

2016

# Guia del Comprador

COMUNIDADES GREINCOR





## INDICE

### PRIMEROS PASOS

- PREGUNTAS CLAVES

### BUSCAR LA VIVIENDA CORRECTA

- DECIDIR LA ZONA
- COMO BUSCAR
- ELEGIR LA VIVIENDA

### BUSCANDO ASESORIA PROFESIONAL

- USA UN ASESOR
- PLAZOS Y OTRAS CUESTIONES
- ANTES DE COMPRAR

### TOMANDO EL PRESTAMO

- PRESTAMOS
- TASAS HIPOTECARIAS
- GARANTIAS
- REQUISITOS

# PRIMEROS PASOS

---

**¿Estás decidido en comprar una casa? Sigue estos consejos para tomar la mejor decisión para ti y tu familia.**

¿Estás pensando en comprar tu primera casa o departamento? ¿Tienes ingresos comprobables? Aquí te presentamos una guía paso a paso con toda la información necesaria para que la compra de tu primera casa o departamento sea una operación planeada, para que encuentres el mejor esquema de financiamiento y, por qué no, ¡la mejor propiedad!

## PREGUNTAS CLAVES

¿Cómo sé que estoy listo para adquirir mi primera casa o departamento? Éste es el primer punto que tienes que analizar. Y por supuesto, debes echar un ojo a tus ahorros.

**Hazte las siguientes preguntas:**

- ¿de cuánto dinero dispones para cubrir el prestamos y otros gastos?,
- ¿será suficiente con lo que tienes ahorrado?,
- ¿puedes pedir un préstamo a un familiar?.

Aquí corres el riesgo de que cada ejecutivo te quiera convencer de que su producto es la mejor opción del mercado.

O bien, que a través de cierta publicidad engañosa, te emociones y te embarques en una operación de 20 o 30 años que después lamentarás.

También te expones a que, de acuerdo a los parámetros estadísticos de alguna institución (en donde sólo valoran los números duros y no hacen un análisis individual del candidato), incumplas con algún pequeño detalle. Por lo que al final no serás apto para acceder a un crédito.

**Lo primero antes de comprar una casa es decidir un presupuesto orientativo.**



**La cantidad que se debe destinar a la compra de la vivienda no debería superar el 40% de los ingresos netos mensuales.**

- Divide tus ingresos netos anuales entre 12.
- Calcula el 30% de esos ingresos mensuales (multiplicándolos por 0.3): esa sería la “mensualidad ideal” de tu hipoteca.
- A partir de esta mensualidad ya sabes el importe de la hipoteca que puedes solicitar.
- A la hipoteca puedes restar el dinero que tengas ahorrado.
- También hay que considerar los gastos iniciales de la compra de tu vivienda que puede calcular entre un 10% y un 12% del precio.
- Estos gastos se tienen que desembolsar al principio y por tanto deben sumarse al precio de venta.

El importe de la hipoteca, más tus ahorros sería el precio de la vivienda que debes buscar (en el que estarán incluidos los gastos).

# BUSCAR LA VIVIENDA CORRECTA

---

## DECIDIR LA ZONA

### **Lo primero es decidir la zona donde quieres adquirir tu casa.**

En esta elección influirán factores emocionales (cercanía de padres, familiares, amigos, el barrio de “toda la vida”...) y factores objetivos (precios de la zona, transportes, aparcamiento, zonas verdes, centros comerciales, servicios urbanísticos, etc.).

Ambos son importantes y tenerlos en cuenta te ayudarán a tomar una decisión acertada.

### **En cuanto a los criterios objetivos debe valorar los siguientes:**

1. El acceso y los medios de transporte más próximos desde o hacia el puesto de trabajo. Esto puede suponer un ahorro de tiempo y dinero importante.
2. Las tiendas, servicios de alimentación y centros de ocio.
3. Los servicios sanitarios.
4. Los colegios, institutos y guarderías si tenemos niños.
5. La situación de aparcamiento.
6. Las zonas de ocio, actividades al aire libre e instalaciones deportivas.
7. Planes Urbanísticos o la construcción de obras públicas en la zona pueden beneficiar o perjudicar a la vivienda y a su entorno.

