



# **Guía para Comprar Casa o Departamento**

## **Estimado futuro propietario de casa :**

Usted acaba de dar el primer paso que lo llevará a realizar su sueño dorado.

Buscar un inmueble y un préstamo para financiar su casa o departamento es una de las decisiones más importantes que tomará.

Ser dueño de su propia casa o departamento es un logro con el que todos soñamos y haremos todo lo posible para hacerlo realidad. Compruébelo usted mismo paso por paso con esta fácil y útil guía para comprar casa o departamento.

Estamos aquí para ayudarle a elegir la mejor opción y asesorarlo a que cumpla con sus objetivos y necesidades. Nuestros productos innovadores, opciones de créditos con bajas tasas de interés y excelente atención personal le facilitará que usted sea, ¡dueño de su propia casa o departamento !



# Índice

<b>Antes de salir a buscar algún inmueble</b>	4
<b>Buscando la casa o departamento de sus sueños</b>	7
Elija a un asesor de bienes raíces.	7
Haga fácil la búsqueda.	8
Haga una buena selección antes de decidirse.	10
Llegó el momento de la compra.	11
<b>Comprando la casa o departamento de sus sueños</b>	12
Solicite su préstamo.	12
La documentación que necesitará.	12
Escoja el préstamo que más le conviene.	13
La espera.	13
El cierre.	13
<b>Después de la mudanza</b>	14
Lo que usted debe saber.	15
Preguntas más comunes.	15
<b>Tabla de comparación para analizar inmuebles</b>	16

# Antes de Salir a Buscar Algún Inmueble ( Casa o Departamento)

Antes de iniciar el proceso de compra de un inmueble, es importante saber cuánto puede pagar y cuánto le pueden prestar para un inmueble. Nosotros le podemos ayudar con este tema, calificándolo preliminarmente para un préstamo antes de que una institución financiera haga el proceso.

Calificar preliminarmente no cuesta nada y generalmente se puede hacer en una sola visita o hasta en una llamada telefónica. Al ser calificado preliminarmente, usted sabrá qué precio puede pagar por un inmueble y cuánto serán sus pagos mensuales. Lo mejor de todo, es que le ponemos todo por escrito.





## Preguntas Más Frecuentes

### **¿Qué beneficio tiene la compra de una casa o departamento ?**

El ser dueño de su casa o departamento le da un sentido de estabilidad y permanencia. Le da la flexibilidad de hacerle mejoras a su casa ó departamento que satisfagan sus necesidades específicas cuando y donde usted guste. Usted no está sujeto a los aumentos periódicos de renta, y los intereses que paga podrían ser deducidos de los impuestos, en algunos casos hasta el 100%, pero consulte con su asesor de impuestos para más detalles.

### **¿Cómo saber cuánto dar de pago inicial ( enganche ) ?**

La cantidad que usted debe dar como pago inicial varía; depende de lo que usted y su experto en préstamos hipotecarios decidan que es mejor para su situación. Es importante saber que mientras menor sea el pago inicial, mayor será el pago mensual, generalmente en México es del 10 al 15% ( más costo de escrituras que generalmente es de un 7 al 8% del costo del inmueble ) por eso se tiene que adquirir un seguro de hipoteca. Es un seguro que protege al banco contra pérdidas si el prestatario deja de hacer los pagos.

### **¿Cuál es la diferencia entre ser aprobado preliminarmente para un préstamo y ser calificado preliminarmente?**

Antes de empezar a buscar una casa o departamento hay que realizar un análisis de sus bienes, deudas y fuentes de ingreso. Basado en este análisis preliminar, un asesor le dirá la cantidad de dinero que se puede recibir en el préstamo – esto se llama una Calificación Preliminar. O puede aplicar formalmente para un préstamo y le pedirán que entregue la documentación necesaria ( recibos de pagos, información de sus cuentas de banco, etc.) para verificar que la información que dio durante su calificación preliminar es verdadera, y enviarán este paquete a una institución financiera para su Aprobación.

