

Guía para Comprar Casa



Aplicando mi
Crédito INFONAVIT

Estimado Trabajador muy buen día!!

Antes que nada te queremos dar la más cordial a nuestro sitio web:



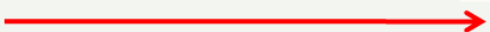
Este sitio ha sido diseñado para ti amigo trabajador con el fin principal de brindarte toda la asesoría necesaria para la compra de una vivienda digna haciendo uso de tu Crédito INFONAVIT.


En ésta guía encontrarás algunos consejos para elegir la vivienda que mejor se adecue a tus necesidades pero principalmente a tu **Capacidad de Compra** (Monto de Tu Crédito INFONAVIT + Saldo en la Subcuenta de Vivienda). Recuerda que puedes conocer tu capacidad de compra simplemente ingresando al siguiente enlace

<http://www.puntos-infonavit.com/calcular-puntos-infonavit>

A continuación te presento la siguiente imagen donde podrás ver cuál es tu **Capacidad de Compra** (“contarías con”):

¿Cómo se calculó mi puntuación?

	En pesos	En <u>VSMMDF</u>
<u>Monto de Crédito a Otorgar:</u>	161,848.99	89.00
Más Monto del <u>Saldo de la Subcuenta de Vivienda:</u>	+ 4,655.24	
Más Monto del <u>Ahorro voluntario</u> (en su caso):	+	
Menos Monto de <u>gastos de titulación, financieros y de operación</u> del crédito a otorgar:	- 4,855.47	
Contarías con:	 161,648.76	

 El descuento mensual de su salario más el fondo de protección de pagos sería de: 500.10 0.2750

El plazo del crédito si se mantienen las condiciones actuales es de 30.0 años
El plazo máximo del crédito ejerciendo las prorrogas previstas en la Ley del Infonavit es de 30.0 años
Si se realizan anticipos por el 20% del descuento mensual, el plazo es de 30.0 años

Con tu Crédito INFONAVIT tú tienes el derecho de comprar una vivienda **nueva o usada**, pero antes de hacerlo es de suma importancia que tomes muy en cuenta las siguientes recomendaciones las cuáles consideramos de suma importancia que las conozcas antes de tomar la decisión de compra.

Recomendaciones para hacer la mejor elección.

- A) Siempre es importante que cuando estés en la búsqueda de las distintas opciones de vivienda que el mercado inmobiliario tiene para ti, busques las opciones que mejor se adecúen a tú **Capacidad de Compra** y que cumpla con requisitos importantes como son:
- a. La ubicación
 - b. Número de recámaras y de baños,
 - c. Si la vivienda es unifamiliar, Dúplex o Multifamiliar
 - d. Si cuenta con Jardín
 - e. Si cuenta con lugar de estacionamiento
 - f. Que tipos de Vecinos vas a tener
 - g. Cuál es el costo de la Vivienda
 - h. Enganche a desembolsar
 - i. Garantías que te ofrece el vendedor
- B) Ingresa a los diversos portales inmobiliarios en internet que te ofrecen distintas opciones de vivienda dentro y fuera de tu ciudad, aquí hay algunas de ellas que te recomiendo:

GUIADINMUEBLES
parte de la red [portal inmobiliario.com](http://portal.inmobiliario.com)
www.guiadinmuebles.com


Mercado inmobiliario de México
www.mercadoi.com

*Bolsa Inmobiliaria
Nacional*
¡Bienvenido!
Aquí encontrarás la más amplia oferta
de vivienda a nivel nacional y diferentes
tipos de crédito para adquirirla.

www.micasa.gob.mx


casas
INFONAVIT
www.casas-infonavit.com

- C) Acércate a asesores certificados de INFONAVIT que se encuentren en tu ciudad donde se encuentran las casas que venden los distintos desarrolladores de vivienda. No dejes de visitar todas las opciones del mercado.
- D) No tomes nunca una decisión de compra por **“impulso”** siempre es importante que tomes la mejor decisión con la cabeza **“fría”** pensando en que vas a adquirir una hipoteca por muchos años en los que la mensualidad a pagar va a estar en función de tus ingresos percibidos.
- E) Es importante que preguntes si la vivienda tiene uso exclusivamente comercial ya que es muy molesto que el vecino ponga un negocio el cual como bien sabes siempre genera molestias y no solo eso, demeritará el valor de tu propiedad si algún día deseas venderla
- F) Pon en una balanza las **“Ventajas y desventajas”** que te presentan cada uno de los desarrollos inmobiliarios que visites, por ejemplo la distancia que hay de tu trabajo a tu futura casa, si hay comercios, escuelas, hospitales, transporte, etc.
- G) Siempre que elijas comprar una casa **Nueva** o **Usada** revisa que cumpla con las mejores condiciones de habitabilidad y sobre todo calidad, claro está que siempre es muy importante el precio y sobre todo la ubicación.

