



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

EDICIÓN 05 · OCTUBRE 2026

¿TIENES INFONAVIT? APROVÉCHALO PARA COMPRAR BELLA VITTORIA.

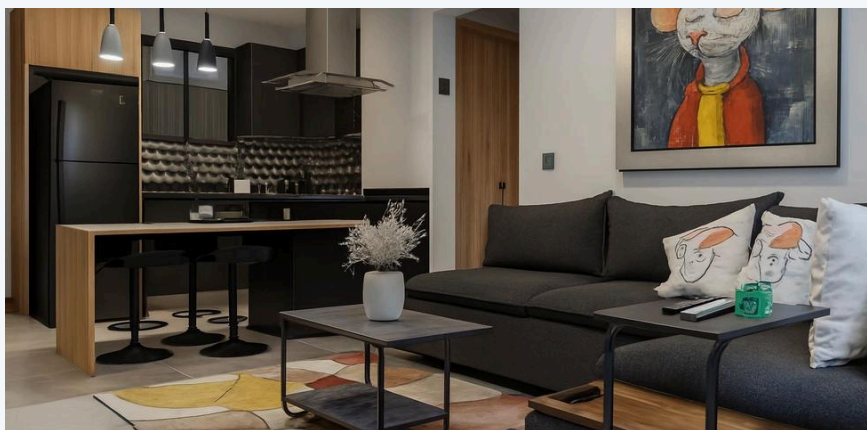


**Tu próximo hogar puede empezar con
dinero que ya es tuyo: tu subcuenta
de vivienda.**

Caso de \$3,450,000. Crédito a pagos nivelados; escenario ilustrativo.

UNA HISTORIA ILUSTRATIVA: LAURA Y DANIEL

LA RENTA SUBIÓ. SU SUEÑO DE CASA SIGUIÓ ESPERANDO.



Laura y Daniel pagan \$15,000 de renta. Cada renovación les preocupa lo mismo: cuánto les pedirán ahora y cuándo podrán comprar algo propio.

Hasta que revisan su saldo Infonavit. No empiezan de cero: ya tienen ahorro para vivienda.

Historia ficticia y montos ilustrativos. La renta del ejercicio aumenta 4% anual; el ajuste real depende del contrato.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

EL MOMENTO EN QUE CAMBIA LA CONVERSACIÓN

**NO ERA:
"ALGÚN DÍA".
ERA: "REVISEMOS
NUESTROS NÚMEROS".**

En Bella Vittoria encuentran una opción de \$3.45 millones. Con \$600,000 de subcuenta, \$500,000 de ahorro y Cofinavit, la compra entra en la conversación.

Sí: al inicio deben aportar más que su renta actual. Pero la mensualidad de capital e intereses queda fija en el ejemplo, la deuda baja y la vivienda puede ganar valor.

Su pregunta cambia: ¿seguir pagando una renta creciente o empezar a construir un patrimonio propio?

Precio del caso; recursos y crédito supuestos. Gastos de compra adicionales. La capacidad de pago determina la decisión.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

LA NOTICIA, LLEVADA A TU DECISIÓN

COFINAVIT UNE TU SUBCUENTA Y DOS CRÉDITOS.

TU SALDO PUEDE ACTIVAR LA COMPRA

Subcuenta + ahorro propio + financiamiento Infonavit y bancario.

LA TASA INFONAVIT ES FIJA

Las condiciones oficiales de Cofinavit establecen 10.45% anual. El banco define su propia oferta.

La oportunidad es financiar un patrimonio hoy y evaluar cómo cambian renta, deuda y valor con el tiempo.

