



GUÍA GRATUITA

Los papeles que necesitas para comprar tu lote *sin viajar a Guatemala*

Todo lo que se necesita, cuánto cuesta de verdad y cómo se hace desde donde estés. Sin letra chiquita.

Por qué escribí esto

Llevo 18 años vendiendo tierra en el sur de Guatemala, y la pregunta que más me hacen desde Estados Unidos es siempre la misma: “¿qué papeles necesito?”

Detrás de esa pregunta casi siempre hay otra que la gente no se atreve a decir en voz alta: *¿y si me ven la cara?* Es una duda legítima. Todos conocemos a alguien que mandó dinero y se quedó sin nada.

Por eso armé esta guía. Aquí está todo: los papeles, el proceso completo, los gastos reales y las reglas del contrato —incluidas las que casi nadie te menciona antes de firmar—. La podés leer con calma, enseñársela a tu familia y compararla con lo que le ofrezcan a cualquiera. No te estoy pidiendo nada a cambio.

Lo primero: sí se puede comprar sin viajar.

No tenés que pedir permiso en el trabajo ni gastar en un pasaje. La compra se hace completa desde allá: es legal, común y se hace todos los días.

CÓMO FUNCIONA

Tu gestor de negocios

La pieza que hace posible todo esto se llama **gestor de negocios**. Es una persona de tu entera confianza que vive en Guatemala y que firma por vos.

Normalmente es alguien de la familia: tu esposa, tu mamá, un hermano. Esa persona te representa mientras vos seguís trabajando allá, y vos mantenés el control porque **el dinero y los comprobantes van a tu nombre**.

- Tu gestor firma, pero la inversión es tuya y queda documentada como tuya.
- Cada envío que hacés deja un voucher, y ese voucher es tu respaldo.
- Al final del proceso, **la escritura sale a tu nombre**, no al de él.

Elegí bien a esa persona.

Es la decisión más importante de todo el proceso. Tiene que ser alguien en quien confiés de verdad, no el que esté más a la mano. Y dos condiciones que no se negocian: tiene que **firmar de su puño y letra** —no se acepta huella— y **llegar en persona a la oficina** el día de la firma.

Los papeles que ponés vos

Si estás fuera del país, esto es todo lo que necesito de tu parte.

- **Pasaporte vigente.** Foto o escaneo a color de la página de tus datos, que se lea bien y no esté cortada. Si tenés DPI vigente, mejor todavía.
- **Una carta firmada por vos** autorizando a tu gestor para firmar en tu nombre. Sin esa carta no se recibe la papelería; yo te paso el modelo.
- **Copia de los vouchers** de las remesas o transferencias con las que vayás pagando. Guardá todos desde el primer día: son la prueba de tu inversión.
- **Historial de tus remesas de los últimos 3 meses**, si vas a pagar así. Tiene que leerse tu nombre como quien envía y el de tu gestor como quien recibe. Si los nombres no cuadran, avisame y lo vemos antes de empezar.
- **Un teléfono y un correo** donde te pueda escribir y mandarte los avances.

Los papeles de tu gestor

- **DPI vigente** de la persona que va a firmar por vos, por ambos lados.
- **Que sepa firmar de su puño y letra.** No se acepta huella.
- **Que pueda llegar en persona a la oficina** el día de la firma. La papelería no sale de la oficina, sin excepción.

Elegí a alguien que pueda llegar.

Tu gestor va a tener que presentarse en oficina más de una vez: a firmar, y después a entregar boletas originales. No sirve el que vive lejos y nunca puede.

Si vos estás en Guatemala

Aquí se piden más cosas porque el financiamiento se evalúa distinto.

- **DPI vigente y actualizado.**
- **RTU actualizado.**
- **Recibo de luz reciente** de donde vivís, aclarando si la casa es tuya o la estás rentando.
- **Un correo electrónico.** Es indispensable, no opcional.
- **Estados de cuenta** de los últimos tres meses.

