HOLA HOMES

BUYER'S GUIDE · MEXICO CITY · 2026

Financing your home in *Mexico City*

How international buyers, especially Americans, fund a purchase here, what each option really costs today, and how to avoid the expensive mistakes.

English · pages 1 to 13
Español · segunda mitad, páginas 14 a 26

PREPARED BY
Susana Cruz

EDITION
November 2026



Roma, Mexico City



START HERE

The best financing for a home in Mexico usually *happens in the US*.

Mexico is a cash market. Only about one purchase in ten uses a mortgage, and Mexican banks approve roughly one in four foreign applicants, usually at 11 to 14% all-in. The buyers who pay the least tend to borrow at home, against what they already own, and arrive in Mexico City as cash buyers.

12%+

Typical all-in cost of a Mexican bank mortgage for a foreign buyer

7–8%

Borrowing against a US home today (home equity line or cash-out refinance)

5–7%

Borrowing against an investment portfolio, depending on its size

Why paying cash helps

- You negotiate as a cash buyer, which sellers here prefer.
- You can close in weeks, not the 3 to 5 months a Mexican bank takes.
- No Mexican residency, co-signer or local credit history needed.

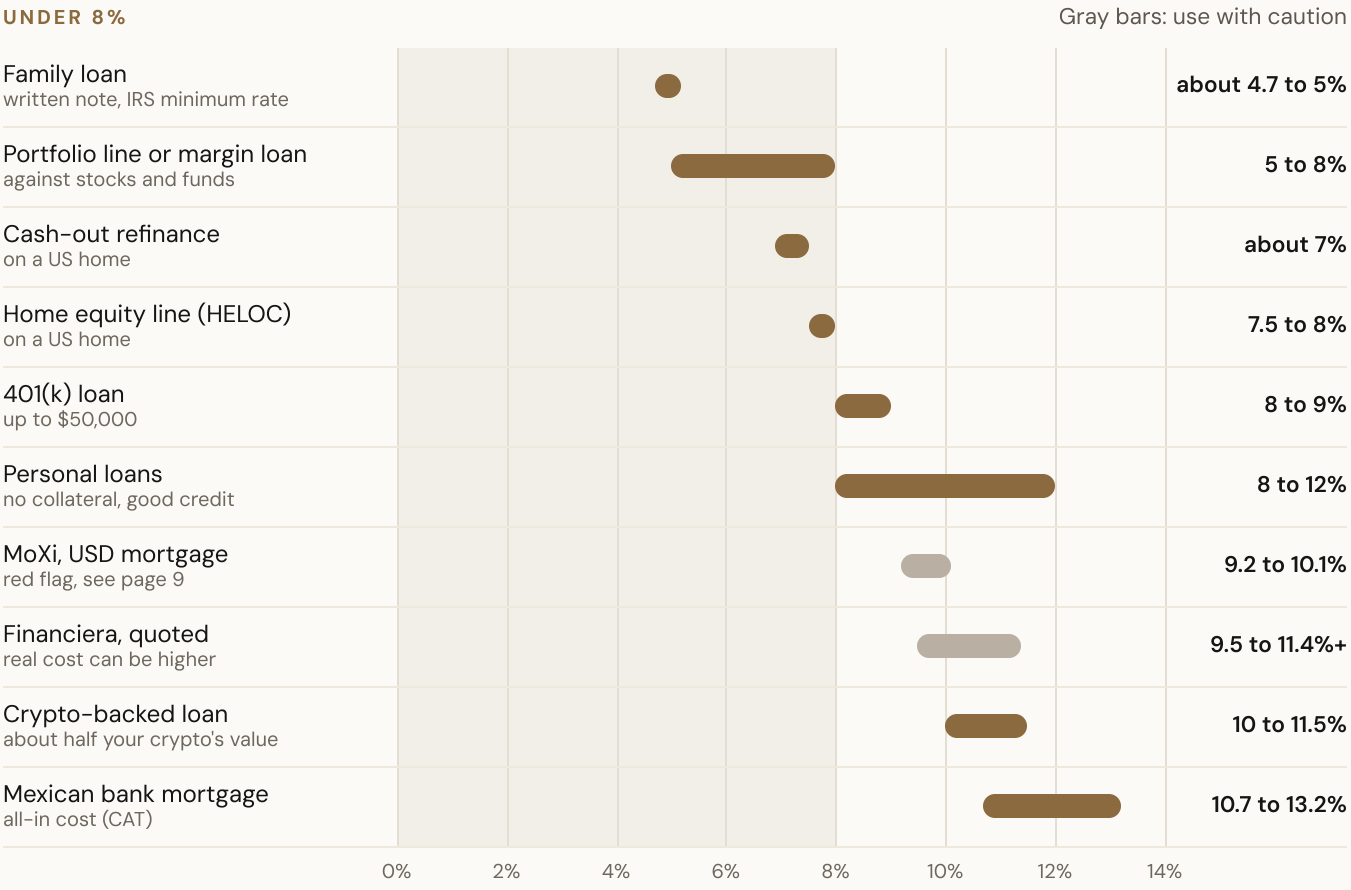
What to keep in mind

- The debt stays in dollars while the home is valued in pesos.
- Most US options have variable rates.
- Always tell a lender the true purpose of a loan.

YEARLY COST OF EACH ROUTE, NOVEMBER 2026

What each route *really costs*

The shaded area is under 8% a year. Almost everything in it borrows against something you already own at home.



Ranges are typical all-in yearly costs for good-credit borrowers as of November 2026, from lender rate pages and averages. Your rate depends on your credit, income and the size of the loan.

A SIMPLE PATH

Find your route in *four questions*

Start at the top. The first "yes" is usually your cheapest route, and many buyers combine two.

Do you own a home with equity?
YES → **Home equity line or cash-out refinance**
about 7 to 8%. Fast, common and reliable.

