GUÍA GRATIS

Compra tu casa con poco o nada de enganche

Las 3 formas de hacerlo (banco, Infonavit y Cofinavit) y cuánto te alcanza según lo que ganas.

- ✓ Cuánto enganche necesitas de verdad
- ✓ Cuánto te alcanza con tu sueldo
- ✓ Qué revisar antes del apartado
- ✓ Un ejemplo real en San Nicolás



Mariano Jiménez

Asesor inmobiliario · Monterrey
+15,000 casas vendidas con mis equipos en +23 años

PASO 1

Las 3 formas de comprar sin juntar el 20%

Mucha gente no compra porque cree que necesita el 20% de enganche. No siempre es así.

10%
DE ENGANCHE

1. Crédito de banco

Algunos bancos te prestan hasta el 90% del valor de la casa. Tú pones desde el 10%. Puedes sumar el sueldo de tu pareja para que te presten más.

Fuente: ficha técnica Banorte Hipoteca Fuerte, oct-2026.

$2.9M
TOPE HOY

2. Crédito Infonavit

Si trabajas con prestaciones, Infonavit te presta hasta $2,935,002, según lo que ganes. Ahí también cuenta el ahorro de tu Subcuenta de Vivienda.

Fuente: Infonavit, "Quiero comprar", consultado el 7-nov-2026. El tope cambia; lo revisamos contigo.

100%
HASTA

3. Cofinavit: Infonavit + banco

Si la casa cuesta más de lo que te presta Infonavit, le sumas un banco. Todo tu ahorro de la Subcuenta se suma al crédito y lo que aporta tu patrón se abona a tu deuda. Con algunos bancos llegas hasta el 100%.

Fuentes: Infonavit, "Uso de la Subcuenta de Vivienda"; fichas Santander y Scotiabank, oct-2026.

Extra: Apoyo Infonavit

El crédito te lo da el banco y tu Subcuenta queda como garantía. Si pierdes tu trabajo, ese ahorro te respalda. Con Banorte te prestan hasta el 95%.

6% **Lo que sí necesitas siempre: los gastos.** En Nuevo León son como el 6% del valor de la casa: avalúo, comisión del banco y notario. En una casa de $3,000,000 son unos $180,000.

PASO 2

¿Cuánto te alcanza según lo que ganas?

El banco pide que ganes unas 2.1 veces la mensualidad. Con eso sale esta tabla.

Si ganas al mes	Mensualidad	Te prestan	Casa de hasta	Necesitas al inicio*
$25,000	$11,905	$1,167,000	**$1,297,000**	$207,000
$35,000	$16,667	$1,634,000	**$1,816,000**	$290,000
$50,000	$23,810	$2,334,000	**$2,594,000**	$415,000
$75,000	$35,714	$3,501,000	**$3,890,000**	$622,000
$100,000	$47,619	$4,669,000	**$5,187,000**	$830,000

*Al inicio = 10% de enganche + 6% de gastos. Crédito de banco a 20 años con mensualidad fija (factor de $10.20 por cada $1,000, ficha Banorte oct-2026). Cifras redondeadas y aproximadas, sujetas a tu historial y a la aprobación del banco. Si tienes Infonavit, con Cofinavit el enganche puede bajar mucho.

Suma a tu pareja

Si tú ganas $45,000 y tu pareja $30,000, juntos son $75,000 al mes: les alcanza una casa de casi $3,900,000.

¿15 o 20 años?

En un crédito de $3,411,000, a 15 años pagas $3,582 más al mes, pero terminas 5 años antes y pagas unos $1,440,000 menos.

¿Cuánto tienes en tu Subcuenta?

Entra a **Mi Cuenta Infonavit** con tu número de seguridad social. Ese ahorro es tuyo y se puede usar para tu casa.

PASO 3

Lo que reviso con mis clientes antes de comprar

En más de 23 años, esto es lo que más veo que frena a la gente o le cuesta dinero.

ANTES DE PEDIR EL CRÉDITO

1 Tus deudas, abajo del 30%

Si lo que ya debes pasa del 30% de lo que ganas, el banco lo ve como riesgo. Liquida primero la tarjeta y el carro. Fuente: Condusef.

2 Revisa tu Buró

No es una lista negra: es tu historial. Si pagas a tiempo, juega a tu favor. Una deuda chica se borra en 1 año y las más grandes, hasta en 6, si no hubo juicio ni fraude. Fuente: Condusef.

3 Primero cuánto te prestan, luego la casa

Así no te enamoras de una casa que no te van a aprobar.

ANTES DE DAR UN SOLO PESO DE APARTADO

1 Escrituras a nombre de quien vende

Que la persona que te vende sea la dueña.

2 Certificado de libertad de gravamen

Para saber que la casa no tiene deudas.

3 Predial y agua al corriente

Para no heredar adeudos.

! Nunca des dinero sin un contrato firmado

Por poco que sea.

EJEMPLO REAL

Así se ve con una casa de verdad

Casa en venta en Bosques de Lindavista, San Nicolás de los Garza.





3 recámaras · 2 baños · 165 m² de construcción · 112 m² de terreno · 2 estacionamientos

$3,790,000 · Contado, crédito bancario y Cofinavit

Enganche 10%	Gastos 6%	Necesitas al inicio	Mensualidad a 20 años
$379,000	**$227,400**	**$606,400**	**≈ $34,800**

Para esa mensualidad, el banco pide ganar unos $73,000 al mes (solo o sumando a tu pareja). Con Cofinavit, tu Subcuenta baja lo que necesitas al inicio. Cálculo aproximado, sujeto a aprobación.

¿Quieres tu número exacto?

Mándame WhatsApp con estos 3 datos y te digo cuánto te prestan:

1. ¿Tienes Infonavit?
2. ¿Cuánto ganas más o menos al mes?
3. ¿Sumarías el sueldo de tu pareja?

WhatsApp 81 2915 7481

Escanea y escríbeme