### **¿Qué es el informe de buró de crédito?**

El informe del buró de crédito contiene su historial de pagos, muestra que pagó sus cuentas a tiempo, si alguna vez se retrasó o falló en sus pagos. También provee un puntaje de crédito que usan las instituciones financieras para determinar el potencial del prestatario para pagar sus deudas a tiempo, y decidir, si es o no un buen candidato para recibir un préstamo. Si piensa comprar casa o departamento, va a necesitar demostrar que puede hacer sus pagos de una manera responsable y puntual.

## ¿Cuánto dinero necesito para comprar casa o departamento ?

Todo depende de cuánto quiera pagar o cuánto dinero tenga disponible. Le ayudamos a buscar una variedad de préstamos que generalmente se ajustan a las necesidades de cada prospecto. Desde créditos hipotecarios en la banca privada, Infonavit, Fovissste y Fintech.

Hay tasas de interés hipotecarias con interés muy bajos desde el 9.5%.

El Infonavit y Fovissste han implementado este año 2020 la iniciativa de “ Unamos Créditos “ para que las familias puedan tener un acceso de crédito más grande y tengan la posibilidad de adquirir una casa que se ajuste a sus necesidades.

También en los últimos años se está gestando la Revolución “ FinTech “, que es un sistema en que las instituciones financieras les dan crédito a las personas que no han tenido un historial crediticio o no tienen manera de comprobar ingresos.



# Buscando La Casa de sus Sueños

## **Elija a un asesor de bienes raíces**

Una vez que sea calificado preliminarmente, llega el momento de buscar un asesor de bienes raíces que lo ayude a encontrar la casa de sus sueños. Un asesor de bienes raíces es un experto que sabe qué casas o departamentos están a la venta y cuáles cubren los requisitos y los deseos que usted tiene. Muestre a su asesor la carta de calificación preliminar / aprobación preliminar; con ésta, él o ella podrá seleccionar casas o departamento que se encuentren en su rango de precios. Además, su agente puede darle información sobre las diferentes áreas donde podría gustarle vivir, así como opciones que no haya considerado. Su asesor también le puede dar consejos prácticos de lo que debe buscar en una casa o departamento. Y cuando llegue la hora de hacer una oferta sobre la casa que desea comprar, su asesor estará ahí para ayudarlo.

## **Cómo seleccionar a un asesor de bienes raíces.**

Un asesor de bienes raíces juega un papel muy importante en el proceso de comprar una casa o departamento y debe ser seleccionado con cuidado. Antes de escoger a su asesor, pida recomendaciones a sus familiares y amigos, y entreviste a varios asesores, para tener una mejor idea de cómo es cada uno y qué pueden ofrecerle. La relación entre un asesor de bienes raíces y un comprador debe estar basada en el respeto mutuo y objetivos similares.

El asesor de bienes raíces ideal :

- Entiende sus necesidades y objetivos.
- Es profesional y dedicado a hacer un buen trabajo.
- Conoce el área donde usted quiere vivir.
- Sabe cuánto puede gastar usted en la casa o departamento.
- Tiene amplio conocimiento en el área de bienes raíces.
- Tiene referencias excelentes de otros clientes.
- Lo trata con el respeto que usted se merece.

Seleccionar a Inmuebles30 para que le ayude a hacer todo el proceso completo: hacer la precalificación , la mejor selección de su casa o departamento, selección el mejor crédito hipotecario y lo acompañarlo hasta la firma de contrato, es una buena decisión, verdad ?



# Haga Fácil La Búsqueda.

## Ubicación.

Para reducir el número de casas o departamentos que va a visitar, debe empezar por decidir qué factores son importantes para usted (por ejemplo: el precio aproximado de la casa o departamento y su ubicación). Luego puede empezar a determinar detalles más específicos, como la colonia, las características de la casa o departamento y el tipo de vivienda (condominio, mixto o la tradicional casa separada). La ubicación es el factor que más afecta el valor de una casa o departamento. La mayoría de los compradores están dispuestos a sacrificar ciertas características y preferencias de su propiedad, con tal de poder comprar en el área o colonia que más prefieren. Esta es una consideración muy importante, porque casi siempre podrá hacer algunos ajustes o remodelaciones, como agregar una habitación o pintar de otro color, para tener todo lo que desea en su casa o departamento. Pero una vez que se haya mudado a su casa o departamento, no importa cuantas mejoras le haga, ¡no podrá cambiarla de la ciudad a los suburbios, o del lado oeste al lado este de la ciudad!