NO

Do you have an investment account (not a retirement account)?
YES → **Portfolio line of credit**
about 5 to 8%. Funds in days.

NO

Can family help, or do you have good credit and steady income?
YES → **Family loan plus personal loans**
about 5 to 12%. Most people raise $50k to $150k this way.

NO

Are you a Mexican resident, Mexican citizen, or buying with a Mexican partner?
YES → **Mexican bank mortgage**
about 10.7 to 13% all-in, 20 to 50% down.

NO

None of these?
Talk to us first. We'll look at savings, seller financing or a smaller first purchase, and walk you through any financiera offer before you pay anything.

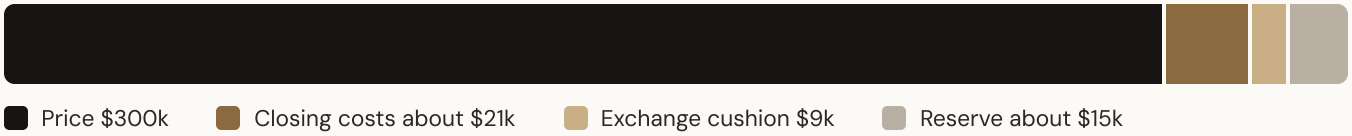
BEFORE YOU LOOK AT HOMES

Know your *real budget* first

The price is only part of what you will need. Work out the full amount before you borrow, so you only have to borrow once.

EXAMPLE: A US$300,000 APARTMENT	AMOUNT
Purchase price	$300,000
Closing costs: acquisition tax, notary, appraisal and registration (about 6 to 8%)	$18,000 to $24,000
Exchange-rate cushion (about 3%)	$9,000
Furnishing and a first-year reserve	$10,000 to $20,000
Total to arrange	**about $337,000 to $353,000**

Where the money goes



Price $300k · Closing costs about $21k · Exchange cushion $9k · Reserve about $15k

A typical cash-purchase timeline

1. **Weeks 1 to 6.** Line up financing at home. Personal loans fund in days; home equity takes 3 to 6 weeks.
2. **Weeks 2 to 8.** Search with Hola Homes, with your budget confirmed.
3. **Offer.** Sign the offer and pay a deposit.
4. **30 to 60 days.** The notary checks everything and you close.

The costs of owning

- **Property tax (predial)** is usually far lower than in the US.
- **Building maintenance fee** (mantenimiento), paid monthly in most apartment buildings.
- **Home insurance**, including earthquake cover.
- **Selling later:** non-residents can owe significant tax on a sale. Plan it with your notary at purchase.

FIND YOUR STARTING POINT

Start with what you *already own*.

Most buyers combine two or three of these routes.

IF YOU HAVE	CONSIDER	TYPICAL COST, NOV 2026
A taxable investment account	A securities-backed line of credit or margin loan	**about 5 to 8%, variable**
Equity in a US home	A home equity line (HELOC) or a cash-out refinance	**about 7 to 8%**
Family willing to help	A written family loan at the IRS minimum rate	**from about 4.7%**
Good credit and steady income	One or two unsecured personal loans	**about 8 to 12%**
A 401(k)	A 401(k) loan, as a top-up only	**Prime + 1 to 2% (about 8 to 9%)**
Cryptocurrency	A crypto-backed loan	**about 10 to 11.5%**
Equity in a home outside the US	A home equity loan or remortgage from your own bank (Canada, UK, Europe)	**varies by country**
Mexican residency, or a Mexican co-buyer	A Mexican bank mortgage in pesos	**about 10.7 to 13% all-in**
Mexican citizenship, living in the US	A bank program for Mexicans abroad (e.g. BBVA)	**about 13% all-in**
A pre-construction purchase	Developer payment plan	**0 to 10%, short terms**

A note on retirement accounts. A Roth IRA or traditional IRA cannot be borrowed against or used as collateral. A 401(k) loan is usually capped at $50,000 or half your vested balance, whichever is less. Retirement money helps with a down payment, not the whole purchase.

OPTION BY OPTION

Borrowing against *US assets*

Securities-backed line of credit or margin loan

ABOUT 5 TO 8% FUNDS IN DAYS BEST FOR LARGER PORTFOLIOS

Your brokerage (for example Schwab, Fidelity, Morgan Stanley or Interactive Brokers) lends against your stocks and funds without selling them. Rates fall as the portfolio grows.

- Variable rate, and a sharp market drop can trigger a margin call or forced sale.
- Works only with taxable accounts, not IRAs or 401(k)s.
- Confirm in writing that the lender allows wiring the funds abroad for a property purchase.

Home equity line (HELOC) or cash-out refinance

HELOC ABOUT 7.5 TO 8% REFINANCE ABOUT 7% 3 TO 6 WEEKS

The most common route among Americans who buy here. A HELOC lets you draw on your home's equity as needed. A cash-out refinance replaces your mortgage with a larger one and pays you the difference.

- A HELOC rate is usually variable. A refinance gives up any low rate you already have.
- Your US home is the collateral.
- Some lenders limit using the funds for foreign property. Ask, and state the purpose honestly.

A family member's US property

FROM ABOUT 4.7% NEEDS A WRITTEN NOTE

A parent or sibling borrows against their own home and lends you the money, or gives part of it. Put the loan in writing at no less than the IRS minimum rate (from 4.67% for short terms in November 2026). Gifts above $19,000 per person per year need a gift tax return, though tax is rarely owed.

Not an option: business loans, SBA loans and business credit lines cannot be used to buy a personal home. Using them that way is misuse of funds.

WITHOUT A HOME OR LARGE PORTFOLIO

Good credit, *no big collateral*

Unsecured personal loans

ABOUT 8 TO 12% WITH GOOD CREDIT UP TO $100,000 EACH FUNDS IN DAYS

Lenders such as LightStream and credit unions like Alliant lend up to $100,000 without collateral, deposited into your own US account. One buyer we read about combined a $25,000 loan, funded in two days, with savings to buy outright.