## ¿CÓMO BUSCAR?

Si has decidido la zona y tiene un precio orientativo de la vivienda que quieres comprar, puedes buscar con más garantías de éxito.



### Las posibilidades son numerosas:

prensa especializada en oferta inmobiliaria, anuncios por palabras, suplementos inmobiliarios de los diarios, servicios municipales o autonómicos, portales inmobiliarios de Internet, haciendo una prospección de la zona, o acudiendo a una Agencia Inmobiliaria.

Una muy buena opción es acudir a una Agencia Inmobiliaria, que si está en la zona que te interesa es muy probable que tengas una oferta amplia de la misma y que conozcas la situación de los precios.

La intervención de una Agencia no encarece la compra. Normalmente es el vendedor el que contrata sus servicios, de modo que será éste el que pagará sus honorarios.

Ten en cuenta que el Agente Inmobiliario puede ahorrarte muchos viajes y gestiones inútiles. Si consigues transmitir claramente tus necesidades y el tipo de vivienda que buscas, la intervención de un profesional puede hacerte ganar mucho tiempo.

## ELEGIR LA VIVIENDA



**Hay una serie de cuestiones que se deben considerar antes de comprar para evitar que se escapen pequeños detalles.**

Es aconsejable no tomar una decisión impulsiva, haz una segunda visita a la vivienda o cuántas sean necesarias. La compra es una decisión suficientemente importante como para tomarse su tiempo.

## BUSCANDO ASESORIA PROFESIONAL

**En Greincor te brindamos asesoría especializada como la mejor alternativa a la que puedes recurrir desde un principio. El secreto para tener una experiencia agradable en la elección del mejor crédito hipotecario y encontrar el bien inmueble ideal para ti puede depender de la contratación de un experto.**

¿Cuál es la tarea de un asesor patrimonial hipotecario? Una de las principales es ofrecer asesoría personalizada y hacer tu perfil como cliente con base en tus ingresos, ahorro, historial crediticio y capacidad de financiamiento. También analiza de manera rigurosa y con lupa las letras chiquitas de cada crédito hipotecario, para determinar si realmente te conviene.

La tarea del asesor es aconsejarte sobre la mejor opción de crédito de acuerdo a tu perfil y expectativas patrimoniales. Y lo mejor es que el costo de contratar sus servicios no lo cubres tú. GREINCOR te brinda los servicios de asesoría especializada para que tengas las mejores opciones cuando vas a adquirir tu vivienda.

### **A tomar nota.**

La primera recomendación es que tengas los fondos suficientes para pagar:

- a) *un enganche de un 20% o 30% del valor total del bien inmueble,*
- b) *los gastos de comisión por apertura de crédito*

El siguiente paso es ver a cuánto ascienden tus ingresos mensuales. A nivel internacional hay una regla que establece que una persona no debe destinar más del 30% de su ingreso mensual neto al pago de la hipoteca. Por ejemplo, si ganas \$30,000, tu límite sería de \$10,000 mensuales.

Un aspecto importante es que si tienes deudas –en tu tarjeta de crédito, tiendas departamentales o por un crédito automotriz– éstas no deben rebasar el 10% de tus ingresos. Considera que, aún con una hipoteca, no debes destinar más del 40% de tus ingresos al pago total de servicio de tus deudas.

*“no compres una casa o departamento más allá de lo que puedas pagar.”*

Si te gusta el departamento de 120m<sup>2</sup> pero te alcanza para pagar cómodamente uno de 70m<sup>2</sup>, opta por este último. Es tu primera compra, es tu primer paso y tienes que ser muy realista y autocrítico”, destaca.

*“Es importante que haya equilibrio entre el valor del bien inmueble que estás comprando y el estilo de vida que quieres llevar. Evita ser un pobre con casa”.*

### **De plazos y otras cuestiones.**

Otro aspecto clave que debes tener en cuenta son los tiempos de la hipoteca. Según los expertos, el plazo ideal de un crédito es de 15 años. Por lo tanto, evita el de 20 años y, sobre todo, uno de 30 años.