## ¿Qué debo buscar en mi colonia?

Esta es una lista de las siete principales preguntas que los compradores potenciales hacen de una colonia.

- 1) ¿Tiene buenas escuelas?
- 2) ¿Es una buena colonia?
- 3) ¿Está en un área comercial buena?
- 4) ¿Está cerca de nuestros trabajos / oficinas?
- 5) ¿Está cerca de nuestra familia y las amistades?
- 6) ¿Tiene vías de comunicación ?, ¿qué tan segura es el área?
- 7) ¿Hay parques o lugares de recreación cercanos?

## ¿Qué debo buscar en una casa o departamento ?

Antes de salir a buscar una casa o departamento, es importante pensar en cuáles son los detalles más importantes para usted en una casa o departamento. Use la Lista de deseos y evaluación que se encuentra en la página 16 para anotar esas características especiales de la casa o departamento que quiere, y úsela para evaluar cómo las diferentes casas o departamentos que visita satisfacen sus deseos. Saque varias copias de la tabla y llévelas con usted durante su búsqueda de la casa o departamento ideal; teniendo siempre en mente las características que considera esenciales en la casa o departamento que compraría. Si registra la información

conforme va visitando las casas o departamentos, podrá recordar ventajas y desventajas de éstas, y evaluarlas justamente al usar el mismo criterio para todas, sin importar cuándo las haya visto.

### **Sugerencias para evaluar las casas o departamento que visita.**

Una vez que ha decidido las características que desea en la casa o departamento de sus sueños y el área donde le interesa vivir, debe comenzar a visitar casas o departamentos en venta con su asesor de bienes raíces. Durante este periodo, es importante que haga una buena evaluación de las propiedades que visite. Acostúmbrese a ver las propiedades con ojo crítico. Inspeccione las casas o departamentos detalladamente, asegurándose que observa y evalúa todas las áreas que son importantes en su casa o departamento. Asegúrese de hacer notas detalladas en la tabla de evaluación que le proporcionamos.

*En inmuebles30 tenemos las herramientas para poder ayudarle a revisar varios departamentos sin necesidad de ir físicamente a todos ellos, con nuestra plataforma, podemos hacer un recorrido virtual a decenas de propiedades para seleccionar a dos o tres que más se ajusten a sus necesidades y únicamente agendar una cita con toda precisión al que más se ajuste a sus deseos y sobre todo a su presupuesto financiero.*

*Con esto ahorramos mucho tiempo, dinero y esfuerzo a nuestros prospectos para que se dediquen a lo que más quieren.*

## Haga una Buena Inspección Antes de Decidirse.

Cuando finalmente encuentre la casa o departamento de sus sueños, es muy importante que la inspeccione bien "de pies a cabeza" para que no se enamore de ella demasiado rápido. A veces los dueños de la casa o departamento que no son nuevas cubren los daños graves con pintura o papel tapiz, para que las personas que no se fijen bien y no noten los daños. Reparar esos defectos puede costar mucho dinero una vez que haya comprado la casa, así que haga su mejor esfuerzo al inspeccionar la casa cuidadosamente antes de hacer una oferta para comprarla. Antes de hacer una oferta por una casa o departamento, vaya a conocer la colonia. Visítela a diferentes horas del día y de la noche. Conozca a los que podrían ser sus futuros vecinos y pregúnteles sobre el área. Reconsidere la cantidad que está dispuesto a ofrecer para comprar la casa o departamento, para que esté realmente seguro de que vale el precio.

### **Chequee bien las tuberías y sistemas.**

Haga pasar el agua por el inodoro, prenda las luces y abra las ventanas. Pregunte en qué condición están los sistemas eléctricos, los drenajes, que tipo de gas tiene, LP o natural, y cualquier otro aspecto importante como la cisterna, el sistema de internet, etc.

