura a tu nombre.
Gastos del crédito (si aplica)	Comisión por apertura, estudio socioeconómico y seguros.

Las cifras son orientativas. Pide a tu asesor y a la notaría el cálculo exacto para la casa que te interesa antes de apartar.

Si eres extranjero

Puerto Vallarta y Bahía de Banderas están dentro de la "zona restringida" (a menos de 50 km del mar). Un extranjero puede comprar ahí de forma segura a través de un **fideicomiso bancario**: el banco es el titular y tú eres el beneficiario con todos los derechos de uso, renta, venta y herencia.

- Se tramita el permiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores.
- El banco cobra una apertura y una cuota anual por administrar el fideicomiso.
- Si vas a comprar con fines de negocio, otra opción es hacerlo a través de una sociedad mexicana.

PASO 3

De la primera visita a las llaves

1. **Presupuesto y forma de pago.** Monto real (precalificación) y ahorro para enganche y gastos.
2. **Lista corta.** 3 a 5 opciones que cumplan lo indispensable: zona, recámaras, presupuesto.
3. **Visitas.** Ve a distintas horas, revisa el tráfico, el ruido y cuánto cuesta el mantenimiento.
4. **Oferta y apartado.** Por escrito y con recibo. En preventa, el apartado congela precio y unidad.
5. **Revisión legal.** El notario confirma que la casa no tenga gravámenes ni adeudos y que el vendedor pueda vender.
6. **Crédito y avalúo** (si aplica). El banco valúa la casa y autoriza el monto.
7. **Firma ante notario y entrega.** Pagas, firmas la escritura y recibes las llaves.

6 errores que salen caros

Buscar sin precalificar. Te puedes enamorar de una casa que no te van a prestar.

Olvidar los gastos de compra. Entre 5% y 8% más del precio.

No preguntar el mantenimiento. En cotos y condominios es un pago mensual fijo.

Apartar sin recibo ni contrato. Todo por escrito, siempre.

Saltarse la revisión legal. El certificado de libertad de gravámenes no es opcional.

Comparar solo precio. Ubicación, plusvalía y calidad de construcción valen más a largo plazo.

PASO 4

Documentos que te van a pedir

Para escriturar

- ☐ Identificación oficial (INE o pasaporte)
- ☐ CURP
- ☐ Constancia de situación fiscal (RFC)
- ☐ Comprobante de domicilio reciente
- ☐ Acta de nacimiento
- ☐ Acta de matrimonio, si aplica (define el régimen)

Si compras con crédito

- ☐ Recibos de nómina o estados de cuenta recientes
- ☐ Declaraciones de impuestos, si eres independiente
- ☐ Autorización para consultar tu Buró de Crédito
- ☐ Solicitud del banco o de INFONAVIT/FOVISSSTE

Si eres extranjero

- ☐ Pasaporte y documento migratorio
- ☐ RFC o número fiscal de tu país



¿Quieres que te acompañe en el proceso?

Soy **Carlos Flores**, asesor de Bahía Residencial, con más de una década y 119 operaciones cerradas en Puerto Vallarta y Bahía de Banderas. Te ayudo a comparar opciones, precalificarte y llegar a la firma sin sorpresas. La asesoría no tiene costo para el comprador.

WhatsApp 322 180 7877

La información de esta guía es general y orientativa; no sustituye la asesoría de un notario, un banco o un asesor fiscal para tu caso particular.