- Some lenders do not allow real estate purchases. Read the terms and never misstate the purpose.
- Each loan counts against the next one. Applying to several lenders at once gets flagged.
- Most borrowers can raise $50,000 to $150,000 this way, depending on income.

401(k) loan

UP TO $50,000

You repay yourself, usually over 5 years. If you leave your job, the balance can come due quickly or be taxed with a penalty. Not every plan offers loans.

Crypto-backed loan

ABOUT 10 TO 11.5%

Lenders such as Figure, Ledn and Milo lend about half the value of your crypto. A price drop can force a sale at the worst time.

Example: a $250,000 apartment, no home to borrow against

SOURCE	AMOUNT	RATE AND TERM	MONTHLY
Savings	$70,000	none	none
Personal loan	$100,000	about 9.5%, 7 years	$1,634
Credit union loan	$50,000	about 11%, 5 years	$1,087
Family loan, written note	$47,000	about 5%, 10 years	$499
Price plus about $17,000 closing costs	**$267,000**	**about 8.8% blended**	**about $3,220**

Illustration only. Qualifying for these payments typically takes $95,000 to $100,000 or more of yearly income with no other debts.

LOCAL AND CROSS-BORDER LENDERS

Financing *in Mexico*

Mexican bank mortgages

ABOUT 10.7 TO 13% ALL-IN 20 TO 50% DOWN 3 TO 5 MONTHS

Banks such as Santander, HSBC, Banamex, Banorte and Scotiabank lend in pesos, usually to temporary or permanent residents. Approval is far easier when one buyer is Mexican. Compare the CAT, the all-in annual cost, not the headline rate: Santander's best product starts at 8.95% but costs 10.7% all-in.

Financieras (consumer finance companies)

QUOTED ABOUT 9.5 TO 11.4% 20% DOWN ABOUT 2 MONTHS

Some non-bank lenders accept foreign income and no Mexican credit history. Many grew out of *autofinanciamiento*, a group-savings model overseen by the consumer protection agency (Profeco) rather than the banking regulator.

- You often pay an opening fee, the first monthly payment and the down payment before approval.
- The lowest quoted rates usually come with payments that rise every 6 months, and the "rate" may be an administration cost rather than interest.
- Independent calculations on this model have found real costs well above bank rates. Ask for a full payment table and the total you will pay.

RED FLAG · MOXI (GLOBAL MORTGAGE GROUP)

MoXi markets fixed US-dollar mortgages for Mexican homes: 35% down, rates of about 8.5 to 10%, roughly 3% origination plus a $2,000 underwriting fee, and minimum loans of $200,000 to $350,000. We do not recommend it at this time because:

- Two borrowers filed lawsuits against the company in 2025 (public court records; the claims are unproven).
- We could not find a single independent account from a borrower who closed a loan.
- The entry bar is high, and coverage outside major resort and city markets is unclear.

FROM YOUR US ACCOUNT TO YOUR KEYS

How a cash purchase *closes in Mexico City*

1. **Line up the money first.** Have funds approved and sitting in a US account in your own name before you make an offer.
2. **Sign the offer and promise of sale.** A deposit secures the home while the notary checks title, debts and permits.
3. **The notary handles the closing.** There is no US-style escrow. The notary (*notario*), a government-appointed lawyer, verifies everything, calculates taxes and registers the deed.
4. **Wire from your own account.** Closing costs go to the notary and the price to the seller, by bank transfer, on the notary's instructions.
5. **Show where the money came from.** Mexican anti-money-laundering law requires the notary to document your source of funds. Keep your loan agreements and bank statements.

Good to know

- In Mexico City, foreigners can hold title directly. The notary arranges the required Foreign Affairs permit.
- Plan for roughly 6 to 8% of the price in closing costs: acquisition tax, notary, appraisal and registration.
- Cash payments above about 941,000 pesos are illegal for property, and many notaries refuse cash entirely.
- A cash purchase typically closes in 30 to 60 days.

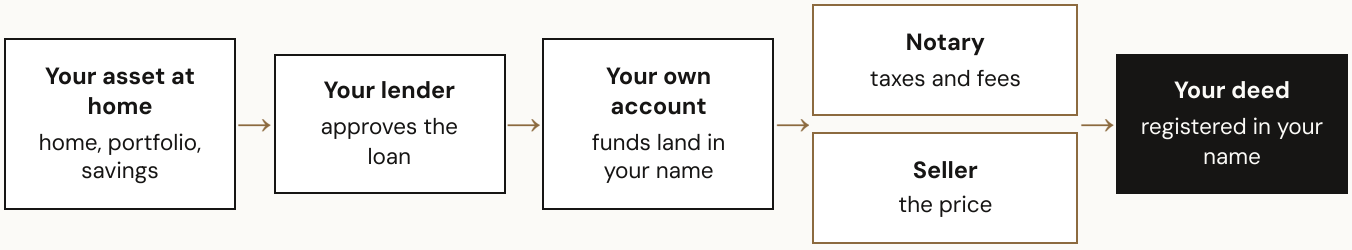
Exchange rate

Your loan is in dollars and the price is in pesos. The peso traded near 18.8 per dollar at the end of October 2026. Lock in your transfer once the price is agreed, and compare your bank's rate with a specialist transfer service before sending.

On the coast

Within 50 km of the ocean, as in Puerto Escondido, foreigners buy through a bank trust (*fideicomiso*). Confirm the land is not communal (*ejido*) and has a clean deed before paying anything.

How the money moves



GET THESE READY EARLY

Your *document checklist*

For the closing

- Valid passport.
- Your Mexican immigration document: visitor permit or resident card.
- Mexican tax ID (RFC), if you have one. The notary will advise.
- If married: marriage certificate, apostilled and translated by a certified translator.
- Proof of address.
- Your home-country tax number.