### **Analice las características físicas de las casas o departamentos que visite.**

Inspeccione a fondo las condiciones físicas de la propiedad, buscando reparaciones que necesiten hacerse, así como si el inmueble es nuevo, de mediana edad o bastante viejo. También es importante que se sienta seguro de que tiene las habitaciones adecuadas y amenidades extras para cubrir sus necesidades. Asegúrese de que también le gusta mucho el diseño de la casa o departamento.

### **¿Cómo determino el valor de la casa o departamento?**

Antes de hacer una compra, necesita determinar cuánto realmente vale la casa. Su asesor de bienes raíces puede ayudarlo con esto, proporcionándole información sobre otras propiedades en la colonia que se hayan vendido recientemente o haciendo una Opinión de Valor. Así, usted puede comparar los precios de venta de estas diferentes casas o departamentos para sentirse seguro de que está comprando la propiedad en una cantidad adecuada y justa. También hay servicios disponibles en Internet que pueden proveer un estimado de los valores de las propiedades y ventas recientes dentro de esa área.

*Ahora sí... ¡está listo para hacer su compra! ¡Suerte!*

# Llegó el Momento de la Compra.

Cuando llegue el momento de realizar la compra, su asesor de bienes raíces le ayudará y acompañará durante todo el proceso de la compra.

En el caso de un departamento nuevo en la CDMX el proceso es el siguiente:

- 1er visita al departamento seleccionado por el cliente.
- 2da visita al departamento seleccionado y apartado con la desarrolladora.
- Simulación de varios créditos hipotecarios.
- Selección del mejor crédito hipotecario de acuerdo con las necesidades del cliente.
- Recopilación de toda la documentación para la aprobación del crédito hipotecario.
- Precalificación y Aprobación de crédito hipotecario.
- Reunión con desarrolladora para firma de contrato y termino de apartado.
- Apoyo de envío del comprobante a la desarrolladora del finiquito del enganche.
- Apoyo y gestión entre el banco, desarrolladora y cliente para el trámite de las escrituras.
- Apoyo para entrega del inmueble.
- Apoyo y gestión entre el cliente y la desarrolladora durante el tiempo acordado en contrato para algún posible vicio oculto del inmueble.
- Apoyo durante los primeros tres meses para algún posible servicio de mudanzas o remodelación que quiera hacer el cliente con su nuevo departamento.



# Comprando La Casa de Sus Sueños

## Solicite su préstamo

¡Felicidades! Usted ya está a sólo unos cuantos pasos de realizar su sueño de ser dueño de una casa o departamento. Cuando usted haya seleccionado la casa o departamento de sus sueños y haya firmado la solicitud de apartado. A partir de ese momento, contamos con un plazo de 7 días para hacer el proceso de aprobación del crédito hipotecario.

## La documentación que necesitará.

Para completar el proceso de su préstamo, sus fuentes de ingreso, deudas e historial de crédito necesitan permanecer constantes durante esta etapa final. Si está en la etapa de Calificación Preliminar, la información necesaria para completar el proceso es requerida. Ahora es el momento de aplicar formalmente para un préstamo, llenando una solicitud formal y proporcionando los documentos que respalden la información que nos dio anteriormente. Tener la documentación apropiada facilitará los trámites de préstamo para todos y hará que todo marche más rápido.

A continuación, le diremos qué documentación necesitará traer con usted al momento de llenar la solicitud para un préstamo:

- Copia de identificación vigente (credencial para votar o pasaporte)
- Copia de acta de nacimiento.
- Copia del CURP.
- Copia de acta de matrimonio si aplica.
- Copia de identificación oficial y acta de nacimiento del cónyuge si aplica.
- Copia de comprobante de domicilio reciente.
- Carta patronal en original, esta deberá ser hoja membretada, firmada y sellada por recursos humanos y deberá mencionar:
  - puesto
  - antigüedad
  - sueldo
  - RFC
- Copia de últimos tres meses de recibos de nómina.
- Copia de últimos tres meses de estados de cuenta bancarios donde le depositan la nómina.



