

Guía:

Comprar una casa de manera inteligente

La mejor inversión de tu vida





Índice

- 3** | Introducción
- 4** | ¿Qué necesito para comprar una casa?
- 7** | Compara y elige el mejor crédito hipotecario
- 11** | La ubicación define tu bienestar
- 14** | Casa usada vs casa nueva
- 17** | ¿Cómo hacer una lista de prioridades y deseos para mi nueva casa?
- 23** | Conclusión



Introducción

Adquirir tu próxima casa es una inversión importante que implica tiempo, dedicación y sobre todo, toma de decisiones que serán determinantes para garantizar el bienestar y la calidad de vida de tu familia.

Si estás pensando en comprar una casa, hay algunos aspectos que facilitarán tu búsqueda y te ayudarán a

tomar la mejor decisión de manera inteligente. Esta guía contiene información básica sobre los requisitos necesarios para comprar una casa, así como los factores que debes considerar para elegir la casa correcta que se adapte a tus gustos y necesidades.



¿Qué necesito para
comprar una casa?



Lo primero que debes definir es de cuánto dinero dispones para comprar tu casa, para esto, revisa tu presupuesto familiar, es decir, tus finanzas personales, cuáles son tus gastos mensuales, tus deudas y si cuentas con ahorros.

Para conocer tu presupuesto suma tus ingresos netos y tus egresos, es decir, lo que gastas en comida, transporte, entretenimiento, tarjetas de crédito y tu ahorro mensual (en caso de que tengas ese hábito). Una vez que tengas ambos totales (ingresos y egresos), resta al total de ingresos todos tus gastos:

Ingresos netos - Egresos =

Presupuesto mensual

Después de que sepas cuánto dinero tienes mensualmente, define cuánto puedes destinar a la compra de tu próxima casa. Lo más recomendable es que sea entre el 25% y el 30% del ingreso neto mensual, pero esto dependerá de tus capacidades económicas.

Empieza a calcular tu presupuesto considerando que puedas ofrecer un enganche del 30% y, a partir de esto, sabrás con cuánto dinero cuentas para tu casa. Lo ideal es que por lo menos tengas entre el 20% y 30% del valor total de la casa para que sea menos lo que pagues a través de un crédito hipotecario.

Recuerda que dentro de este presupuesto debes tomar en cuenta otros pagos como gastos de escrituración, avalúo y mudanza. Además, si adquieres un crédito hipotecario, no te olvides de los costos por apertura y las mensualidades que deberás cubrir durante el periodo que dura tu crédito.

TIP: Asesórate con un agente inmobiliario para que te guíe y aconseje sobre muchos trámites y otras aspectos que debes revisar para evitar malas experiencias.





Compara y elige el mejor
crédito hipotecario



Si decides recurrir a un crédito debes analizar las opciones que ofrecen las instituciones financieras para elegir la que se adapte a tus necesidades y capacidades de pago. También compara las tasas de interés que ofrecen e investiga sobre la reputación y servicio de las instituciones financieras.

Hay una variedad de entidades financieras y no financieras que ofrecen créditos hipotecarios, como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) o bancos; que son regulados por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef) y se dedican al otorgamiento de crédito y al arrendamiento y factoraje financieros.

Si no cuentas con un apoyo del Infonavit, tendrás que adquirir un crédito bancario, por lo que lo mejor es investigar varias opciones, ya que si contratas uno que no tenga las características que requieres puede convertirse en un problema financiero a largo plazo.





TIP: Conoce diferentes opciones de crédito y compara las instituciones financieras en el simulador que ofrece la Condusef.

Algunos datos que debes pedir cuando te informes sobre un crédito hipotecario son:

- Forma de entrega del préstamo
- Tasa de interés ordinaria y moratoria
- CAT y los supuestos asumidos en el cálculo del mismo
- Comisiones aplicables y gastos a cargo del acreditado
- Causas y penalizaciones por terminación anticipada del crédito
- Si ofrecen algún tipo de seguro (de vida, de desempleo o de daños al bien inmueble)

Una vez que hayas decidido qué opción te conviene, solicita tu crédito, recaba los documentos requeridos y espera la propuesta crediticia por parte de la institución financiera.