La constancia de ingresos, según de qué vivís

- **Negocio o comercio informal** —comida, agricultura, ganadería—: carta de un contador activo, firmada y sellada. Tiene que ser el contador inscrito en el RTU del negocio, o uno del mismo lugar donde está el negocio.
- **Trabajás para una empresa:** constancia laboral extendida por ella.
- **Trabajás para el Estado:** la constancia digital descargada del portal de tu dependencia.
- **Tenés empresa propia:** patente de comercio o el documento que corresponda al tipo de comercio.
- **Vivís de remesas:** el historial de envíos de los últimos 3 meses.

Si te falta alguno, escribime igual.

Casi siempre hay forma de resolverlo, y según el monto de la inversión pueden pedir algún papel más. Lo que no sirve es quedarse callado.

El proceso, paso a paso

Así se ve el camino completo, desde que elegís hasta que tenés tu escritura en la mano.

- 1 **Elegís tu lote.** Te mando video, fotos y la ubicación exacta por WhatsApp, como si estuvieras aquí caminándolo.
- 2 **Apartás tu lote.** Desde Q. 1,000 según el proyecto, y **ese monto se abona a tu enganche: no se pierde.** Te guarda la ubicación mientras completás el enganche. Ojo: apartar guarda el lote, no formaliza la compra.
- 3 **Formalizás.** Con medio enganche o con el total se firma la promesa de compraventa. Si estás fuera, aquí entra tu gestor: llega a la oficina con su DPI y la carta que vos firmaste, y firma por vos.
- 4 **Pagás tu financiamiento.** Propio, sin bancos y sin historial crediticio. Cada mes mandás tu cuota y guardás el voucher.
- 5 **Se cubre la escrituración.** Ya lo pagaste: **no esperés más y tramitá tu escritura.** Cada proyecto maneja su propio plazo y dejarlo pasar puede costarte una penalización.
- 6 **Se firma el protocolo.** De 15 a 21 días después.
- 7 **Entra al Registro.** La escritura va al Segundo Registro de la Propiedad. Toma unos 3 meses — ese tiempo lo pone el Registro, no nosotros.
- 8 **Se inscribe en el IUSI** de la municipalidad. Si estás fuera del país, en muchos casos ese trámite lo hago yo por vos.
- 9 **Recibís tu escritura original.** Con tu nombre. Esa tierra ya es tuya.

Te aviso en cada paso.

No vas a tener que estar preguntando qué pasó. Yo te escribo cuando algo avanza y cuando algo se atrasa, aunque la noticia no sea buena.

Lo que vas a pagar. Todo.

Esta es la parte que casi nadie te entrega por escrito antes de firmar. Aquí está completa.

Concepto	Cuánto
Reserva Cambia según el proyecto, de Q. 1,000 a Q. 5,000. Se abona a tu enganche.	desde Q. 1,000
Enganche Varía según el proyecto y el lote.	desde Q. 6,000
Precio del lote Según proyecto, ubicación y tamaño.	desde Q. 67,200
Conexión de agua y drenaje Pago único.	Q. 4,000
Escrituración Pago único, al final del proceso.	Q. 5,000
Mantenimiento Mensual. Cubre áreas verdes, garita y servicios comunes.	Q. 150 / mes

Sobre el financiamiento

El financiamiento es propio, no de un banco: **no te piden historial crediticio ni te rechazan por no tenerlo**. El plazo llega hasta 8 años en la costa y hasta 15 en Tecpán, con cuotas niveladas — capital e intereses. La tasa hoy anda en 17% anual y el contrato la define como variable, así que te la confirmo por escrito al cotizar.

Si preferís terminar rápido existe el **semicontado, sin intereses**: el enganche más un número de cuotas iguales que cambia según el proyecto. Y cuando te caiga un extra podés hacer **abonos a capital** con la cuota al día: acortan el plazo y bajan los intereses, aunque la cuota mensual sigue igual.

Un ejemplo con números reales.

En Patulul, un lote de Q. 67,200 con Q. 6,000 de enganche sale desde **Q. 1,171 al mes a 8 años**.

