



ESTRENACASA COLIMA

Cómo comprar casa en Colima

Guía 2026

EDICIÓN 2026 · CONTENIDO VERIFICADO



ÍNDICE

Contenido de la guía

1	Define tu presupuesto real	3
2	Elige el tipo de propiedad	4
3	El financiamiento correcto	5
4	Zonas en Colima con plusvalía	6
5	Verificaciones antes de firmar	7
6	El proceso paso a paso	8
7	Errores comunes a evitar	9

CAPÍTULO 1

Define tu presupuesto real

Comprar casa empieza mucho antes de mirar fotos. Empieza en una hoja de papel, donde el sueño se enfrenta a los números reales del bolsillo. Pasar este paso por alto es la razón número uno por la que las parejas terminan con la casa equivocada, sobreendeudadas o con la confianza rota.

Los cuatro pilares

El primer pilar es tu ingreso mensual conjunto del hogar. No el bruto: el neto, después de impuestos, cuotas y deducciones fijas. Si tú ganas 25,000 y tu pareja 18,000, el ingreso conjunto es 43,000 pesos, siempre que ambos firmen el crédito.

El segundo es tu enganche disponible hoy. La regla histórica es 20 por ciento del valor del inmueble. Para una casa de 1,850,000 pesos en Bierva Residencial, estamos hablando de 370,000 pesos sobre la mesa. Algunos bancos aceptan 15 o 10 por ciento, pero con tasa más alta y CAT mayor.

El tercero es tu mensualidad cómoda. Los bancos te aprueban hasta el 35 por ciento de tu ingreso neto. La realidad de la vida exige no pasar de 30 por ciento como techo. Si la calculadora te lanza una mensualidad mayor, esa casa no es para ti hoy.

El cuarto y más olvidado son los gastos extra al cerrar: escrituras, notaría, ISAI, avalúo, comisión apertura, seguros, mudanza. Suma honesta: entre 5 y 8 por ciento del valor. Sobre 1,850,000 son 92,500 a 148,000 pesos extra.

Toma tu ingreso neto mensual conjunto. Multiplícalo por 0.30. Esa es tu mensualidad techo. Abre el simulador de crédito hipotecario de Estrenacasa, juega con tasa, plazo y enganche. En cinco minutos sabrás cuál es el rango realista de tu casa.

CAPÍTULO 2

Elige el tipo de propiedad

No todas las casas son casas. En Colima hay cuatro caminos claros, cada uno con ventajas, tiempos y trampas. La decisión se toma una sola vez y marca tu siguiente década.

Casa nueva en desarrollo

Es lo que la mayoría de las familias jóvenes elige. Casa terminada, llaves en mano. En desarrollos verificados como Bielva Residencial, sobre Andador Las Parotas rumbo a Comala, las casas parten desde 1,850,000 pesos. Vienen con calles pavimentadas, agua, drenaje, áreas verdes y un master-plan ya pensado para la convivencia.

Lote o terreno para construir

Para quien quiere su casa exactamente como la sueña. Los lotes en Bielva parten desde 588,000 pesos, con servicios subterráneos y áreas verdes. Después contratas a tu arquitecto, eliges materiales, decides cómo crecer y cuándo. Construir bien una casa toma de 10 a 18 meses y exige seguimiento.

Casa usada

Más barata a primera vista, y la más arriesgada si no haces tu tarea. Verificación de escrituras, gravámenes, predial al corriente, ajustes pendientes en instalaciones, techo y drenaje. Una casa usada bien comprada es patrimonio sólido, mal comprada es un pozo de dinero.

Departamento

Menor mantenimiento, amenidades comunes, vida vertical. El mercado vertical crece en Colima centro y Villa de Álvarez. Ideal para profesionistas jóvenes, parejas sin hijos o como inversión para renta. La cuota de mantenimiento mensual entra desde el día uno en tu cálculo.

CAPÍTULO 3

El financiamiento correcto

El crédito hipotecario es la herramienta más cara que la mayoría de los mexicanos contrata en su vida. Una decisión mal tomada puede costarte cientos de miles de pesos en intereses.

INFONAVIT en 2026

Si trabajas formalmente y cotizas al IMSS, INFONAVIT es tu primer recurso. INFONAVIT no exige enganche para el crédito tradicional. El monto depende de tu salario integrado, los puntos acumulados y el saldo de la Subcuenta de Vivienda. Las reglas se actualizan periódicamente: verifica los topes vigentes en infonavit.org.mx o con un asesor autorizado antes de elegir la casa.

Cofinavit a fondo

Cofinavit es la herramienta más usada cuando tu crédito INFONAVIT no cubre el valor total de la casa. Funciona así: INFONAVIT te presta el máximo según puntos y salario. La diferencia la cubre un banco con un segundo crédito complementario. Dos créditos paralelos, una sola firma de escrituras, una sola casa entregada.

Las ventajas son claras. Aprovechas tu fondo INFONAVIT ya acumulado, accedes a casas más caras y combinas la tasa INFONAVIT (más baja) con la tasa bancaria del complemento. La desventaja: el pago mensual final es la suma de las dos mensualidades. Calcula si entra en el 30 por ciento de tu ingreso.

Crédito bancario

En 2026 las tasas bancarias se sitúan entre 10.5 y 13.5 por ciento anual (CAT 13 a 17 por ciento). Compara siempre por CAT, no por tasa: el CAT incluye seguros, comisiones y gastos reales.

