

Guía para comprar en Guatemala

Comprar una propiedad en Guatemala es un proceso emocionante que marca el inicio de una nueva etapa; sin embargo, requiere una planificación financiera y legal meticulosa. Mi compromiso como tu asesor inmobiliario en Keller Williams Guatemala es brindarte total tranquilidad, apoyándote en cada paso del camino, desde la primera visita hasta la entrega de las llaves.

Es importante destacar que el marco legal guatemalteco, a través del Código Civil y el Registro General de la Propiedad, protege claramente tanto al comprador como al vendedor, garantizando que cada transacción sea transparente, legítima y segura para ambas partes. Estaré a tu lado para esclarecer los contratos y que sean claros en cada detalle.

1. Documentación Personal y Legal (Duración: 1 día)

Tanto si eres guatemalteco como extranjero, necesitarás tener tus documentos en orden:

- **DPI vigente:** Fotocopia legible de ambos lados.
- **NIT (Número de Identificación Tributaria):** Indispensable para el pago de impuestos y la escrituración. Debe estar actualizado en la SAT (**RTU**).
- **Recibo de servicios:** (Agua, luz o teléfono) reciente para validar tu domicilio actual.
- **Extranjeros:** (buying a house, land or property in Guatemala) Pasaporte vigente y, de ser posible, residencia legal. Si no resides en el país, puedes comprar a través de un **Mandato con Representación** legalizado. Tengo experiencia con los formularios del IRS y W-2 Forms lo cual también pueden ser solicitados para comprobar capacidad de pago.

2. Requisitos Financieros (Para Crédito Hipotecario) (Duración: 2 a 5 días hábiles)

Si optas por financiamiento bancario o a través del **FHA** (Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas), los bancos suelen solicitar:

- **Capacidad de pago:** Este es el punto de partida para conocer tu capacidad real de compra. Puedo ayudarte a realizar una Precalificación Bancaria. La cuota no debe exceder el **33%** de tus ingresos familiares brutos. (**Duración: 15 min.**)

- **Constancia de ingresos:** * *Asalariados:* Carta de ingresos firmada y sellada por la empresa (indicando salario y antigüedad). O, carta de ingresos firmada y sellada por tu contador colegiado. **(Duración: Hasta una semana)**
 - *Independientes:* Estados financieros de los últimos 2 períodos y declaraciones de impuestos (IVA/ISR) de los últimos 6 meses.
- **Estados de cuenta:** Últimos 3 a 6 meses de tus cuentas bancarias. Dependiendo de la empresa vendedora, a veces piden que sean firmados y sellados por el banco. **(Duración: 30min.)**
- **Infor.net:** (infor.net) Es un estudio de los registros de comportamiento crediticio o judicial de un consumidor. La mayoría de las veces piden una carta firmada autorizando al vendedor a realizar tal estudio. **(Duración: 1 día)**
- **Enganche:** El pago del enganche se realiza normalmente una vez que el crédito bancario ha sido aprobado y toda la papelería legal está completa.
 - Este es el momento **más satisfactorio y alegre** de todo el proceso, ya que representa el paso definitivo para asegurar tu nuevo hogar. Es cuando el comprador experimenta la **tranquilidad** y la certeza absoluta de que la propiedad será suya.
 - Es importante considerar dos puntos clave:
 - **Reserva:** Muchos proyectos solicitan un monto inicial de reserva para apartar la propiedad mientras se completa el trámite.
 - **Momento ideal:** El enganche se entrega cuando ya estás totalmente **seguro de la compra** y la documentación ha sido validada, brindándote la seguridad de que tu inversión está protegida por la ley.
 - Generalmente entre el **5% y el 20%** del valor del inmueble, dependiendo de si es un proyecto nuevo con FHA o una vivienda existente.

3. Impuestos y Gastos Adicionales

Es fundamental presupuestar los costos de transferencia, que varían según el tipo de venta:

Tipo de Propiedad	Impuesto Principal	Tasa
Obra Nueva (1ª Venta)	IVA	12% sobre el valor de venta.
Reventa (2ª Venta o más)	Timbres Fiscales	3% sobre el valor registrado.
Vivienda Social	Exención parcial	Aplicable si cumple requisitos específicos de FHA.

- **Honorarios Notariales:** Suelen ser entre el **1% y 2%** del valor de la propiedad.
- **Registro de la Propiedad:** Aranceles de inscripción (aprox. 0.5% del valor).

4. Pasos Recomendados

1. **Precalificación:** Antes de buscar propiedades que te puedan gustar, verifica con un banco cuánto te pueden prestar para que yo te pueda encontrar lindas propiedades en tu presupuesto de vivienda.
2. **Reserva:** Se suele solicitar un monto inicial (desde Q5,000 o \$1,000) para separar la propiedad.
3. **Promesa de Compraventa:** Contrato legal donde se fijan plazos y condiciones.
4. **Escrituración y Registro:** Firma ante notario y posterior inscripción en el Registro General de la Propiedad.

Mi compromiso contigo

Como experto en bienes raíces en Guatemala, mi labor es gestionar estos tiempos y requisitos por ti, asegurando que cada documento cumpla con la normativa vigente. Mi objetivo es que disfrutes la **emoción** de tu nueva inversión mientras yo me encargo de que el proceso legal te brinde la **tranquilidad** que mereces.

Recuerda que puedes contactarme directamente al **+50250604626** para una asesoría profesional gratuita.