Proof of where the money came from

- Loan agreements and approval letters.
- Bank statements showing the funds.
- Wire confirmations from your own account.
- For family help: a signed gift letter or loan note.

Buying from outside the US?

- **Canada:** home equity lines and loans from Canadian banks are widely used to buy in Mexico, the same way as in the US.
- **UK and Europe:** a remortgage or further advance on your home, or a portfolio-backed line from your bank.
- **Any nationality:** Mexican banks and financieras apply largely the same rules to all foreigners. MoXi lends only to US citizens and green-card holders.
- **Borrow in the currency you earn.** Euro or dollar income? Keep the debt in euros or dollars.

Mexican citizens living abroad

BBVA's "Tu Opción en México" program lends to Mexicans with US income: about 10.4 to 10.7% fixed, about 13% all-in (June 2026). Mexican citizenship also makes Mexican bank approval far easier for a couple buying together.

BEFORE YOU SIGN ANYTHING

Red flags and *the questions to ask*

Red flags

- A "2 or 3%" peso loan. Balances that grow with inflation can make the real cost 10 to 20%.
- Paying fees or installments before you are approved, with no written refund terms.
- A quoted rate with no all-in annual cost (CAT or APR).
- Pre-construction payments with no notarized contract, no verified land title or no trust.
- Anyone suggesting you put the property in a Mexican friend's name to skip the trust.
- Pressure to misstate a loan's purpose on a US application.
- Cash payments at closing.

Ask every lender

1. What is the all-in annual cost, in writing?
2. What is every fee, and when is each one paid?
3. What do I pay before approval, and what is refundable?
4. Does my payment change over time? By how much?
5. Is there a penalty for paying early?
6. What happens if the appraisal comes in below the price?
7. Can I speak with two recent borrowers?

Developer payment plans and seller financing

0 TO 10% 1 TO 5 YEARS

Pre-construction projects often offer staged payments, sometimes with a large final payment. This is where most horror stories happen: in one Mexico City project, buyers were offered 10% of what they paid after the developer went bankrupt. Seller financing exists but is rare and short.

How Hola Homes helps. Before you look at homes, we review how you plan to pay, point you to the route that fits, introduce trusted lenders and notaries, and read the numbers with you before you commit.

WORDS YOU WILL HEAR

A short *glossary*

CAT	Costo Anual Total	The all-in annual cost of a Mexican loan, like an APR. Always compare this number.
Notario	Notary	A government-appointed lawyer who runs the closing and registers the deed.
Escritura	Deed	The registered title to the property.
Enganche	Down payment	The part of the price you pay up front.
Avalúo	Appraisal	The official valuation used for taxes and loans.
Fideicomiso	Bank trust	How foreigners hold property near the coast or borders.
Obligado solidario	Co-signer	A person who guarantees your loan payments.
Preventa	Pre-construction	Buying before a building is finished.
Ejido	Communal land	Land that cannot be sold normally until it is converted to private title.



TALK IT THROUGH WITH US

Susana Cruz, Founder

Licensed agent, born and raised in Condesa
susana@holahomesmx.com · WhatsApp +52 55 3321 9014
holahomesmx.com · Condesa · Roma · Central Mexico City

Important. This guide is general information as of November 2026, not financial, legal or tax advice. Rates and lender policies change often. Confirm terms directly with each lender, and speak with a tax advisor and a Mexican notary before you commit.

Sources. Mexico News Daily (Oct 2026); Banxico; Freddie Mac (Nov 5, 2026); Bankrate (Nov 4, 2026); bank and lender rate pages (Aug to Nov 2026); IRS Rev. Rul. 2026-21; US court records (2025); first-hand buyer accounts from expat forums (2025 to 2026).

HOLA HOMES

VERSIÓN EN ESPAÑOL · GUÍA PARA COMPRADORES · 2026

Cómo financiar tu casa en la *Ciudad de México*

Cómo financian su compra los compradores internacionales, sobre todo los estadounidenses, cuánto cuesta realmente cada opción hoy y cómo evitar los errores más caros.

PREPARADO POR
Susana Cruz

EDICIÓN
Noviembre 2026



Ciudad de México



EMPIEZA AQUÍ

El mejor financiamiento para una casa en México normalmente *se consigue en Estados Unidos*.

México es un mercado de contado. Solo alrededor de una de cada diez compras usa crédito hipotecario, y los bancos mexicanos aprueban más o menos a uno de cada cuatro solicitantes extranjeros, normalmente con un costo total de 11 a 14%. Quienes pagan menos suelen pedir prestado en su país, con lo que ya tienen como respaldo, y llegan a la Ciudad de México como compradores de contado.

12%+

Costo total típico de un crédito bancario mexicano para un comprador extranjero

7–8%

Préstamo con garantía de una casa en EE. UU. hoy (línea de crédito o refinanciamiento)

5–7%

Préstamo con garantía de inversiones, según su tamaño

Por qué conviene pagar de contado

- Negocias como comprador de contado, que es lo que prefieren los vendedores aquí.
- Puedes cerrar en semanas, no en los 3 a 5 meses que tarda un banco mexicano.
- No necesitas residencia mexicana, obligado solidario ni historial crediticio local.

Qué tener en cuenta

- La deuda queda en dólares y la casa vale en pesos.
- La mayoría de las opciones en EE. UU. tienen tasa variable.
- Siempre dile al prestamista el verdadero propósito del préstamo.