El simulador en vivo

El simulador de crédito hipotecario de Estrenacasa Colima jala datos directamente de Condusef. Te muestra todos los bancos ordenados por pago mensual, CAT, desembolso inicial o pago total. Cambias tu valor de inmueble, enganche y plazo, y los resultados se actualizan al instante.



Estrenacasa Colima

GUÍA OFICIAL · 2026



CAPÍTULO 4

Zonas en Colima con plusvalía

Comprar en la zona correcta vale más que comprar la casa más bonita. En Colima hay polos claros que sostienen el valor del suelo en horizontes de cinco a quince años.

Villa de Álvarez

Zona residencial consolidada con cercanía al centro de Colima. Demanda alta de familias y profesionistas. Servicios urbanos completos, vialidades resueltas, escuelas y comercios establecidos.

Comala, Pueblo Mágico

Identidad cultural sólida, turismo nacional sostenido, restaurantes, museos y la presencia patrimonial de Nogueras. Atractivo para segunda residencia, renta vacacional y compradores foráneos que buscan tranquilidad sin sacrificar conectividad.

Manzanillo zona dorada

Costa, puerto y turismo. El mercado vertical creció en la última década. Para inversionistas que buscan renta vacacional o segunda residencia frente al Pacífico, la oferta de departamentos y casas con servicios completos es amplia.

Nogueras

Zona patrimonial colindante con Comala. Ex Hacienda y Museo Rangel Hidalgo le aportan identidad. Plusvalía paciente: terrenos rústicos cerca con potencial residencial.

Coquimatlán y Cuauhtémoc

Precios accesibles para entrar al mercado, crecimiento sostenido. Buena opción para primera casa o lote para construir a tu ritmo.

CAPÍTULO 5

Verificaciones antes de firmar

Firmar sin verificar es la fórmula clásica del fraude inmobiliario. En México la documentación correcta protege al comprador. Estas son las verificaciones obligatorias antes de cualquier firma o transferencia de dinero.

Escrituras vigentes

La escritura debe estar a nombre del vendedor, sin tachones ni firmas dudosas. Pide copia certificada al Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Libertad de gravámenes

Solicita el Certificado de Libertad de Gravámenes en el Registro Público. Confirma que no hay hipotecas pendientes, embargos, demandas de terceros o restricciones.

Predial y servicios

Predial al corriente. Cuentas de agua, luz y drenaje sin adeudos. Cualquier saldo pendiente puede transferirse a tu nombre al firmar.

Plano y medidas reales

El plano debe coincidir con las medidas físicas del terreno. Pide perito si dudas. Los avalúos bancarios cubren parte de esto, pero la verificación personal evita sorpresas.

Usos de suelo

Verifica usos de suelo permitidos. Lo que pretendes construir, instalar o rentar debe estar autorizado por el municipio.

CAPÍTULO 6

El proceso paso a paso

Comprar casa toma entre dos y cuatro meses cuando todo sale bien. Estos son los pasos del camino realista.

1. Pre-aprobación de crédito

Una a dos semanas. Banco analiza ingresos, buró, antigüedad laboral y aprueba un monto tentativo. Entrás a buscar con poder de negociación real.

2. Búsqueda y visitas

Dos a cuatro semanas. Compara, visita de día y de noche, revisa colonia y vecinos. Filtra por ubicación, precio, tipo y servicios.

3. Apartado y contrato de promesa

Tres a cinco días. Pagas apartado (de 10,000 a 50,000 pesos según desarrollo). Firmas promesa de compraventa que protege ambas partes.

4. Avalúo bancario

Una a dos semanas. El banco envía perito para confirmar el valor del inmueble. Define el monto definitivo a financiar.

5. Trámite notarial

Tres a seis semanas. La notaría prepara escrituras, calcula impuestos, coordina pagos. Es el tramo más largo y burocrático del proceso.

6. Firma y entrega

Día único intenso. Firmas escrituras, pagas saldos, recibes llaves. Coordina mudanza con anticipación.

CAPÍTULO 7

Errores comunes a evitar

Aprende de los tropiezos ajenos antes de cometer los tuyos. Estos son los errores más caros y más comunes que vemos en compradores primerizos en Colima.

Comprar sin verificar escrituras

El clásico. Casa bonita, precio atractivo, papeles inexistentes. Sin escrituras a nombre del vendedor no hay venta legal posible. Te quedas con un trato y sin patrimonio.

Subestimar gastos al cerrar

El 5 a 8 por ciento adicional al precio incluye notaría, ISAI, registro, avalúo, comisiones e impuestos. Si llegas al día de la firma sin estos fondos, el trato se cae.

Endeudarte por arriba del 30 por ciento

Aunque el banco apruebe el 40 o 45 por ciento de tu ingreso, vivir así es asfixia financiera. Cualquier imprevisto, gasto médico o desempleo te empuja al impago.

No leer la letra chica

Tasa inicial promocional que sube al año dos, seguros obligatorios contratados con la aseguradora del banco al doble del mercado, comisiones por pago anticipado. Léelo todo antes de firmar.

Visita única

Una visita en día soleado no muestra cómo se siente la casa en lluvia, en hora pico o en madrugada. Visita al menos dos veces, en horarios distintos.



Estrenacasa Colima

GUÍA OFICIAL · 2026

C I E R R E

¿Listo para empezar?

En Estrenacasa Colima verificamos cada desarrollo, casa, lote y profesional antes de publicar. Cobertura: Colima completo, Jalisco, Nuevo León, Nayarit, Puebla y CDMX.

Comunícate al +52 312 303 2751 o regístrate en estrenacasacolima.com/registro. Un asesor te orienta sin compromiso.