Algo que te debe quedar muy claro es que el crédito hipotecario es una forma de ahorro. Por ello, cada mensualidad debe disminuir el capital de la deuda. Ahí está el secreto. “No es lo mismo tener una base del crédito cada vez menor aunque se pague una tasa mayor, que tener una base que se mantiene en el tiempo con una tasa baja, porque el cálculo de los intereses es sobre bases diferentes.

“El cálculo de un crédito a 15 años siempre será sobre bases menores que el de 20 o 30 años”. El especialista también puntualiza que un crédito a 20 años conviene para aquellas personas que tienen plena certeza de que en dos o tres años van a prepagar el crédito.

Ahora que tienes esta información y sabes que tienes la opción de contar con la asesoría de un experto, el proceso de obtención de tu crédito hipotecario puede ser un proceso agradable y eficiente. Al final del día, el objetivo principal de la primera compra es empezar a formar un patrimonio.

## ANTES DE COMPRAR

Si la compra se está realizando a través de un Agente Inmobiliario será él quien te pueda informar de la situación de la vivienda, de los trámites y de la documentación que debes aportar. En caso contrario deberías conocer las comprobaciones previas indispensables para el buen fin de la operación.

### EL AYUNTAMIENTO

Una de las informaciones previas, es comprobar la situación de la vivienda en términos urbanísticos. Se trata de consultar si futuros planes urbanísticos pendientes de aprobación, en fase de consulta pública o de ejecución, pueden afectar a la vivienda o a su entorno alterando las circunstancias que influyen en su decisión.

### EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Es un archivo de carácter público y oficial donde se inscriben todos los actos y contratos relativos a la propiedad y otros derechos sobre los inmuebles. El Registro identifica quién es el titular actual y si la finca se encuentra gravada con hipoteca o con algún otro derecho, como anotaciones de embargo, condiciones resolutorias, derechos de usufructo, arrendamientos, opciones de compra, etc. Debes asegurarte de que la vivienda esté libre de cargas, o sea, al corriente de los pagos de impuestos, tasas, censos, embargos judiciales, etc.

Si la vivienda está gravada con una hipoteca en la cual no quiere subrogarse o con cualquier otra carga, el vendedor debe cancelarla económica y registralmente antes de la firma.

### COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Debes solicitar a través del administrador de la finca o de la comunidad de propietarios el certificado que acredita que la vivienda está al corriente de los pagos a la comunidad.

El Notario debe consignar que tal certificado se aporta. De esta forma se evita que los propietarios morosos con la comunidad vendan sin cancelar estas deudas. Infórmate de si hay prevista derrama por gastos extraordinarios, alguna obra o rehabilitación, ascensor, fachada, etc. que acarree futuros gastos que son una obligación de la que responde la vivienda independientemente de quién sea el propietario.

## LOS IMPUESTOS Y LA VIVIENDA

Las viviendas pagan impuestos, mejor dicho, los pagan sus propietarios. Es importante saber cuál es la situación de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Comprueba que está al corriente de los pagos ya que la vivienda responde de las dos últimas anualidades inmediatas. La referencia catastral es obligatoria en la escritura y, en todo caso, es necesaria para la inscripción en el Registro.

## DOCUMENTACIÓN A REVISAR ANTES DE FORMALIZAR LA COMPRA

Si la vivienda que deseas comprar es de 2ª mano antes de comprar tendrás que revisar la siguiente documentación:

- Título de propiedad del transmitente.
- Último recibo anual IPI (Impuesto de Bienes Inmuebles o Contribución Urbana).
- Certificado comunidad propietarios que acredite que el vendedor está al corriente de pago de los gastos de comunidad.
- Titularidad y estado de cargas de la vivienda (Nota Simple del Registro de la Propiedad).
- Últimos recibos de servicios al corriente de pago: agua, luz, gas, etc.



