

Playbook · 1031 Exchange

Plazos, reglas de identificación, y checklist de intermediario calificado

Cómo usar: el 1031 exchange se pierde por logística mala más que por reglas complejas. Este playbook te da el timeline exacto + las decisiones clave para que un intercambio termine exitoso — sin sorpresa de \$200K-\$1M en abril siguiente.

Timeline exacto

T-30 días	Contratar Qualified Intermediary (QI) ANTES de listar propiedad. Confirmar cuenta escrow lista.
Día 0	Cierra la venta de propiedad original. QI recibe los fondos directamente — tú NUNCA los tocas.
Día 1-45	Ventana de identificación de propiedad de reemplazo. Considera múltiples candidatos.
Día 45	Fecha límite ABSOLUTA para identificación oficial vía formulario firmado enviado al QI.
Día 46-180	Diligencia debida y cierre de propiedad de reemplazo.
Día 180	Fecha límite ABSOLUTA para cierre. Un día tarde = intercambio invalidado, impuesto completo.

Las 3 reglas de identificación

3-property rule	Identifica hasta 3 propiedades sin límite de valor. La más simple y usada.
200% rule	Identifica número ilimitado de propiedades, siempre que su valor combinado no exceda 200% del valor vendido.
95% rule	Identifica número ilimitado sin límite de valor, siempre que compres al menos 95% del valor identificado. Difícil de cumplir.

Checklist para seleccionar QI

- Bonded (fianza de \$1M+ contra pérdida de fondos escrow).
- Licenciado y regulado en el estado del intercambio.
- Cuenta escrow segregada (no comingling de fondos con otros clientes).
- Track record 5+ años + referencias verificables.
- Fee transparente (\$1,500-\$3,500 típico) sin sorpresas.
- Disponibilidad 24-48 horas para revisar documentos y firmar rápido.

Los QIs más grandes y establecidos: IPX1031 (subsidiary de Fidelity National Financial), Asset Preservation Inc., First American Exchange, JTC Group. Todos con bond amplio y track record de décadas. Evita QIs pequeños o nuevos — el ahorro en fees no compensa el riesgo de fondos perdidos.