Consejos a tener en cuenta para comprar una casa nueva

- Todos los proyectos deben de incluir espacios habitables obligatorios como son:
 - Sala
 - Comedor
 - Cocina
 - Uno o más baños con lavabo, inodoro y regadera
 - Una o más recámaras.
- La mayoría de las casas se encuentran en proceso de construcción o por terminarse; cuando sea el primer caso te recomendamos que compres si te gusta que por lo general el desarrollador ofrece descuentos de **“preventa”**.
- Muchas viviendas tienen la posibilidad de ampliarse ya sea hacia arriba o hacia atrás por lo que es importante que el desarrollador te entregue los **planos de ampliación** al igual que las **“especificaciones”** de la vivienda.
- En toda visita al punto de ventas revisa al detalle los folletos que promocionan los vendedores pero lo más importante es que visites la casa muestra y te dejen bien en claro **“como se entrega”** (con closets, con cocineta, con herrería, con pasto al frente, etc.)

- En de suma importancia que el vendedor sea un asesor certificado de INFONAVIT por lo que debes solicitarle que se identifique como tal con el fin de que pueda aclararte cualquier duda sobre tu Crédito, características de la vivienda, tipo de materiales usados, acabados en pisos y muros, así como paquetes adicionales que te ofrecen en muchas ocasiones cuando compras en preventa: regalo de herrería, cocina integral, aires acondicionados, entre otras cosas. Es importante que observes el tipo de infraestructura que se ofrece el desarrollo como Alumbrado Público, parques, áreas recreativas, así como características especiales en cuanto a la infraestructura que ofrecen como: cableado subterráneo para luz y telefonía, señal de televisión por cable, gas natural, red de agua potable u otros servicios como el de posventa.

Consejos a tener en cuenta para comprar una casa usada

- Si la ubicación es el factor número uno de compra y la vivienda es usada siempre es importante que pactes con el comprador un precio por debajo del mercado ya que debes de mencionarle que una casa igual a la de él está en el mismo precio.
- La elección de esta vivienda debe llevarse a cabo con mucho cuidado, ya que después serán improcedentes las reclamaciones futuras por cualquier defecto que sea ocasionado por “vicios ocultos”
- Tienes que verificar que la vivienda cuente con espacios habitables como son: estancia, comedor y cocina; un baño con inodoro, lavabo y regadera; por lo menos una recámara y que estén en perfectas condiciones.
- La decisión de compra de éste tipo de vivienda es tuya, por lo que la distribución, dimensiones o diseño de los espacios que compongan la propiedad no serán limitantes para autorizar tu crédito.
- Es de **suma importancia** contar con un **Avalúo** de la propiedad para poder conocer el valor comercial y su vida útil remanente, además de poder contar con un Dictamen Técnico de Calidad para evaluar sus condiciones actuales, los cuales deberás solicitar y pagar en una unidad de valuación autorizada por el INFONAVIT.
- Es importante solicitarle al vendedor comprobante al corriente del pago de impuestos y servicios como son luz, agua, predial.

A continuación te presentamos el siguiente Cuestionario que es importante que le hagas al vendedor para obtener el Dictamen Técnico de Calidad, con el fin de verificar que la casa cuente con todo lo necesario para su correcto funcionamiento y habitabilidad:

¿La casa cuenta con servicios de agua potable, cisterna, drenaje o fosa séptica, energía eléctrica y alumbrado público?

¿Sirven todas las instalaciones?

¿Son funcionales la cocina, el baño y el patio de servicio?

¿Qué tipo de suministro de gas tiene?

¿Cabén todos tus muebles?

¿Te conviene el número de recámaras?

¿Te gustan y te convienen las áreas comunes?

¿Se puede ampliar en el futuro?

¿Te conviene el piso en el que está?

¿Qué materiales tienen los pisos, muros y techos?

¿Cuenta con estacionamiento?

¿Tiene iluminación y ventilación natural?

¿Te gustan y te convienen las áreas comunes?

¿Se puede ampliar en el futuro?

¿Te conviene el piso en el que está?

¿Tiene vigilancia?

¿Cuenta con servicio de recolección de basura?

¿Qué tanto tráfico o ruido hay en la zona?

¿Te gusta el entorno?

¿Cuál es su precio?

¿Cuánto costaría el mantenimiento?

¿Cuánto te descontarían mensualmente en la empresa donde trabajas para el pago de tu crédito?

¿Está cerca de industrias, líneas de alta tensión, ductos de combustibles, áreas inundables por la cercanía a un río o laguna, barrancas, pendientes fuertes o cualquier otro factor que represente un riesgo?

¿Cuánto tiempo y dinero tendrías que invertir para llegar a tu trabajo?

¿A qué distancia se encuentran los siguientes servicios?

- Parques.
- Módulos de policía.
- Otro que tú requieras.
- Transporte.
- Escuelas.
- Tiendas y mercados.
- Clínicas y hospitales.
- Cines.

Estamos seguros de que si sigues éstas recomendaciones vas a llevar a cabo una mejor decisión de compra.

El equipo de Puntos-Infonavit