Los requisitos para un solicitar crédito hipotecario son:

- Tener mínimo 18 años o máximo 64 años 11 meses
- Mantener un buen historial crediticio
- Contar con capital inicial para cubrir el enganche y otros gastos

Para que la institución financiera respete las condiciones propuestas del crédito hipotecario, deberás comprobar documentalmente:

1. Tu identidad
2. La veracidad y autenticidad de los datos que proporcionaste
3. Tu capacidad crediticia, conforme a las sanas prácticas y condiciones de mercado
4. La realización de un avalúo practicado por un valuator autorizado y el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la ley.

El tiempo de validez que tiene la propuesta es de 20 días naturales, contados a partir del día en que la recibes. Será el plazo dentro del cual la entidad financiera respetará los términos y condiciones propuestos.

Antes de firmar el contrato, revisa los términos y condiciones del crédito y, a la firma de éste, verifica que coincidan con lo establecido en la propuesta de crédito que te enviaron antes donde

te especificaron el plan de pagos que ofrece así como el precio en pesos y centavos de lo que costará adquirir tu casa al contratar el crédito hipotecario.

TIP: Es más recomendable un crédito hipotecario con tasa de interés fija, debido a que ésta se mantiene sin cambios y pagarás la misma cantidad mensualmente, sin importar si suben o bajan las tasas de interés del mercado.





La ubicación define
tu bienestar



Para comenzar la búsqueda de tu nueva casa, primero es necesario que decidas la ubicación. Este paso es muy importante ya que además de que depende de tus intereses a corto y largo plazo, esto definirá el entorno en el que estarán tú y tu familia.

Existen diversos factores que determinan si conviene o no una casa en una zona determinada, por ejemplo; cercanía con tu lugar de trabajo, escuelas, hospitales, si hay espacios públicos de recreación, vías de comunicación, tiendas de autoservicio y rutas de transporte.

Además, debes verificar que no esté cerca de zonas de riesgo, por ejemplo, debajo de líneas de alta tensión, depósitos de combustibles, ductos subterráneos, lechos de ríos, cerca de barrancas o áreas inundables, entre otros.

Tal vez estés interesado en un lugar céntrico, rodeado de establecimientos, con diversas rutas de transporte y servicios al alcance de tu mano. Pero ¿has pensado si será una buena inversión a largo plazo? Vivir en un lugar dentro de la ciudad con estas características

que en un principio parecen ventajas, puede resultar desgastante y quizá te arrepientas de esa inversión.

Recuerda tomar en cuenta el tráfico en la ciudad que, a veces, genera que las calles se conviertan en un caos, el ruido de los camiones a tempranas horas del día pero sobre todo, la inseguridad en la ciudad. Debido a que es donde se concentra la mayor cantidad de personas, hay menos control y por lo tanto, es mayor el riesgo y más inseguro que en las zonas que están alejadas.

Piensa en los aspectos que te brindan calidad de vida a ti y a tu familia, a veces vivir en la ciudad resulta estresante; el ruido, la contaminación, el tráfico y la inseguridad pueden tener repercusiones en la salud tanto física como emocional. Sin olvidar que la ciudad te obliga a adaptarte a su ritmo acelerado que impide disfrutar de otros momentos al lado de tu familia y amigos.

También existe la posibilidad de que tengas en mente darle un giro a tu vida y cambiar totalmente de ambiente, ¿no te gustaría alejarte del entorno citadino?

Al principio, esta idea puede sonar descabellada porque estás acostumbrado a la rutina de la ciudad, al ruido, a los servicios y lugares de entretenimiento, pero en realidad mudarse fuera de la ciudad puede resultar la mejor decisión.

Imagina un lugar donde puedas respirar aire puro, libre del humo y el ruido de los camiones para que descanses y te relajes como lo mereces, donde tengas un acercamiento con la naturaleza y tengas amplias áreas verdes para caminar con seguridad, pero sin sacrificar las comodidades que tienes en la ciudad, como los espacios recreativos o el fácil acceso a diversos comercios y servicios.





Casa usada vs
casa nueva

Decidir la ubicación de tu casa implica pensar si quieres una casa usada o nueva, ambas tienen ventajas e inconvenientes que debes saber, sin embargo, todo dependerá de lo que estés buscando y del presupuesto con el que cuentes.

Una casa usada es más económica y por lo general, estará ubicada en una zona más céntrica, cerca de avenidas principales y diferentes rutas de transporte. Sin embargo, por el tiempo, puede que requiera algunos arreglos y los materiales de construcción y aditamentos son antiguos por lo que a veces es difícil reemplazarlos.