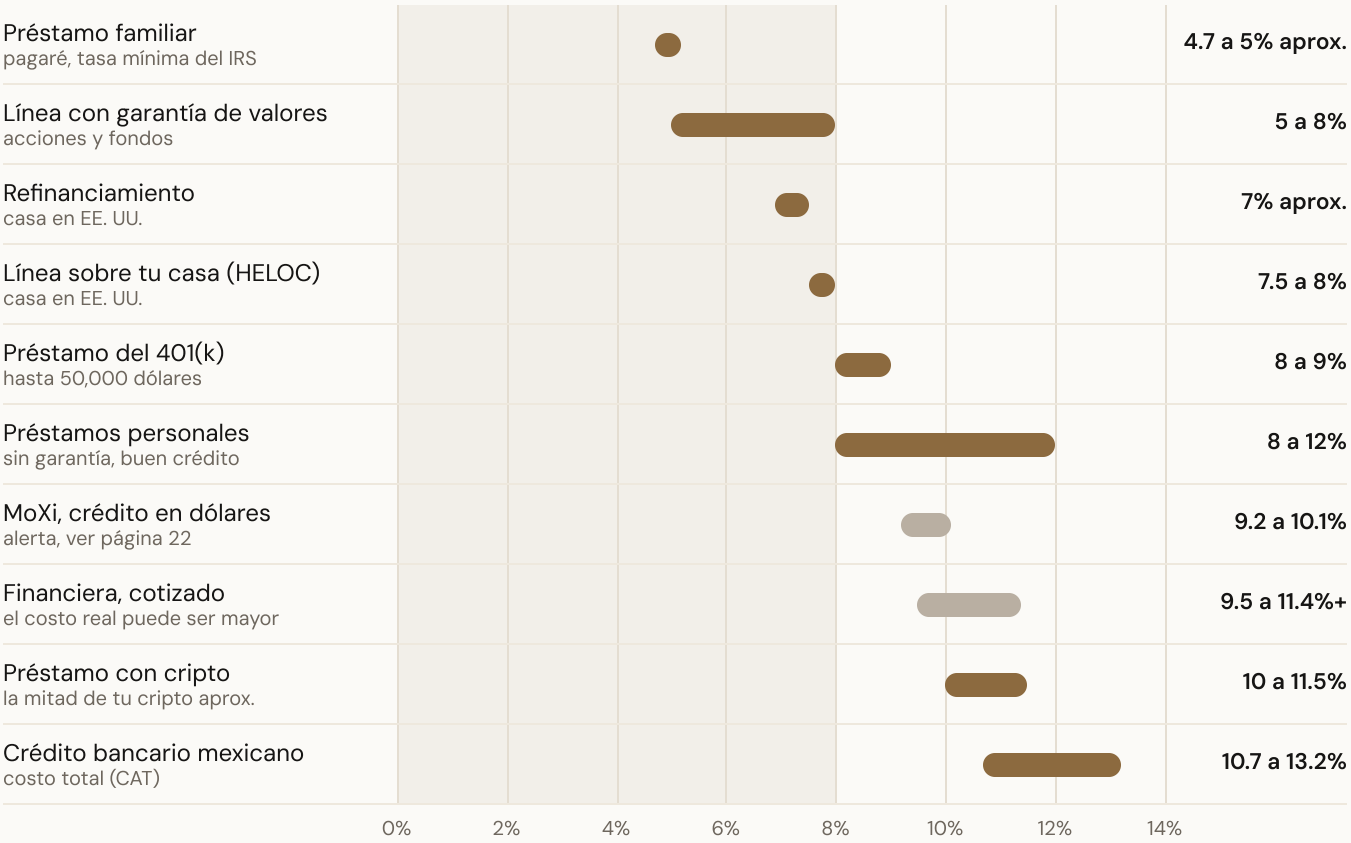
COSTO ANUAL DE CADA OPCIÓN, NOVIEMBRE 2026

Lo que *realmente cuesta* cada opción

La zona sombreada es menos de 8% al año. Casi todo lo que cae ahí usa como garantía algo que ya tienes en tu país.

MENOS DE 8%

Barras grises: úsalas con cautela



Los rangos son costos anuales totales típicos para personas con buen crédito a noviembre de 2026, según páginas de tasas y promedios. Tu tasa depende de tu crédito, ingresos y monto del préstamo.

UN CAMINO SENCILLO

Encuentra tu opción en *cuatro preguntas*

Empieza arriba. El primer "sí" suele ser tu opción más barata, y muchos compradores combinan dos.

¿Tienes una casa con plusvalía?

SÍ

Línea de crédito sobre la casa o refinanciamiento
7 a 8% aprox. Rápido, común y confiable.

NO

¿Tienes una cuenta de inversión (no de retiro)?

SÍ

Línea con garantía de valores
5 a 8% aprox. Fondos en días.

NO

¿Te puede ayudar tu familia, o tienes buen crédito e ingresos estables?

SÍ

Préstamo familiar más préstamos personales
5 a 12% aprox. La mayoría reúne de 50 mil a 150 mil dólares así.

NO

¿Eres residente o ciudadano mexicano, o compras con pareja mexicana?

SÍ

Crédito bancario mexicano
10.7 a 13% total aprox., 20 a 50% de enganche.

NO

¿Ninguna aplica?

Habla con nosotros primero. Revisamos ahorros, financiamiento del vendedor o una primera compra más pequeña, y analizamos contigo cualquier oferta de financiera antes de que pagues algo.

ANTES DE VER CASAS

Conoce tu *presupuesto real* primero

El precio es solo una parte de lo que vas a necesitar. Calcula el monto completo antes de pedir prestado, para hacerlo una sola vez.

EJEMPLO: DEPARTAMENTO DE 300,000 DÓLARES	MONTO
Precio de compra	$300,000
Gastos de cierre: impuesto de adquisición, notario, avalúo y registro (6 a 8% aprox.)	$18,000 a $24,000
Colchón por tipo de cambio (3% aprox.)	$9,000
Muebles y reserva para el primer año	$10,000 a $20,000
Total a reunir	**$337,000 a $353,000 aprox.**

A dónde va el dinero



Precio $300k · Gastos de cierre $21k aprox. · Colchón cambiario $9k · Reserva $15k aprox.