Si no cuenta con un historial de crédito, no se desanime. Nuestros Expertos en Hipotecas harán todo lo posible para ayudarlo a obtener un préstamo. Favor de traer:

- Recibos de pagos de gas y luz.
- Recibos de pagos del teléfono.
- Recibos de pagos de renta.
- Cualquier comprobante de que usted es constante en sus pagos mensuales. Esto puede incluir recibos de pagos de seguro de auto o de vida, pagos a mueblerías o joyerías, pagos a tiendas de catálogo o pagos por una computadora.

### **Escoja el préstamo que más le conviene.**

En el mundo de las hipotecas existen dos tipos de préstamos, aquellos con tasas de interés fijas y aquellos con tasas de interés variables. Nosotros mostramos una gran variedad de préstamos con tasas de interés fijas y variables, que pueden ajustarse a las necesidades y gustos de cada prestatario. Por supuesto, nosotros también le ayudaremos a elegir el préstamo ideal para usted.

### **La espera.**

Tramitar un préstamo puede llevarse de días a semanas dependiendo del mercado, perfil de crédito y su habilidad para recopilar la información necesaria para el proceso. Durante este tiempo, tanto usted como la desarrolladora y la institución financiera estarán asegurándose que todas las obligaciones referentes a la compra y al préstamo hipotecario estén completas antes de que se firmen los documentos finales. Algunos ejemplos de lo que estas obligaciones pueden incluir son: una inspección final y satisfactoria de la casa o departamento, confirmación de la compra de un seguro contra riesgos, avalúos y una investigación del título de propiedad para verificar que esté libre de demandas.

### **El cierre.**

El cierre es la reunión en la que usted firma todos los documentos y paga los gastos para hacerse oficialmente dueño de su casa o departamento. La notaría, que emite las escrituras, generalmente ofrece el lugar para el intercambio de documentos y la entrega de comprobantes de la transferencia de los fondos durante el cierre. Antes de la reunión de cierre, el notario o un abogado revisará con usted una copia de las escrituras. Una vez que su préstamo sea aprobado, se presentará en la institución financiera y firmará los documentos del cierre, así como la documentación final requerida para hacerlo propietario de su casa. Son muchos los documentos que hay que firmar antes de recibir las llaves de su casa o departamento. Por eso, el proceso del

cierre normalmente dura de una a dos horas. Los dos documentos más importantes que tendrá que firmar será el crédito hipotecario y las escrituras.

Una vez firmado los documentos y los gastos de cierre pagados, **¡la casa es suya!** ¡A llamar a la mudanza! Mudarse a su propia casa es una experiencia inolvidable. Quizás muy pronto, usted estará disfrutando de su propia casa o departamento junto con su familia y amigos. Sabemos que el sueño de ser dueño de su propia casa ¡no es sólo un sueño!

## Después De La Mudanza

### Lo que usted debe saber

#### Cómo hacer sus pagos mensuales.

A los pocos días de cerrar el trato y obtener su préstamo, recibirá un correo de la institución financiera con instrucciones para hacer sus pagos mensuales y una explicación de sus responsabilidades como prestatario.

Al hacer sus pagos, lo más importante que debe recordar es:

- Enviar su pago para que nos llegue el primer día de cada mes o antes.
- Nunca mandar dinero en efectivo por correo.
- Anotar el número de su cuenta en su depósito o transferencia.

#### Lo que incluye su pago mensual.

Su pago mensual incluye el pago principal, interés y seguro hipotecario si es que éste es requerido. En la mayoría de los casos, su pago mensual también incluirá impuestos de propiedad y seguro contra riesgos para que usted no tenga que preocuparse de hacer estos pagos anuales. Usted recibirá un desglose detallado de su pago mensual en el recibo de su pago mensual que le enviarán por correo.

Qué hacer si tiene problemas para pagar.

Lo primero que debe hacer es llamar a la institución financiera. Ellos cuentan con representantes para escucharlo y tratar de ayudarlo en todo lo que sea posible. Pero recuerde, es muy importante hacer sus pagos a tiempo y por la cantidad exacta, si desea proteger su crédito y si en un futuro decide comprar otra casa o departamento.