Una casa nueva tiene diseños modernos que permiten aprovechar al máximo los espacios, puedes remodelarla más adelante ya que los materiales son fáciles de conseguir e incluso, si es un desarrollo nuevo tendrás la oportunidad de elegir qué opción te agrada más, ya que por lo general ofrecen diferentes modelos de acuerdo a tus intereses dependiendo del tamaño, distribución, diseño, acabados, etc.



Un aspecto importante que debes considerar es que los nuevos desarrollos inmobiliarios tienen mayor plusvalía en relación a las propiedades usadas y esto te va a convenir a largo plazo porque tu bien inmueble incrementará su valor.

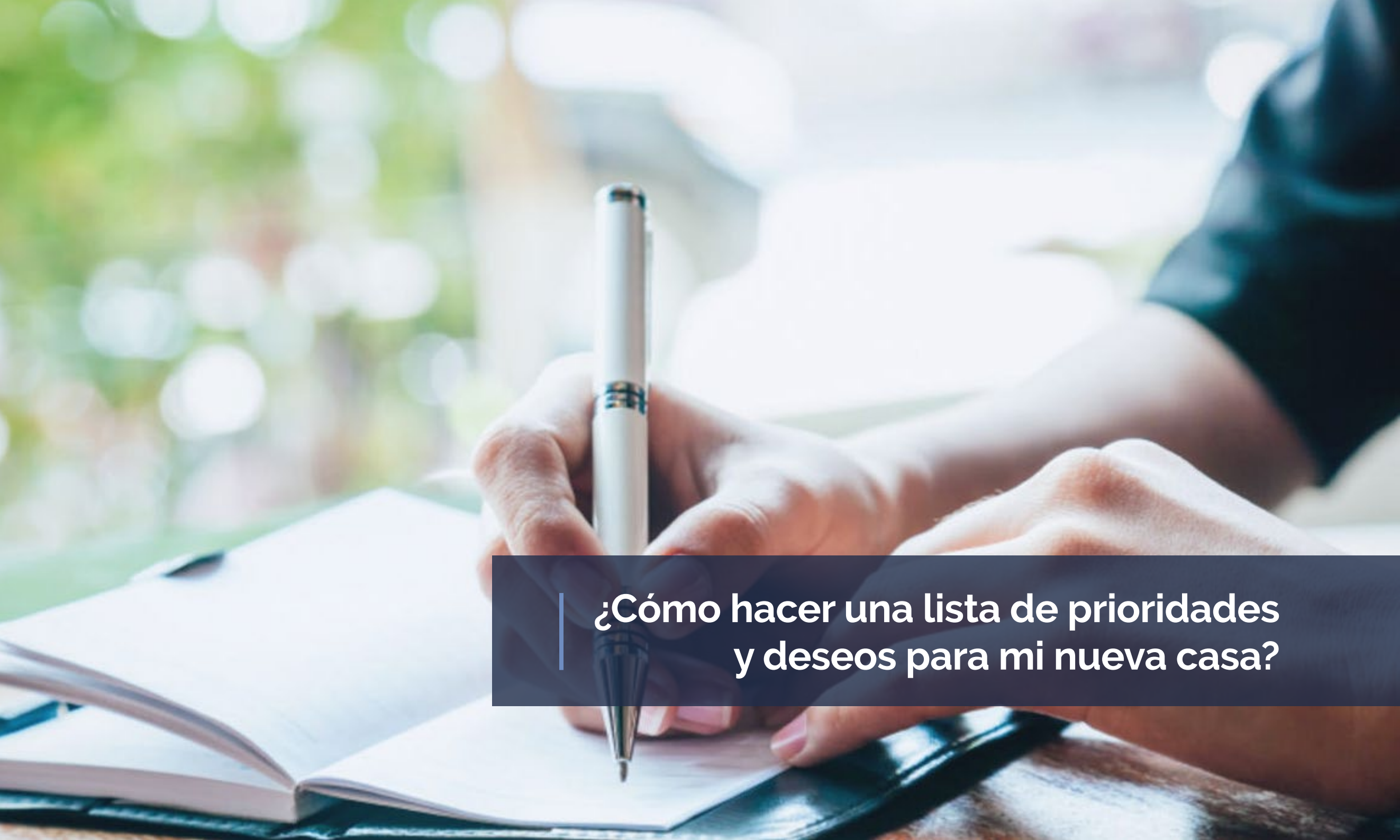
NOTA: La plusvalía es el incremento en el valor de los bienes inmuebles. Generalmente, se dice que un inmueble tiene plusvalía cuando hay mejoras en las áreas inmediatas o cercanas.