Los precios son de referencia y cambian según el proyecto y la fase, y no incluyen el recargo por mora de la página siguiente. Antes de que decidás nada, te paso por escrito el desglose exacto del lote que te interese.

Cómo se paga cada mes

Esto es lo que más problemas causa, y no por el dinero: por el papeleo del pago.

Dónde y cómo pagás

- Los pagos son **mensuales y consecutivos**, en las oficinas del proyecto. Nadie te va a ir a cobrar ni a recordar: la fecha corre sola.
- Si vivís fuera, pagás por **depósito o transferencia** a la cuenta que te indiquen en oficina.
- **Reportá la boleta cada mes por WhatsApp** para que te la apliquen.
- Las **boletas originales se entregan en oficina**: cada 30 días en unos proyectos, y por lo menos cada 3 meses si vivís fuera del departamento. Ahí mismo retirás tus facturas originales.

El depósito solo no basta.

Si no reportás la boleta, el pago puede quedar sin aplicar y aparecés en mora debiendo nada. Mandámela a mí también y yo le doy seguimiento.

Si te cae un extra

Podés hacer **abonos a capital** —el mínimo cambia según el proyecto—, siempre que tengás al día la cuota del mes. Reportalos **antes del día 25** o se aplican hasta el mes siguiente. Acortan el plazo y bajan los intereses, pero tu cuota mensual sigue igual.

Si te atrasás

Tu cuota tiene **5 días calendario** de margen. Pasado ese margen corre un recargo por mora del **5% mensual acumulable sobre tu cuota**, por todo el tiempo que la tengás vencida, también en los planes de semicontado.

Si pagás con cheque y lo rechazan por cualquier motivo, son **Q. 150** de cargo aparte.

Lo que sí y lo que no podés hacer

Estas reglas están en la promesa de compraventa y aplican desde el día que firmás. Leelas antes, no después.

Para construir

- **Avisá a la empresa antes de empezar.** Revisan la fachada, las conexiones de drenaje y los mojones. La primera rectificación es sin costo.
- Necesitás **licencia de construcción municipal**.
- Si querés construir **antes de terminar de pagar**, se pide permiso a la empresa, y para eso tenés que haber pagado el **50% del valor del terreno** más los gastos de la documentación adicional.
- Solo **block, ladrillo o prefabricados**. No se autoriza lepa, lámina expuesta ni champas.
- Las obras de urbanización del proyecto tienen un plazo de entrega de **hasta tres años**.

Para vivir ahí

- **Una sola vivienda familiar por lote.** Comercio únicamente si el lote está en área comercial, y nunca cantinas, bares, expendios de licor ni bodegas de materiales peligrosos.
- **No se permite agricultura:** nada de milpa, plátano ni banano. Solo árboles frutales y plantas ornamentales.
- **No se permite crianza de animales con fin comercial**, ni aves de corral ni granjas de cerdos. Mascotas sí, cuidando la higiene y que no anden sueltas.
- No se descarga **agua pluvial en el drenaje sanitario**: colapsa la planta de tratamiento.
- **La calle no es parqueo.** El espacio va dentro de tu lote.
- No se conectan agua, luz ni drenaje a terrenos vecinos fuera del proyecto.
- Lo que comprás es **la tierra**: no incluye árboles, cosechas ni construcciones que hubiera encima.

No es letra muerta.

Incumplir estas limitaciones le da derecho a la empresa a cobrar una multa igual a **dos veces el valor del inmueble**.

Si te querés salir o algo cambia

Nadie firma pensando en esto, y por eso casi nadie te lo explica antes. Prefiero que lo sepás desde hoy.

Si querés salirte del trato

- **No podés pasarle tu derecho a otra persona.** El contrato no permite ceder tu lugar a un tercero mientras lo estés pagando.
- Lo que sí existe es el **desistimiento voluntario**: se avisa por escrito y la empresa resuelve, descontando los gastos e impuestos ya incurridos.
- Si se llega a la rescisión del contrato, se descuenta el **20% sobre el valor del terreno o el 50% de lo que hayás pagado, el que resulte MAYOR**, a favor de la empresa.