Sus otras obligaciones como prestatario.

Su hipoteca o escritura fiduciaria requiere que usted mantenga su propiedad en buen estado. Este requisito sirve para proteger su inversión y aumentar el valor de su propiedad si algún día decide venderla. Cuando haga reparaciones, asegúrese de utilizar siempre los servicios de contratistas que tengan experiencia. Gastos adicionales, al comprar casa o departamento esté

preparado para ciertos gastos adicionales que todos los dueños de casa o departamentos enfrentan, como el pago mensual de la hipoteca, el pago anual de impuestos de propiedad, el seguro contra riesgos, electricidad, gas, servicio de colección de basura, servicio de agua y de drenaje, mantenimiento de la casa y jardinería.

## Preguntas Más Comunes

### **¿Cómo aseguro una tasa de interés?**

Durante el proceso de préstamo, observará y escuchará a otros discutir sobre tasas de interés y tipos de préstamo. Mantenga a su experto en hipotecas dentro de la discusión y pregúntele cualquier cosa que no comprenda. Asegurar el préstamo es Su responsabilidad. Al llamar a su experto en hipotecas de 15 a 30 días antes del cierre, ellos harán un presupuesto de una tasa y le preguntarán si usted desea asegurarla. Recuerde que hay muchas instituciones financieras y muchos productos, las tasas y costos varían por programa e instituciones financieras.

- Si usted es aprobado con una institución financiera, tiene que asegurar la tasa con él. Si desea un producto diferente y tiene que cambiar de institución financiera, necesitará volver a ser aprobado, lo que lleva tiempo y posiblemente podría afectarlo negativamente.

### **¿Son los mismos requisitos para comprar departamentos y para comprar casas?**

La documentación necesaria para calificar para un préstamo es la misma tanto para departamentos como para casas, sin importar su tamaño.

¿Cuántos seguros debe tener en el momento del cierre? Usted necesitará presentar por lo menos dos tipos de seguro al cerrar el trato de su préstamo. El primero es un seguro contra riesgos que protege su casa o departamento en caso de temblores u otra catástrofe y el segundo el seguro de vida en caso de fallecimiento del propietario.

### **¿Por qué debo obtener una inspección profesional?**

En caso de que la casa o departamento No sean nuevos se deberá hacer la inspección, ya que es un paso muy importante ya que sirve para identificar cualquier problema que pueda tener el inmueble, serio o no, antes de comprometerse. Le recomendamos que esté presente durante la inspección, para que pueda hacer las preguntas que tenga y enterarse de cualquier problema que exista de antemano.

**Tabla de comparación para analizar casas**

<b>La casa que quiero</b>	<b>Casas visitadas</b>			
<b>Notas</b>	<b>Dirección</b>	<b>Dirección</b>	<b>Dirección</b>	<b>Dirección</b>
Precio de venta \$\$\$\$	\$	\$	\$	\$
<b>Preferencias generales</b>				
Tipo de casa:				
# Pisos:				
# Habitaciones:				
# Baños :				
Estacionamiento				
<b>Comodidades</b>				
Gimnasio				
Ludoteca				
Roof Garden				
Sala de estar				
Balcón				
<b>Otras características</b>				
Estilo de la casa:				
Exterior:				
Estilo Interior:				
Asaderos				
<b>Ubicación</b>				
Cercanía a lugares de Interés:				
<b>Condiciones y características</b>				
especiales Espacio para almacenar:				
Limpieza y condición: Ventajas:				
Desventajas:				
Comentarios Adicionales:				

## ¿Tiene otras preguntas? ¡Contáctenos!

Nuestros expertos asesores inmobiliarios le pueden ayudar, con respuestas confiables y precisas a todas sus preguntas sobre la amplia gama de bienes inmuebles y préstamos hipotecarios.

Cell: 55 3477 5471

Correo : [inmuebles30xxi@gmail.com](mailto:inmuebles30xxi@gmail.com)

Web : <https://www.inmuebles30.com>