Generalmente, los desarrollos nuevos construyen equipamiento urbano que no tenía en las primeras etapas para brindar mayor comodidad a los compradores y para que estén mejor comunicados. Otro aspecto que le da mayor plusvalía a un inmueble nuevo es que se construyan nuevas etapas de casas o departamentos probablemente más grandes y más caras. Además, los nuevos desarrollos están diseñados de acuerdo a los gustos, preferencias, necesidades y estilos de vida de las familias actuales.

Tu casa también incrementará su valor si decides remodelarla y modificar algunos aspectos que te brindarán mayor comodidad. Por ejemplo, si cambias el piso, los muebles del baño, pones una tina o amplías alguna de las habitaciones.

Ya definiste dónde quieres que esté tu próxima casa. Ahora ¿qué tipo de casa estás buscando? Es importante que tengas claro qué es lo que quieres para que reduzcas tus opciones de acuerdo a tus necesidades y gustos; una de las partes más difíciles pues no siempre esto se ajusta a tu presupuesto.





¿Cómo hacer una lista de prioridades
y deseos para mi nueva casa?



Para que tu búsqueda sea más fácil, puedes hacer una lista de prioridades y deseos. Para la primera, debes tomar en cuenta el tamaño, cuántas recámaras y baños necesitas, si quieres una casa de uno o dos pisos, qué servicios necesitas que estén cercanos (bancos, escuelas, plazas comerciales, supermercados), si cuenta con área de lavado y en qué colonia te gustaría.

Esto último es muy importante ya que es el entorno en el que tú y tu familia vivirán los próximos años; por eso también es importante que consideres buscar un lugar que cuente con un sistema de vigilancia y tenga acceso controlado.

Para tu lista de deseos piensa en el tipo de construcción, los acabados, si te gustaría que el mobiliario fuera moderno o algo más tradicional, si cuenta con jardín y estacionamiento, si tiene espacios recreativos y amenidades (terraza, alberca, club, salón para eventos).

Estas dos listas te serán de gran utilidad para tomar la decisión correcta sobre tu próxima inversión; recuerda que la casa es uno de los lugares donde más

tiempo pasas y debe contar con todo lo que necesitas y deseas.

Mientras más se apegue tu casa a los aspectos de tu lista, mayor bienestar y comodidad tendrás para tu familia. Por ejemplo, que sea un lugar seguro, con suficiente espacio para cada integrante, áreas comunes para convivir, cerca de los servicios que necesitas, con mobiliario y acabados que sean de tu agrado.

Una vez que hayas definido el tipo de casa que quieres, para agilizar el proceso, puedes ingresar a algunos sitios de internet que te dan la opción de filtrar la búsqueda de acuerdo a tus intereses (colonia, número de recámaras, número de baños y rango de precios), compara diversas opciones, agenda una cita para que conozcas físicamente la casa y decídete por la que más te convenga.

También es importante que te informes sobre los materiales de construcción; verifica que sean adecuados a las condiciones climatológicas y te permitan hacer remodelaciones, modificaciones o ampliaciones en un futuro.





TIP: Cada región, dependiendo de su clima y condiciones geográficas, tiene necesidades distintas. Por ejemplo, en regiones cálidas las casas deben contar con espacios amplios para mayor ventilación.

Si los materiales son prácticos, hay un plus que puedes darle a tu búsqueda y es que éstos sean atractivos a la vista. Actualmente, las tendencias arquitectónicas están apostando por un diseño simple y funcional a través de líneas limpias, formas geométricas y colores neutros para lograr un efecto de amplitud de espacios y crear hogares cómodos y modernos.

En el caso de los materiales, que son parte esencial de la decoración y arquitectura, la madera sigue teniendo protagonismo por su aspecto acogedor sin dejar de lado el toque moderno, combinándolo

con otros materiales como la piedra y el ladrillo, que son una solución clásica y elegante.

La tendencia en las cocinas es reorganizar un diseño práctico para facilitar el uso del mobiliario. El equipamiento las hace ver más amplias y, a través de cubiertas más prácticas y elegantes con acabados en piedra y madera, se logra un diseño moderno con el cual la cocina no parece tal, sino se ve como uno de los rincones más especiales de la casa.