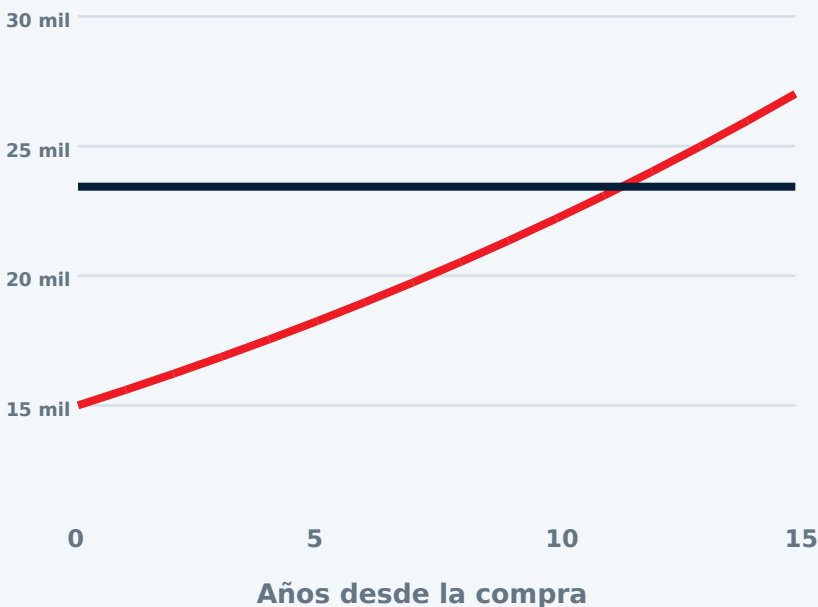
Fuente: condiciones generales Infonavit, DOF. Aprobación y pagos según contrato; tasa bancaria del ejemplo: 10.5%.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

LA GRÁFICA QUE EXPLICA LA COMPRA

LA RENTA CRECE. CAPITAL E INTERESES PERMANECEN FIJOS.



RENTA: \$15,000 → \$27,014

CRÉDITOS: \$23,435 / MES

Renta +4% anual supuesta. Pago conjunto Infonavit + banco, antes de seguros y cargos. Ajustes de renta según contrato.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

EL BANCO NO COBRA MÁS POR LA PLUSVALÍA

**EL DEPARTAMENTO
PUEDE VALER MÁS.
EL PAGO NO SUBE
POR ESO.**

\$15,475

BANCO: CAPITAL + INTERESES / MES

+ \$7,960

INFONAVIT EN EL EJEMPLO

Total: \$23,435 mensuales durante el plazo modelado. La renta comparable rebasa esa cifra alrededor del año 12 si aumenta 4% anual.

Pagos nivelados a 20 años. Seguros, cargos, predial y mantenimiento pueden variar. Renta bruta, antes de gastos.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

SI COMPRAS PARA VIVIR

**\$3.60 MILLONES
DE RENTA QUE
DEJARÍAS DE PAGAR.**

EN 15 AÑOS

RENTA EVITADA EN 5 AÑOS

\$974,938

RENTA EVITADA EN 10 AÑOS

\$2,161,099

RENTA EVITADA EN 15 AÑOS

\$3,604,246

Renta inicial \$15,000, +4% anual. Comprar tiene sus propios pagos y costos: la comparación de patrimonio ya los considera.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

BELLA VITTORIA: LA COMPRA DEL EJEMPLO

TU PRÓXIMO HOGAR. TU INVERSIÓN.

\$3,450,000



Conoce los espacios y agenda tu visita.
Acierta Max confirma unidad, equipamiento y
condiciones antes de apartar.

Precio proporcionado por Acierta Max para el caso. Fotografía comercial del desarrollo. Disponibilidad por confirmar.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

CÓMO PASAS DEL AHORRO A LA COMPRA

NO NECESITAS PAGAR TODO DE CONTADO.

SUBCUENTA

\$600,000

AHORRO PROPIO

\$500,000

INFONAVIT

\$800,000

BANCO

\$1,550,000

TOTAL: \$3,450,000

Montos ilustrativos sujetos a precalificación y cotización. La subcuenta se aplica a vivienda; no es efectivo libre para invertir en CETES.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

CUÁNTO PONES REALMENTE

\$672,500 DE EFECTIVO AL INICIO.

\$500,000 de ahorro propio + \$172,500 de gastos de compra supuestos.

