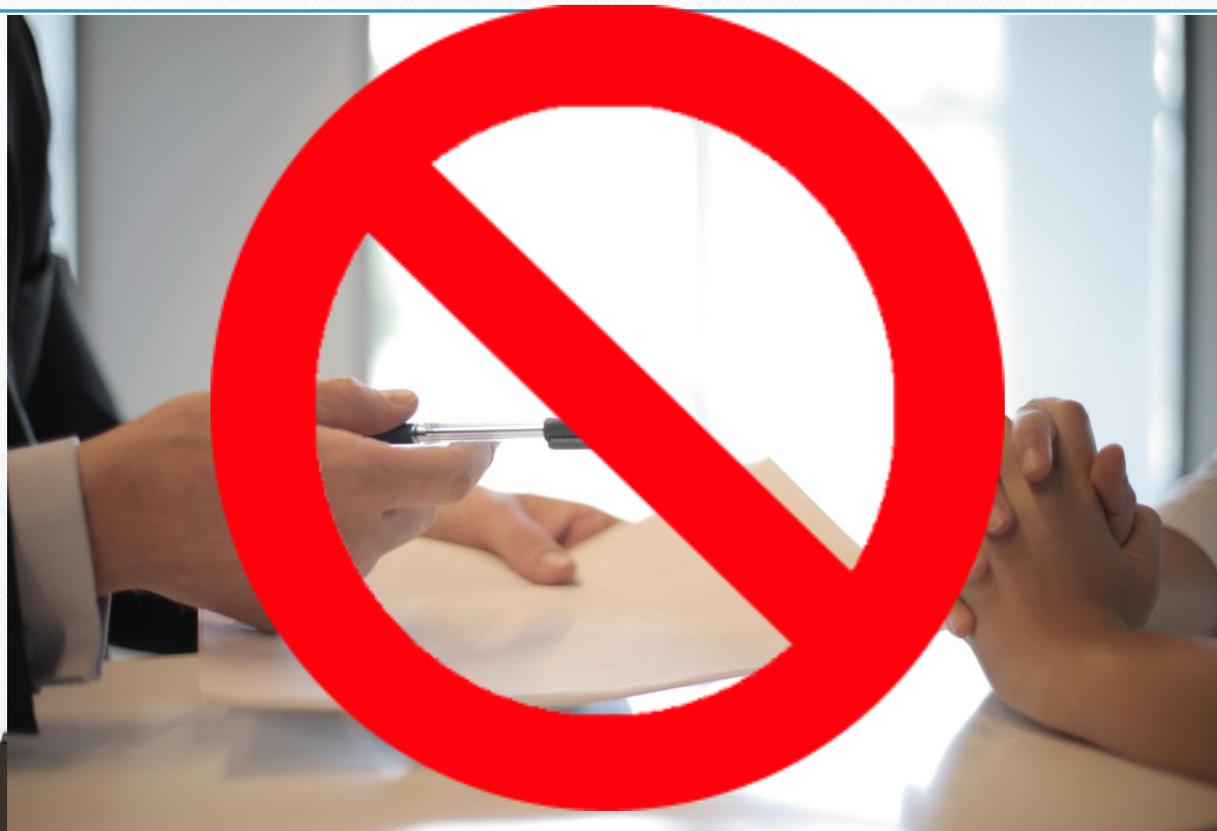


El ABC

Para la compra de tu casa o departamento



Es una de las decisiones más importantes de tu vida. ¡Cuida de hacer una compra inteligente **Y NO EMOCIONAL!**



**ES ALTAMENTE
RECOMENDABLE NO FIRMAR
NINGUN COMPROMISO DE
COMPRA NI DAR ANTICIPO
HASTA NO LEER POR
COMPLETO ESTA GUIA**

CONTENIDO

- A. Define tus requerimientos.
- B. Asegúrate que el inmueble está legalmente en orden.
- C. Investiga detalles que pueden hacer grandes diferencias.
 - Abasto de agua
 - Movimiento de la zona
 - Tiempos de recorrido a destinos habituales
 - Plan de reordenamiento
 - Problemas de la colonia
 - Precio por m²
 - Potencial de valorización
 - Anticipos



A. Define tus requerimientos



¿Espacio?
¿Tranquilidad?
¿Ubicación?

Si no tienes claro lo que quieres, difícilmente lo vas a encontrar

www.opcionesfinancieras.mx

HAZ UNA LISTA DE REQUERIMIENTOS DE TU NUEVO HOGAR distinguiendo los “no negociables”

En una hoja de papel cualquiera haz una matriz similar a la siguiente, desglosando lo que quieres y lo que necesitas (**que será lo no negociable**).