Con el fin de crear espacios armónicos, este modelo de cocina es el patrón que se sigue en otros espacios del hogar, tanto interiores como exteriores. Hoy en día, también se busca crear un entorno acogedor y cómodo en los jardines, terrazas, y balcones, debido a esto, muchos fabricantes se han decidido a fusionar lo tradicional con lo moderno y la naturaleza con el arte.

Debido a que el verde es símbolo de relajación y descanso, las áreas verdes han tomado mayor importancia, por lo tanto son un elemento que acompañan a las casas modernas. Un jardín, o incluso una terraza, te puede brindar bienestar, al disfrutar un momento al aire libre, descansar y hasta hacer una carne asada con tus amigos.

Busca un lugar donde tú y tu familia tengan calidad de vida, que sea seguro, rodeado de áreas verdes, que tenga el espacio suficiente para que cada integrante de la familia disfrute su independencia pero que también haya espacios comunes donde se puedan juntar y compartir algunos momentos.

Si ya decidiste qué casa te gusta, realiza una segunda visita, puede ser a diferente hora o en diferente día para que veas el entorno, qué tanto ruido hay, qué tan seguro es, e incluso puedes preguntar a los vecinos si hay problemas de inseguridad, de falta de servicios o de organización vecinal.

También revisa la estructura física (cimientos, pilares, muros) o pídele a un arquitecto que te ayude a verificar que la casa se encuentre en condiciones de habitarla y que no tenga daños ocultos como fugas de agua, algún mueble maltratado o algún otro detalle que no esté conforme a lo acordado con el vendedor.

No olvides revisar las escrituras en el Registro Público de la Propiedad, ya que son el único documento del inmueble que te acredita como propietario ante terceros, incluyendo los bancos en caso de que solicites un crédito o un préstamo a futuro.



Además, no olvides verificar los aspectos financieros, es decir, que la documentación esté en regla y que no haya adeudos en las cuotas de luz, agua, predial, gas, teléfono o cualquier otro servicio con el que cuente el bien inmueble.

Compara y decídete por la mejor opción, que sea de fácil acceso, de grato entorno y buen vecindario, que su fachada te invite a disfrutarla y que su interior te brinde la mayor tranquilidad y comodidad.

TIP: Debes ser paciente para encontrar tu casa ideal, el tiempo promedio del proceso de compraventa puede ser de 20 días cuando la operación es de contado, a 2 meses si es a través de un crédito hipotecario.

Conclusión

Comprar una casa no es una decisión que deba tomarse a la ligera, los diversos factores que debes considerar pueden hacer largo y tedioso el proceso, sin embargo son esenciales para que tu inversión valga la pena.

Elegir la casa correcta, es una decisión que debes tomar con cuidado. No te precipites con la primera opción que veas y te guste, tendrás que ser paciente y darte el tiempo suficiente para saber cuál es tu casa ideal.

No se trata de una compra más, en la cual tendrás 30 días para cambiarla o devolverla como en cualquier producto que adquieres, se trata de un espacio que disfrutarás y compartirás con tu familia, pero que además formará parte del patrimonio que heredarás a tus hijos.

Lo más importante es que definas cuánto dinero tienes para pagar una casa, dónde te gustaría que estuviera y cómo quieres que sea de acuerdo a los factores que conforman tu lista de prioridades y deseos. Verás que a partir de estos tres puntos tu búsqueda será más fácil y el resultado mucho más satisfactorio.

Recuerda pensar a largo plazo y visualiza esta casa como una posibilidad para disfrutar de la comodidad que estás buscando en un lugar nuevo y darle un giro a tu vida que implicará el inicio de una nueva etapa llena de ilusiones y oportunidades.



A modern, two-story house with a minimalist design. The house features large windows and a prominent section with a textured, stone-like facade. A covered carport area is visible, where a dark blue sedan and a silver SUV are parked. The SUV has 'RANGE ROVER' and 'EVERMOTION' visible on its rear. The scene is set during the day with soft lighting. A dark blue vertical bar is on the right side of the image, containing text and a call-to-action button.

Somos una empresa dedicada al ramo de la construcción y vivienda que surge en la ciudad de Mérida, Yucatán en el año 2011, combinando los más de 9 años de experiencia de cada uno de sus fundadores.

Contacta a uno de nuestros promotores para agendar una cita.