+ \$600,000

DE TU SUBCUENTA

Inversión inicial total: \$1,272,500.

Contamos también la subcuenta porque es tu dinero. Después agregamos todos los faltantes del crédito.

Gastos de compra supuestos: 5% del precio. El crédito de \$2,350,000 es deuda que se descuenta al vender.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

POR QUÉ LA PLUSVALÍA TIENE PESO

**CRECE EL VALOR
DE TODO EL ACTIVO,
NO SOLO TU ENGANCHE.**

PRECIO INICIAL

\$3,450,000

VALOR A 15 AÑOS CON +6% ANUAL

\$8,268,126

Financias parte de la compra, pero la valorización se calcula sobre el departamento completo. Al vender, primero restamos gastos y liquidamos la deuda.

Plusvalía supuesta, no garantizada ni vinculada automáticamente a inflación.
Venta 6% de gastos; deuda al año 15: \$1,090,740.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

PARA RENTAR: GANANCIA SOBRE TUS APORTACIONES

LO QUE PONES. LO QUE RECUPERAS.

AÑOS	APORTAS	RECUPERAS	GANAS
5	1.95 M	2.22 M	0.26 M
10	2.48 M	4.07 M	1.59 M
15	2.82 M	6.68 M	3.87 M

ROI: 13.4% / 64.1% / 137.3%

Ganancia acumulada sobre subcuenta, efectivo inicial y faltantes posteriores. La renta neta ya ayuda a pagar el crédito.

Importes en millones. Recuperación después de gastos de venta y deuda. Antes de ISR e inflación. TIR: 3.2% / 6.5% / 7.5%.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

PARA VIVIR: COMPRA VS. RENTAR E INVERTIR

**A 15 AÑOS,
\$1.14 M MÁS
DE PATRIMONIO.**

PLAZO	BELLA V.	CETES + SUBCUENTA	VENTAJA
5 años	2.22 M	2.41 M	-0.19 M
10 años	4.07 M	3.81 M	+0.26 M
15 años	6.68 M	5.54 M	+1.14 M

Comprar sustituye tu renta. Si sigues rentando, conservas la subcuenta e inviertes en CETES el efectivo inicial y las diferencias de gasto que te ahorras al no comprar.

Millones de pesos. Mismo presupuesto de vivienda; renta +4%, plusvalía +6%. CETES 7.44% y subcuenta 5% supuestos. Antes de ISR.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

PARA RENTAR: COMPRA VS. CETES + SUBCUENTA

**A 15 AÑOS,
\$551,000 MÁS
DE PATRIMONIO.**

PLAZO	BELLA V.	CETES + SUBCUENTA	VENTAJA
5 años	2.22 M	2.53 M	-0.31 M
10 años	4.07 M	4.11 M	-0.04 M
15 años	6.68 M	6.13 M	+0.55 M

Aportaciones iniciales y posteriores iguales, en las mismas fechas. En Bella Vittoria, la renta neta cubre parte de los pagos; en la alternativa, se reinvierte el ahorro.

Millones. Plusvalía 6%; renta +4%; CETES 7.44%; subcuenta 5%, tasas constantes hipotéticas. Recuperación neta antes de ISR.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

EL HORIZONTE HACE LA DIFERENCIA

BELLA VITTORIA SE FORTALECE CON EL TIEMPO.

5 AÑOS: CETES LLEVA VENTAJA

Los gastos de entrada y salida pesan más en un plazo corto.

10 AÑOS: HABITARLO YA AVANZA

La compra para vivir supera en \$256,000 seguir rentando e invertir, en el ejemplo.

15 AÑOS: DOS CASOS FAVORABLES

+\$1.14 M para habitar; +\$551,000 para rentar, frente a sus respectivas alternativas.

Conclusiones del escenario, no promesa. Cada uso tiene flujos diferentes y se compara por separado.