REQUERIMIENTOS	NO NEGOCIABLES	% IMPORTANCIA	VIVIENDAS				
			1	2	3	4	5
2-3 RECAMARAS							
REC PRINCIPAL QUEPA K.S.	X						
2 BAÑOS							
CLOSETS AMPLIOS							
CUARTO DE LAVADO INTEGRADO							
COCINA CON HORNO	X						
MAXIMO 3ER PISO							
2 ESTACIONAMIENTOS							
TRANSP PUB A NO +5 MINUTOS							
NO ESTE JUSTO A LA ENTRADA							
VIGILANCIA	X						
TOTAL							





Las viviendas que no cubran los “no negociables”, se descartan en automático

REQUERIMIENTOS	NO NEGOCIABLES	% IMPORTANCIA	VIVIENDAS				
			1	2	3	4	5
2-3 RECAMARAS							
REC PRINCIPAL QUEPA K.S.	X						
2 BAÑOS							
CLOSETS AMPLIOS							
CUARTO DE LAVADO INTEGRADO							
COCINA CON HORNO	X						
MAXIMO 3ER PISO							
2 ESTACIONAMIENTOS							
TRANSP PUB A NO +5 MINUTOS							
NO ESTE JUSTO A LA ENTRADA							
VIGILANCIA	X						
TOTAL							



A los requerimientos que **SI son negociables**, asígnales un porcentaje de acuerdo a la importancia que tengan para tí, de tal manera que el total sume 100%.

A los NO negociables no les asignes valor ya que en forma práctica cada uno vale 100%.

REQUERIMIENTOS	NO NEGOCIABLES	% IMPORTANCIA	VIVIENDAS				
			1	2	3	4	5
2-3 RECAMARAS		15%					
REC PRINCIPAL QUEPA K.S.	X						
2 BAÑOS		15%					
CLOSETS AMPLIOS		10%					
CUARTO DE LAVADO INTEGRADO		10%					
COCINA CON HORNO	X						
MAXIMO 3ER PISO		10%					
2 ESTACIONAMIENTOS		13%					
TRANSP PUB A NO +5 MINUTOS		12%					
NO ESTE JUSTO A LA ENTRADA		15%					
VIGILANCIA	X						
TOTAL		100%					

Asegúrate que la suma sea 100%. No consideres los no negociables.

Los valores de los requerimientos SI negociables, los vas a asignar a cada una de las viviendas que visites **siempre y cuando cubran dicho requerimiento;** en caso contrario, el valor será cero.

REQUERIMIENTOS	NO NEGOCIABLES	% IMPORTANCIA	VIVIENDAS				
			1	2	3	4	5
2-3 RECAMARAS		15%	15%	15%	15%	15%	15%
REC PRINCIPAL QUEPA K.S.	X						
2 BAÑOS		15%			15%		15%
CLOSETS AMPLIOS		10%	10%		10%	10%	10%
CUARTO DE LAVADO INTEGRADO		10%			10%	10%	10%
COCINA CON HORNO	X						
MAXIMO 3ER PISO		10%		10%	10%	10%	10%
2 ESTACIONAMIENTOS		13%	13%		13%	13%	
TRANSP PUB A NO +5 MINUTOS		12%	12%	12%	12%	12%	12%
NO ESTE JUSTO A LA ENTRADA		15%	15%	15%			15%
VIGILANCIA	X						
TOTAL		100%	65%	52%	85%	70%	87%



Las viviendas con las sumatorias más altas serán las que más se apeguen a tus requerimientos”



B. Asegúrate que el inmueble está en orden

Hay muchos aspectos legales que los vendedores desconocen y salen a la luz hasta que la operación llega con el notario; la solución de algunos puede ser sencilla, la de otros no tanto.

En cualquier caso esto demorará la operación días, semanas o incluso muchos meses.

Puede ser que el inmueble "te encantó" y lo quieres si o sí, pero es mejor que desde el principio sepas a qué atenerte.



¿Libre de gravamen?
¿Inscrito en RPP?



Normalmente el tema legal es lo ultimo y si tienes urgencia esto puede ser un gran dolor de cabeza, en especial si hay un anticipo de por medio.

www.opcionesfinancieras.mx



¿Qué es lo que tienes que revisar?

Pueden ser muchos los requisitos a cubrir para poder vender dependiendo del estatus jurídico del inmueble, el cual en cualquier caso tendrá que cubrir los siguientes:

Escrituras.

La escritura tiene que estar a nombre del propietario e inscrita en el Registro Público de la Propiedad (sin esta inscripción no será posible cerrar la operación).

Si la escritura está a nombre de otra persona o está en copropiedad, asegúrate de que quien te vende tenga un poder notarial que le faculte para ello.

www.opcionesfinancieras.mx

¿Qué es lo que tienes que revisar?