Por eso te lo repito tanto.

Comprá el lote que sí podés sostener, no el más grande. Salirse cuesta caro, y ese costo no lo pongo yo.

Cuándo puede la empresa dejar sin efecto el contrato

- Si no pagás el enganche en la forma y los plazos pactados.
- Si acumulás cuotas niveladas en mora.
- Si al terminar de pagar no cubrís la escrituración dentro del plazo que marca tu contrato, o no llegás a firmar el protocolo dentro de los 15 días de que te citen.

Si fallece el titular

El beneficiario decide: puede continuar con la negociación o desistir. Si desiste, la devolución que proceda se le entrega únicamente a él o a su mandatario. Si decide continuar, se necesita el intestado correspondiente para las herederas legales.

Dejá designado a tu beneficiario desde el principio. Es un trámite de cinco minutos que le ahorra meses a tu familia.

Las preguntas que siempre me hacen

¿Puedo pagar con remesas?

Sí, y es lo más común: la remesa se la mandás a tu gestor o a tu familiar en Guatemala, y de ahí sale el pago. Lo que no se puede es mandar la remesa directo a la empresa. Si querés pagarle vos mismo desde allá, tiene que ser transferencia de banco a banco con el código SWIFT, nunca por remesadora. Guardá todos los vouchers: son el respaldo de tu inversión.

¿Y si me atraso en un pago?

Tu cuota tiene **5 días calendario** de margen. Pasado ese margen corre un recargo por mora del **5% mensual acumulable sobre tu cuota**, por todo el tiempo que la tengás vencida — también si tu plan es semicontado.

Ahora, atrasarse no es lo mismo que perder el lote: la empresa primero te llama y te manda carta de cobro. El riesgo real aparece cuando el atraso se prolonga y no te apersonás a la oficina. Por eso te lo digo claro: el problema no es atrasarse, es desaparecer.

¿Puedo vender el lote antes de terminar de pagarlo?

No mientras lo estés pagando. Para venderlo tenés que terminar de pagarlo y escriturarlo a tu nombre primero; ya con la escritura tuya, disponés de él como querás. Por eso conviene comprar el lote que sí podés sostener, no el más grande.

¿Puedo construir de una vez?

Los lotes son urbanizados: tienen agua, drenaje y calles. Las condiciones y los tiempos para construir dependen del reglamento de cada proyecto, y te los paso por escrito antes de que compres.

¿Cuánto tarda la escritura?

Desde que terminás de pagar: entre 15 y 21 días para firmar el protocolo, y unos 3 meses en el Registro. Ese tiempo no depende de nosotros.

¿Y si me estafan?

Es la pregunta correcta y me alegra que la hagás. Tres cosas que podés verificar vos mismo, sin creerme a mí:

- Los proyectos son de **Multiproyectos DIVE, S.A.**, con 26 años de trayectoria. Buscala.
- Los lotes tienen **escritura registrada, libres de hipotecas y gravámenes**. El número de finca se puede consultar en el Registro de la Propiedad.
- Mi nombre y mi cara están en todo lo que publico desde hace años. **Yo no vendo lotes: vendo mi nombre.**

¿Te quedó alguna duda?

Escribime y te contesto yo mismo. Sin compromiso y sin que nadie te apure:
el que se apura se arrepiente, y yo vivo de que no se arrepientan.

4452-9584

WhatsApp · @OscarReynosoGT · oscarreynosogt.com

Cada proyecto tiene sus propias políticas: los montos, los plazos y algunas reglas cambian de un residencial a otro.

Lo particular del tuyo te lo voy dando por escrito conforme te salgan las dudas.

Esta guía también está en oscarreynosogt.com/guia, donde la mantengo al día.

Antes de ofrecerte un lote, lo camino yo.
Si no se lo recomendaría a un amigo, no te lo ofrezco.

“El dinero pasa, el legado permanece.”