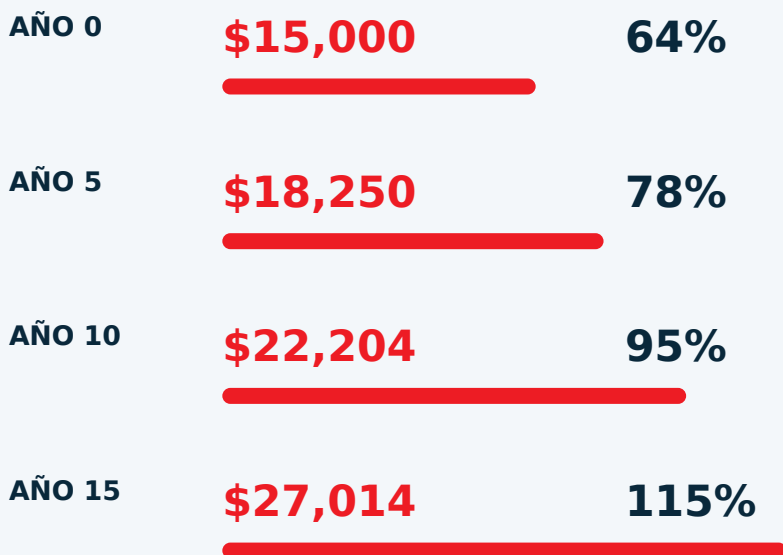


PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

SI LO RENTAS, CADA AJUSTE AYUDA

EL INQUILINO APORTA CADA VEZ MÁS. TU DEUDA DISMINUYE.

RENTA BRUTA / PAGO DE CRÉDITOS



La renta bruta cubre 64% del pago al inicio y 115% tras 15 años. De ese ingreso todavía se pagan vacancia, administración y gastos.

Pago modelado \$23,435. Renta +4% anual según supuesto y contrato. El 115% bruto no significa flujo neto positivo.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

LA RENTA REDUCE TU ESFUERZO

**NO APORTAS
\$3.45 MILLONES
DE TU BOLSILLO.**

\$2.82 M

APORTACIONES TOTALES EN 15 AÑOS

Incluyen \$1.27 M iniciales y \$1.54 M de faltantes posteriores. El resto del esfuerzo de pago se apoya en el arrendamiento.

\$6.68 M

RECUPERACIÓN TRAS VENTA Y DEUDA

Caso para rentar. Ganancia estimada \$3.87 M; ROI 137.3% acumulado. La renta se cuenta una sola vez. Antes de ISR e inflación.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

QUÉ TIENE QUE PASAR PARA GANAR

LA COMPRA SE DEFIENDE CON SUPUESTOS VISIBLES.

PLUSVALÍA 3%

1.15 M de ganancia

PLUSVALÍA 6%

3.87 M de ganancia

PLUSVALÍA 9%

7.91 M de ganancia

Escenarios para rentar a 15 años. Con plusvalía de 3%, CETES resulta superior; con 6%, Bella Vittoria gana en el ejemplo.

Mismos costos y renta +4%. Ganancia antes de ISR. La rentabilidad depende de precio, ocupación, crédito y horizonte.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

ISR: UNA VENTAJA PARA CASA HABITACIÓN

SI LO HABITAS, REVISA TAMBIÉN LA EXENCIÓN.

HASTA 700,000 UDIS

Límite legal de contraprestación para exentar la venta de casa habitación, cumpliendo requisitos.

LOS TRES AÑOS SE REFIEREN A OTRA VENTA

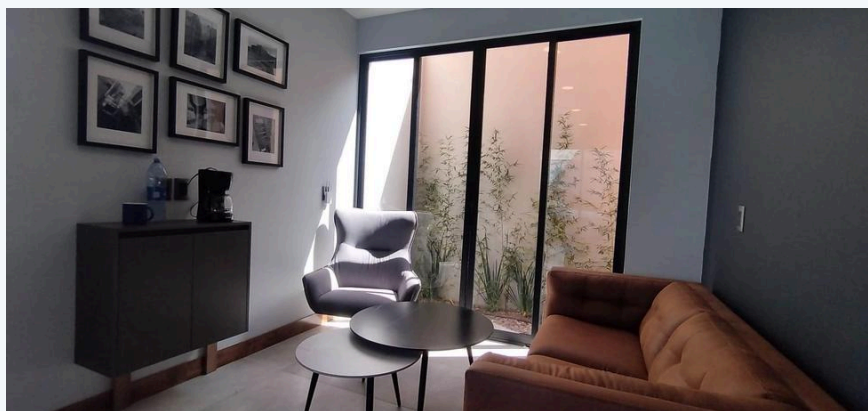
No haber usado esa exención en otra casa habitación durante los tres años anteriores.