De no existir dicho poder, la conciliación de los copropietarios y la situación jurídica de los mismos puede ser todo un tema en términos de tiempo.

Si vas a comprar con crédito hipotecario, asegúrate que la escritura no sea de usucapion o prescripción positiva (lo señala la misma escritura), ya que las instituciones financieras no tomarán estos inmuebles como garantía.

Si la escritura es de donación, tendrán que haber pasado entre 5 y 10 años para que sea aceptada o, en su defecto, que el donante acuda a la firma ante notario.

¿Qué es lo que tienes que revisar?

Predial, Agua y Mantenimiento.

La boleta predial y del agua deben estar a nombre del propietario y al corriente en los pagos. Hay casos que estos documentos siguen a nombre de otra persona o del desarrollador pudiendo esto demorar la operación.

Pasa que el inmueble tiene adeudos que el vendedor pretende pagar con el dinero de la venta. Puedes negociarlo sin duda, pero es mejor que lo sepas de antemano.



¿Qué es lo que tienes que revisar?

Notario.

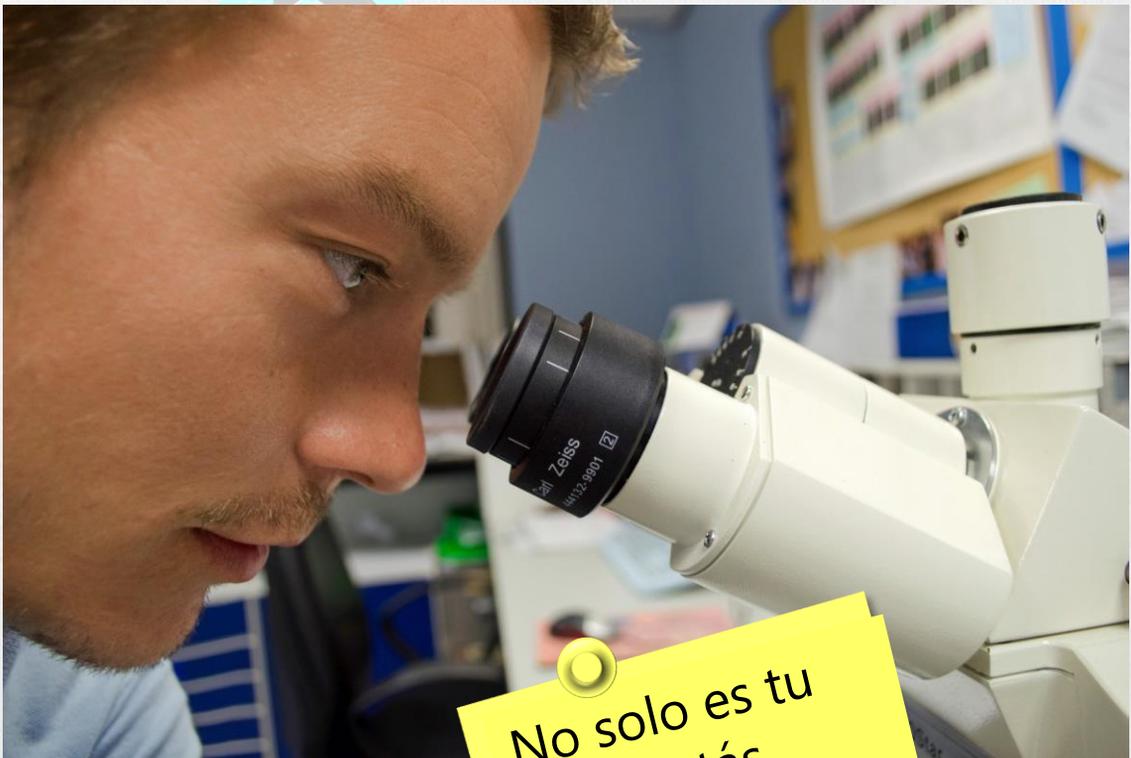
Si tienes un notario de confianza, solicita su apoyo para la revisión de documentos, si no, previo a tu selección visita 2 o 3 notarios pidiendo cotización para la escritura del inmueble que comprarás. Escoge el que te haga sentir más comod@.

De preferencia y por tu seguridad (*salvo que tu experiencia te diga lo contrario*), no hagas la operación con un notario sugerido por el vendedor.

El que compra
es quien decide
en qué notaría
se escriturará

C. Investiga detalles que pueden hacer grandes diferencias

Los criterios generales de búsqueda y selección son : zona, precio y atractivo visual, pero hay muchas otras cosas a considerar antes de tomar una decision.



No solo es tu casa, estás construyendo un patrimonio

www.opcionesfinancieras.mx

Una vez cubiertos los requisitos y aprobada la situación jurídica del inmueble, mi recomendación es verificar cada uno de los siguientes aspectos.