# TOMANDO EL PRESTAMO

## PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA

Pensando siempre en tus necesidades más importantes y considerando la adquisición de un techo propio una de ellas; en la Asociación Popular te ofrecemos el Préstamo para la Vivienda que necesitas para obtener esa casa o apartamento que tanto quieres, siempre con las condiciones y la tasa más competitiva del mercado, a largos y cómodos plazos para pagar.

¿A quién no le gusta estar tranquilo, en la comodidad de su propia casa o apartamento? Ven, y explora las facilidades y beneficios de este maravilloso producto y ponle techo a tus sueños, ahora hasta un 90% de financiamiento y 40 años para pagar!

## COMPRENDE LAS TASAS HIPOTECARIAS

Las tasas de préstamos hipotecarios están siempre marcadas por las tendencias del mercado financiero .

El mercado financiero siempre ofrece tasas variables o tasas que se mantienen fijas por un período de tiempo para luego ajustarse a un precio de mercado. Según expertos, a la estabilidad de los ingresos de las personas es lo que determina a cuál opción de revisión de tasas optar.

## ¿REFINANCIAR O TOMAR OTRO PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA?

En términos generales, se tienen que cumplir una o más de las condiciones siguientes antes de que consideres el refinanciamiento de tu hipoteca:

- **¿Las tasas de interés** hipotecarias están bajando?
- ¿El valor de tu casa ha aumentado significativamente en el mercado?
- Los costos de transferir tu deuda de una institución financiera a otra y la incursión en nuevos gastos legales. ¿Conviene mejor tomar otro préstamo en la misma institución con la garantía de la misma vivienda?

## REQUISITOS



### ***Solicitante:***

- Copia de cédula de identidad del solicitante y co-solicitante de ambos lados (pasaporte en caso de ser extranjero).
- Acta de matrimonio y cédula del cónyuge, si es casado.
- Certificación de ingresos del solicitante y co-solicitante:
- **Asalariado:** Carta de ingresos original debidamente sellada por la compañía donde labora (mínimo 6 meses en el empleo actual o 2 años en el empleo anterior).
- **Independiente:** Tres últimos estados de cuenta corriente o de ahorro (mínimo un año de ejercicio) sellados por la institución de procedencia.
- **Extranjeros:** Certificación original de ingresos o últimos dos (2) Income Tax (si reside en EEUU) o copia del Contrato de trabajo y copia de los últimos 3 recibos de pago si reside en países con exenciones de impuestos.

## Del Vendedor:

### Si es persona física:

- Copia del documento de identidad.
- Acta de matrimonio y cédula del cónyuge, si es casado
- Autorización del cónyuge para venta u otorgamiento como garantía del inmueble.

### Si el vendedor del inmueble es una compañía:

- Copia del Registro Mercantil Actualizado
- Copia del Registro Nacional de Contribuyentes
- Acta de asamblea o acto del consejo de Administración que autoriza la venta/otorgamiento como garantía el inmueble.
- Copia del documento de identidad del representante
- Original de nómina de los accionistas.

### Del inmueble

- Copia del duplicado del dueño del Título de propiedad de ambos lados.
- Informe de Tasación realizado por un tasador autorizado por nuestra institución.
- Carta de Intención o Contrato de Compra y Venta o Promesa de Venta del Inmueble
- IPI (Impuesto Propiedad inmobiliaria) o Certificación de pago o exención del impuesto sunuario (IVSS).
- Certificación cargas y gravámenes
- Otros documentos podrían ser requeridos

### Si es remodelación o construcción:

- Presupuesto de la obra.
- Planos de la construcción aprobados por los organismos oficiales.

### Desembolso

- Documentación original del contrato de compra - venta o intención de compra, y certificado de título de propiedad original
- Préstamos para construcción o remodelación requieren presupuesto de obra.
- Incendio y Líneas Aliadas (Obligatorio): para préstamos Hipotecarios Asegurando el valor de la tasación
- Vida: Para cada uno de los deudores