Habitarlo debe acreditarse ante el notario. No basta conservarlo tres años y rentarlo no concede automáticamente la exención.

SAT: LISR 93 XIX a) y Reglamento 155. Excedente sujeto a cálculo. Los comparativos no incluyen ahorro fiscal ni deducen ISR.

ACIERTA VERIFICA: CUIDA LO QUE VAS A COMPRAR

QUE EL PATRIMONIO EMPIECE CON UNA BUENA COMPRA.



Revisión física básica: humedad e instalaciones accesibles. Revisión documental preventiva: propiedad, facultades, gravámenes y adeudos según la documentación disponible.

Recibe hallazgos para negociar con información y atender pendientes antes de firmar.

Alcance del servicio contratado; no sustituye dictámenes especializados ni validación notarial.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

EL SIGUIENTE PASO: CONOCE BELLA VITTORIA

**TU AHORRO YA EXISTE.
HAZ QUE LA COMPRA
TENGA SENTIDO
PARA TI.**

acierta.pro

Agenda tu visita y solicita tu
comparativo con saldo Infonavit,
ahorro, cotización bancaria y renta
real.

33 3377 7337

Envía PULSO: boletín + visita

Envía VERIFICA: revisión previa

ACIERTA MAX · LOS PROFESIONALES INMOBILIARIOS



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

SUPUESTOS: LA MISMA BASE PARA COMPARAR

ASÍ CALCULAMOS EL EJEMPLO.

COMPRA Y CRÉDITO

Precio \$3.45 M; subcuenta \$600 mil; efectivo \$500 mil; compra 5%. Créditos \$800 mil al 10.45% y \$1.55 M al 10.5%, 20 años.

CRECIMIENTO Y COSTOS

Plusvalía 6%; renta \$15 mil, +4% anual. Venta 6%. Seguro/cargos \$14,400 y predial \$5,000 el primer año, +4% anual.

RENTA Y HABITACIÓN

Arrendamiento: 15% de renta para vacancia, gestión y reserva. Habitación: reserva de reparaciones 5% de renta comparable.

ALTERNATIVA FINANCIERA

CETES 7.44%; subcuenta 5%, constantes como hipótesis. Reinvierte el efectivo y las diferencias al cierre de cada año.

Antes de ISR e inflación. Mantenimiento ordinario a cargo del inquilino o igual en las dos opciones de habitación. Sin aportaciones patronales.



PULSO
ACIERTA MAX
PROFESIONALES INMOBILIARIOS

FUENTES Y CÓMO LEER LAS CIFRAS

EVIDENCIA PARA DECIDIR MEJOR.

INFONAVIT / DOF

Cofinavit: tasa fija, plazo y aplicación de aportaciones patronales.

SAT • LISR 93 XIX a)

Exención por venta de casa habitación.

SAT • REGLAMENTO 155

Documentación para acreditar casa habitación.

CETESDIRECTO

Consulta la tasa vigente: 7.44% es la hipótesis usada en este boletín.

Modelo Acierta Max, 10/10/2026. Precio proporcionado por la empresa. $ROI = \text{ganancia} / \text{aportaciones}$; TIR considera fechas y flujos. La recuperación descuenta gastos de venta y deuda. Tasas futuras, renta y plusvalía no están garantizadas.

Confirma precio, disponibilidad, crédito y costos antes de contratar.
Comparativos nominales, antes de impuestos.