Abasto de agua.

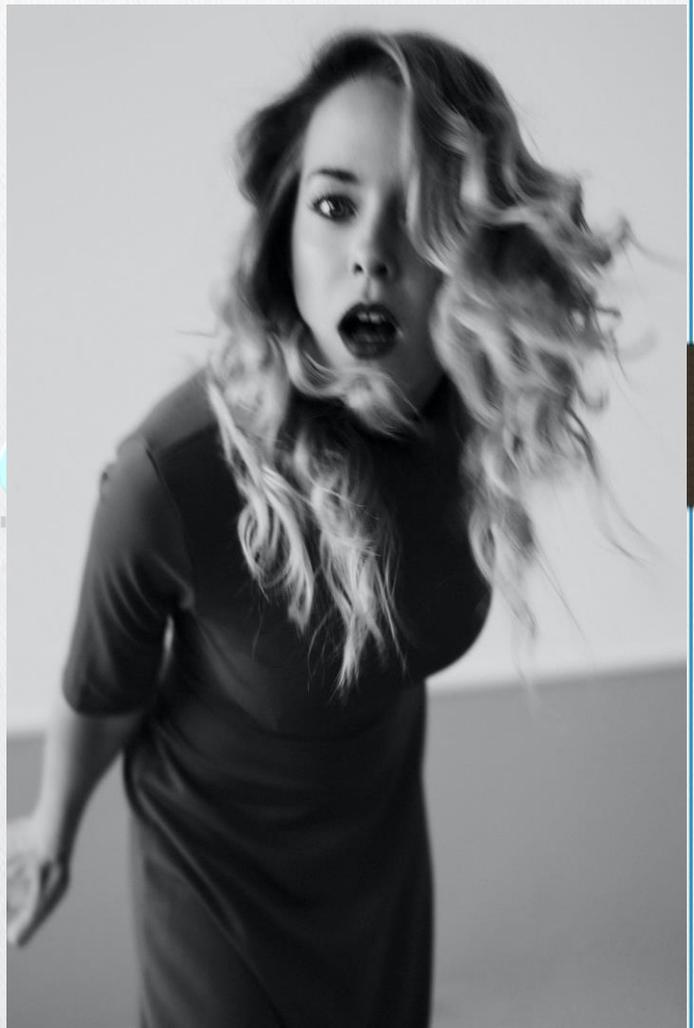
Tendrás que investigar por tu cuenta ya que el vendedor puede no ser totalmente objetivo, y una vez que compres será demasiado tarde.



www.opcionesfinancieras.mx

Movimiento de la zona.

Visita el inmueble en diferentes días y a diferentes horas. Te puedes llevar sorpresas; como un tianguis frente a la puerta de la cochera un día a la semana.



www.opcionesfinancieras.mx

Haz el recorrido desde el inmueble a tu lugar de trabajo.

Pero la idea es que lo hagas como si ya lo habitaras. Te podrás dar cuenta del tráfico y complicaciones particulares de la zona en los horarios en los que te mueves.

Investiga sobre el plan de reordenamiento territorial de la colonia.

Te permitirá conocer las posibles afectaciones a tu inmueble con motivo de obras públicas o de particulares; como la construcción de un centro comercial o un Desarrollo habitacional por ejemplo.

www.opcionesfinancieras.mx

Pregunta por problemas de la colonia

Seguridad y calidad de los servicios públicos como la recolección de basura son temas fundamentales. Habla con los vigilantes, los vecinos y el tendero de la esquina entre otros; estarán gustosos de darte detalles.



www.opcionesfinancieras.mx

Compara el valor del m2 de la zona



Busca lo más económico en el sector más costoso posible

Es mucho dinero el que está en juego, así que vale la pena recordar que no solo estás comprando tu casa, también estás haciendo una inversión.

Verifica que tenga potencial de valorización.

Aunque los Bienes raíces en general tienden a revalorizarse, algunos lo hacen más que otros. La cercanía a comercios, medios de transporte, vialidades principales, las esquinas y los predios que están en las áreas hacia donde crecen las ciudades, con el tiempo generalmente ganarán más plusvalía.



www.opcionesfinancieras.mx

No des ningún anticipo hasta cerciorarte que la documentación está en regla



Es Seguro que el vendedor querrá amarrar la venta con una promesa de compra, un anticipo y una penalización por incumplimiento. No te dejes presionar, en todo caso formaliza con una pequeña cantidad que indique tu interés y seriedad en la operación.

www.opcionesfinancieras.mx

Compra la
casa de tus
sueños

HAZ CLIC AQUI PARA SABER
CUANTO TE PRESTARÍAN..

<https://opcionesfinancieras.mx>

El perfilamiento y gestion de
tu crédito es GRATUITO