Tiempos típicos de una compra de contado

1. **Semanas 1 a 6.** Consigue el financiamiento en tu país. Los préstamos personales llegan en días; la plusvalía de una casa tarda de 3 a 6 semanas.
2. **Semanas 2 a 8.** Busca con Hola Homes, con tu presupuesto confirmado.
3. **Oferta.** Firma la oferta y deja un depósito.
4. **30 a 60 días.** El notario revisa todo y se firma la escritura.

Lo que cuesta ser dueño

- **Predial**, normalmente mucho más bajo que en EE. UU.
- **Cuota de mantenimiento** mensual en la mayoría de los edificios.
- **Seguro de la casa**, incluida la cobertura por sismo.
- **Al vender:** los no residentes pueden pagar un impuesto importante. Planéalo con tu notario desde la compra.

ENCUENTRA TU PUNTO DE PARTIDA

Empieza por lo que *ya tienes*.

La mayoría de los compradores combinan dos o tres de estas opciones.

SI TIENES	CONSIDERA	COSTO TÍPICO, NOV 2026
Una cuenta de inversión (no de retiro)	Una línea de crédito con garantía de valores o un préstamo de margen	**5 a 8% aprox., variable**
Plusvalía en una casa en EE. UU.	Una línea de crédito sobre la casa (HELOC) o un refinanciamiento con retiro de efectivo	**7 a 8% aprox.**
Familia dispuesta a ayudar	Un préstamo familiar por escrito a la tasa mínima del IRS	**desde 4.7% aprox.**
Buen crédito e ingresos estables	Uno o dos préstamos personales sin garantía	**8 a 12% aprox.**
Un 401(k)	Un préstamo del 401(k), solo como complemento	**Prime + 1 a 2% (8 a 9% aprox.)**
Criptomonedas	Un préstamo con garantía de cripto	**10 a 11.5% aprox.**
Plusvalía en una casa fuera de EE. UU.	Un préstamo hipotecario o línea de crédito de tu propio banco (Canadá, Reino Unido, Europa)	**varía por país**
Residencia mexicana o un comprador mexicano	Un crédito hipotecario bancario en pesos	**10.7 a 13% total aprox.**
Nacionalidad mexicana y vives en EE. UU.	Un programa bancario para mexicanos en el extranjero (p. ej. BBVA)	**13% total aprox.**
Una compra en preventa	Plan de pagos del desarrollador	**0 a 10%, plazos cortos**

Sobre las cuentas de retiro. Un Roth IRA o un IRA tradicional no se pueden usar para pedir prestado ni como garantía. Un préstamo del 401(k) normalmente tiene un tope de 50,000 dólares o la mitad del saldo adquirido, lo que sea menor. El dinero de retiro ayuda con el enganche, no con toda la compra.

OPCIÓN POR OPCIÓN

Préstamos con garantía de *bienes en EE. UU.*

Línea de crédito con garantía de valores o préstamo de margen

5 A 8% APROX. FONDOS EN DÍAS IDEAL PARA CARTERAS GRANDES

Tu casa de bolsa (por ejemplo Schwab, Fidelity, Morgan Stanley o Interactive Brokers) te presta con garantía de tus acciones y fondos, sin venderlos. La tasa baja conforme crece la cartera.

- Tasa variable; una caída fuerte del mercado puede provocar una llamada de margen o una venta forzada.
- Solo funciona con cuentas de inversión, no con IRA ni 401(k).
- Confirma por escrito que el prestamista permite enviar los fondos al extranjero para comprar una propiedad.

Línea de crédito sobre tu casa (HELOC) o refinanciamiento

HELOC 7.5 A 8% APROX. REFINANCIAMIENTO 7% APROX. 3 A 6 SEMANAS

Es la opción más común entre los estadounidenses que compran aquí. Una HELOC te permite usar la plusvalía de tu casa según la necesites. Un refinanciamiento con retiro de efectivo reemplaza tu hipoteca por una mayor y te entrega la diferencia.

- La HELOC suele tener tasa variable. Al refinanciar pierdes la tasa baja que ya tengas.
- Tu casa en EE. UU. queda como garantía.
- Algunos prestamistas limitan el uso para propiedades en el extranjero. Pregunta y declara el propósito con honestidad.

Una propiedad de tu familia en EE. UU.

DESDE 4.7% APROX. REQUIERE UN PAGARÉ POR ESCRITO

Un padre o hermano pide prestado con garantía de su casa y te presta el dinero, o te regala una parte. Haz el préstamo por escrito con una tasa no menor a la mínima del IRS (desde 4.67% a corto plazo en noviembre de 2026). Los regalos de más de 19,000 dólares por persona al año requieren una declaración de donación, aunque rara vez generan impuesto.

No es opción: los préstamos de negocio, los préstamos SBA y las líneas de crédito empresariales no se pueden usar para comprar una casa personal. Usarlos así es un mal uso de los fondos.

SIN CASA NI CARTERA GRANDE

Buen crédito, *sin gran garantía*

Préstamos personales sin garantía

8 A 12% APROX. CON BUEN CRÉDITO HASTA 100,000 DÓLARES CADA UNO FONDOS EN DÍAS

Prestamistas como LightStream y cooperativas de crédito como Alliant prestan hasta 100,000 dólares sin garantía, depositados en tu propia cuenta en EE. UU. Un comprador combinó un préstamo de 25,000 dólares, que recibió en dos días, con sus ahorros para comprar de contado.

- Algunos prestamistas no permiten usarlo para comprar inmuebles. Lee las condiciones y nunca declares un propósito falso.
- Cada préstamo cuenta en contra del siguiente. Solicitar a varios a la vez genera alertas.
- La mayoría puede reunir de 50,000 a 150,000 dólares así, según sus ingresos.

Préstamo del 401(k)

HASTA 50,000 DÓLARES

Te pagas a ti mismo, normalmente en 5 años. Si dejas tu trabajo, el saldo puede vencer pronto o pagar impuestos con penalización. No todos los planes lo ofrecen.

Préstamo con garantía de cripto

10 A 11.5% APROX.

Prestamistas como Figure, Ledn y Milo prestan cerca de la mitad del valor de tus criptomonedas. Una caída de precio puede forzar una venta en el peor momento.

Ejemplo: departamento de 250,000 dólares, sin casa como garantía

FUENTE	MONTO	TASA Y PLAZO	MENSUAL
Ahorros	$70,000	ninguna	ninguno
Préstamo personal	$100,000	9.5% aprox., 7 años	$1,634
Préstamo de cooperativa	$50,000	11% aprox., 5 años	$1,087
Préstamo familiar por escrito	$47,000	5% aprox., 10 años	$499
Precio más 17,000 de gastos de cierre aprox.	**$267,000**	**8.8% combinado aprox.**	**$3,220 aprox.**

Solo como ilustración, en dólares. Calificar para estos pagos normalmente requiere ingresos anuales de 95,000 a 100,000 dólares o más, sin otras deudas.

PRESTAMISTAS LOCALES Y TRANSFRONTERIZOS

Financiamiento *en México*

Créditos hipotecarios bancarios

10.7 A 13% TOTAL APROX. 20 A 50% DE ENGANCHE 3 A 5 MESES

Bancos como Santander, HSBC, Banamex, Banorte y Scotiabank prestan en pesos, normalmente a residentes temporales o permanentes. La aprobación es mucho más fácil cuando uno de los compradores es mexicano. Compara el CAT, no la tasa anunciada: el mejor producto de Santander empieza en 8.95%, pero su CAT es de 10.7%.

Financieras

COTIZAN 9.5 A 11.4% APROX. 20% DE ENGANCHE 2 MESES APROX.

Algunas financieras aceptan ingresos del extranjero y no piden historial crediticio en México. Muchas nacieron del *autofinanciamiento*, un modelo de ahorro en grupo supervisado por la Profeco y no por el regulador bancario.

- Muchas veces pagas una apertura, la primera mensualidad y el enganche antes de la aprobación.
- Las tasas más bajas suelen venir con pagos que suben cada 6 meses, y la "tasa" puede ser un costo de administración y no interés.
- Cálculos independientes sobre este modelo han encontrado costos reales muy por encima de los bancos. Pide la tabla de pagos completa y el total que pagarás.

ALERTA · MOXI (GLOBAL MORTGAGE GROUP)

MoXi ofrece créditos en dólares a tasa fija para casas en México: 35% de enganche, tasas de 8.5 a 10% aprox., comisión de apertura cercana al 3% más 2,000 dólares de análisis, y préstamos mínimos de 200,000 a 350,000 dólares. Por ahora no lo recomendamos porque:

- Dos clientes presentaron demandas contra la empresa en 2025 (registros judiciales públicos; las acusaciones no están probadas).
- No encontramos ningún testimonio independiente de alguien que haya cerrado un crédito.
- Los requisitos son altos y no está claro dónde presta fuera de los principales mercados.

DE TU CUENTA EN EE. UU. A TUS LLAVES

Cómo se cierra una compra de contado *en la Ciudad de México*

1. **Ten el dinero listo primero.** Ten los fondos aprobados y en una cuenta en EE. UU. a tu nombre antes de hacer una oferta.
2. **Firma la oferta y el contrato de promesa.** Un depósito aparta la casa mientras el notario revisa escrituras, adeudos y permisos.
3. **El notario lleva el cierre.** No existe el *escrow* como en EE. UU. El notario, un abogado con nombramiento del gobierno, verifica todo, calcula impuestos e inscribe la escritura.
4. **Transfiere desde tu propia cuenta.** Los gastos de cierre van al notario y el precio al vendedor, por transferencia bancaria, según las instrucciones del notario.
5. **Demuestra el origen del dinero.** La ley contra el lavado de dinero obliga al notario a documentar el origen de tus fondos. Guarda tus contratos de préstamo y estados de cuenta.

Bueno saber

- En la Ciudad de México los extranjeros pueden ser dueños directos. El notario tramita el permiso de Relaciones Exteriores.
- Calcula entre 6 y 8% del precio en gastos de cierre: impuesto de adquisición, notario, avalúo y registro.
- Pagar en efectivo más de 941,000 pesos aprox. por un inmueble es ilegal, y muchos notarios no aceptan efectivo.
- Una compra de contado normalmente cierra en 30 a 60 días.

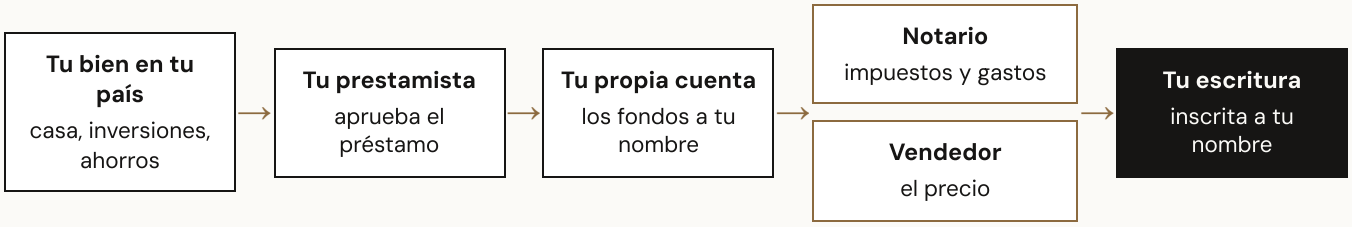
Tipo de cambio

Tu préstamo es en dólares y el precio en pesos. El peso cotizaba cerca de 18.8 por dólar a fines de octubre de 2026. Fija tu transferencia cuando el precio esté acordado y compara el tipo de cambio de tu banco con un servicio especializado antes de enviar.

En la costa

A menos de 50 km del mar, como en Puerto Escondido, los extranjeros compran mediante un *fideicomiso* bancario. Confirma que el terreno no sea *ejidal* y que tenga escritura limpia antes de pagar.

Cómo se mueve el dinero



TENLOS LISTOS DESDE EL INICIO

Tu *lista de documentos*

Para la escrituración

- Pasaporte vigente.
- Tu documento migratorio: permiso de visitante o tarjeta de residente.
- RFC, si lo tienes. El notario te orientará.
- Si eres casado: acta de matrimonio apostillada y traducida por perito traductor.
- Comprobante de domicilio.
- Tu número fiscal de tu país.

Comprobante del origen del dinero

- Contratos y cartas de aprobación de los préstamos.
- Estados de cuenta que muestren los fondos.
- Comprobantes de transferencia desde tu propia cuenta.
- Si te ayuda tu familia: carta de donación o pagaré firmado.

¿Compras desde fuera de EE. UU.?

- **Canadá:** las líneas de crédito y préstamos sobre la casa de bancos canadienses se usan mucho para comprar en México, igual que en EE. UU.
- **Reino Unido y Europa:** una ampliación o refinanciamiento de tu hipoteca, o una línea con garantía de inversiones de tu banco.
- **Cualquier nacionalidad:** los bancos y financieras mexicanas aplican casi las mismas reglas a todos los extranjeros. MoXi solo presta a ciudadanos y residentes permanentes de EE. UU.
- **Pide prestado en la moneda en que ganas.** ¿Ingresos en euros o dólares? Mantén la deuda en euros o dólares.

Mexicanos que viven en el extranjero

El programa "Tu Opción en México" de BBVA presta a mexicanos con ingresos en EE. UU.: 10.4 a 10.7% fijo aprox., CAT de 13% aprox. (junio 2026). Tener nacionalidad mexicana también facilita mucho la aprobación bancaria cuando compra una pareja.

ANTES DE FIRMAR CUALQUIER COSA

Señales de alerta y *preguntas clave*

Señales de alerta

- Un crédito en pesos "al 2 o 3%". Los saldos que crecen con la inflación pueden llevar el costo real a 10 o 20%.
- Pagar comisiones o mensualidades antes de la aprobación, sin condiciones de reembolso por escrito.
- Una tasa cotizada sin el costo anual total (CAT o APR).
- Pagos de preventa sin contrato ante notario, sin título verificado o sin fideicomiso.
- Alguien que sugiera poner la propiedad a nombre de un amigo mexicano para evitar el fideicomiso.
- Presión para declarar un propósito falso en una solicitud en EE. UU.
- Pagos en efectivo al cierre.

Pregunta a cada prestamista

1. ¿Cuál es el costo anual total, por escrito?
2. ¿Cuáles son todas las comisiones y cuándo se paga cada una?
3. ¿Qué pago antes de la aprobación y qué es reembolsable?
4. ¿Mi pago cambia con el tiempo? ¿Cuánto?
5. ¿Hay penalización por pagar antes?
6. ¿Qué pasa si el avalúo sale por debajo del precio?
7. ¿Puedo hablar con dos clientes recientes?

Planes de pago del desarrollador y financiamiento del vendedor

0 A 10% 1 A 5 AÑOS

Las preventas suelen ofrecer pagos por etapas, a veces con un pago final grande. Aquí ocurren la mayoría de las malas experiencias: en un proyecto de la Ciudad de México, a los compradores les ofrecieron 10% de lo que habían pagado cuando el desarrollador quebró. El financiamiento del vendedor existe, pero es raro y de corto plazo.

Cómo te ayuda Hola Homes. Antes de ver casas revisamos cómo piensas pagar, te orientamos a la opción que te conviene, te presentamos prestamistas y notarios de confianza, y revisamos los números contigo antes de que te comprometas.

PALABRAS QUE VAS A ESCUCHAR

Un breve *glosario*

CAT	Costo Anual Total	El costo total anual de un crédito en México, como el APR. Compara siempre este número.
Notario	Notary	Abogado con nombramiento del gobierno que lleva el cierre e inscribe la escritura.
Escritura	Deed	El título de propiedad inscrito.
Enganche	Down payment	La parte del precio que pagas al inicio.
Avalúo	Appraisal	La valuación oficial para impuestos y créditos.
Fideicomiso	Bank trust	La forma en que los extranjeros tienen propiedades cerca de costas o fronteras.
Obligado solidario	Co-signer	La persona que garantiza los pagos de tu crédito.
Preventa	Pre-construction	Comprar antes de que el edificio esté terminado.
Ejido	Communal land	Tierra que no se puede vender normalmente hasta convertirse en propiedad privada.



PLATIQUEMOS

Susana Cruz, Fundadora

Agente certificada, nacida y criada en la Condesa
susana@holahomesmx.com · WhatsApp +52 55 3321 9014
holahomesmx.com · Condesa · Roma · Centro de la CDMX

Importante. Esta guía es información general a noviembre de 2026 y no es asesoría financiera, legal ni fiscal. Las tasas y políticas cambian con frecuencia. Confirma las condiciones con cada prestamista y consulta a un asesor fiscal y a un notario mexicano antes de comprometerte.

Fuentes. Mexico News Daily (oct 2026); Banxico; Freddie Mac (5 nov 2026); Bankrate (4 nov 2026); páginas de tasas de bancos y prestamistas (ago a nov 2026); IRS Rev. Rul. 2026-21; registros judiciales de EE. UU. (2025); testimonios de compradores en foros de expatriados (2025 a 2026).