

# Los 9 Errores que Debes Evitar al Comprar tu casa en QUERÉTARO



**Lic. Artemisa Sánchez**

# **“Los 9 Errores que Debes Evitar al Comprar una Casa en Querétaro”.**

**“Los 9 Factores que Necesita Saber, (Y No Suelen Contarle), Al Comprar una Casa en Querétaro”.**

**“La Guía que necesita cualquier persona que desee comprar una casa en la ciudad de Querétaro.**

**Esta guía te ahorrará, dinero, tiempo, esfuerzo y complicaciones futuras evitando estos 9 errores que son los más comunes que cometen los compradores de una casa”.**

Autor: C,p. Artemisa Sánchez.  
Bienes Inmuebles Querétaro.  
Real de Juriquilla, Querétaro.  
Tel. de contacto +52. (442) 230-5696  
[artemisa@casasenqueretaro.com.mx](mailto:artemisa@casasenqueretaro.com.mx)

## Contenido de esta Guía Informativa:

Por Qué esta Guía.....	05 pág.
¡Ojo al Dato!.....	06 pág.
Error nº.1.- Comparar Viviendas Online Sólo en Precio.....	10 pág.
Error nº.2.- Comprar Directamente al Propietario.....	12 pág.
Error nº.3.- Elegir un Agente Inmobiliario Poco Profesional	15 pág.
Error nº.4.- Guardarse Datos Importantes .....	17 pág.
Error nº.5.- Inspeccionar Indebidamente la Vivienda.....	20 pág.
Error nº.6.- No Pedir que se Justifique el Precio.....	22 pág.
Error nº.7.- No Se Hacen Números sobre el Costo Real.....	25 pág.
Error nº.8.- No Comprar una Vivienda Mejor por no Saber Obtener un Crédito Hipotecario.....	27 pág.
Error nº.9.- Comprar una Vivienda Principal con la Intención de Invertir. ....	31 pág.
Documentos Necesarios para Comprar una Vivienda en Querétaro .....	34 pág.
Gastos Adicionales en la Compra de una Vivienda en Querétaro.....	37 pág.
Por qué Nosotros Somos una Alternativa.....	39 pág.



*Copyright © Artemisa Sánchez. Bienes Inmuebles Querétaro.*

*Protegido con los derechos de copyright*

*Primera Edición: agosto 2016*

*No está permitida la reproducción total o parcial de esta guía informativa, ni su tratamiento informático, ni su transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros medios, sin el permiso previo por escrito de los titulares del copyright.*

*La empresa no acepta responsabilidades por las pérdidas ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta guía informativa.*

*Esta guía ha sido editada con el objeto de proporcionarle una información detallada y fiable sobre la materia contemplada en ella. Su edición no implica en ningún caso la obligación por parte del editor a atender consultas de carácter económico, legal, contable o de cualquier otro tipo relacionadas con la temática de la misma.*

*Si usted necesita asesoramiento o cualquier otro tipo de ayuda profesional deberá dirigirse a un asesor especializado en el tema.*



## ¿Por Qué esta Guía?

¿Por qué he hecho esta guía, con toda la información que se puede encontrar sobre la compra de una casa en Querétaro?

Porque lo que va usted a descubrir aquí difícilmente lo encontrará en internet. Además, ésta es una guía específica para personas que desean comprar una casa en Querétaro. Y esta información sí que **es difícil** encontrarla en Internet. Al menos por ahora.

La información disponible online sobre cómo comprar una casa en Querétaro suele presentarse de forma **incompleta**, a veces confusa y algunas veces incluso equivocada.

Esta guía le va a demostrar que comprar una casa en Querétaro tiene que convertirse para usted en una experiencia gratificante y no en una preocupación constante sobre si le van a engañar o no; sobre si está usted **pagando demasiado** o sobre si usted va a encontrar sorpresas desagradables meses después de comprar su casa.

Mi intención no es generarle preocupación presentándole la compra de una casa como un riesgo; donde usted deberá empuñar una espada en todo momento. Nada de eso. Si usted no se siente feliz, **contento** y lleno de expectativas en el proceso de búsqueda de su casa, algo está fallando y el resultado es muy probable que no sea “bonito”.

## Comprar una Casa Debe Convertirse En una Experiencia Gratificante para Usted.

No todo son historias felices cuando se compra una casa.

En mis años de profesión he visto nuevos propietarios que sólo semanas después de haber adquirido su nueva casa o apartamento se dan cuenta que

esa vivienda **no es para ellos**. Que alguien les escondió la verdad, que han pagado demasiado o que cometieron el error de no haber analizado bien la zona o el edificio donde iban a vivir. Y todo esto agravado con un nuevo préstamo hipotecario que hay que pagar puntualmente todos los meses.

No quiero asustarlo, pero tener que aguantar a **un mal vecino**, (*y los hay realmente desagradables*), porque hay que pagar un préstamo hipotecario, es difícil aceptarlo.

Si mi oficina hablara les diría a cuantas personas han mostrado su enfado y frustración maldiciendo al agente inmobiliario que les tramitó la compra o el traspaso o al propietario; e incluso a su perro por no morder a ambos.

No, no deseo preocuparlo; sólo **recordarle** que, en la compra de una casa, no todo lo que brilla es oro y lo que se compra barato suele, en un 90% de las veces, salir caro. Caro financiera y emocionalmente.

Asimismo, cuando usted descubre que ha pagado demasiado por su casa, admitir que le han visto la cara es amargo porque, seamos realistas, la culpa es sólo suya.

Por todas las razones anteriores y otras tantas, usted **necesita leer esta guía** y así evitarse, ante todo, frustraciones. ¡Qué desagradable es sentirse impotente ante una injusticia o ante un engaño!

Comprar una casa tiene que ser una experiencia positiva para usted y para ello voy a detallarle lo que debe hacer para encontrar su vivienda ideal, su hogar ideal, en la zona ideal, en el tiempo ideal y pagar el precio ideal.

Recuerde, en la compra de una casa, **lo barato termina por salirle más caro** y lo caro termina por dañarle emocionalmente. Sepa lo que significa barato y caro y compre siempre al precio justo.

## ¡Ojo al Dato! El Precio NO es lo Prioritario.

Pensar que lo más importante en la compra de una casa en Querétaro es el precio, es cometer un error de principiante. El precio importa, pero hay **otros factores** que le indicarán si el precio ofertado concuerda con el valor que usted obtiene como comprador.

Sé que diferentes clases de personas con distinto nivel educativo y experiencia de la vida leerán esta guía. Puede que algunas de ellas se sientan ofendidas, (*que las trato como ingenuas*), por decirles que primero deben saber con qué dinero cuentan antes de lanzarse a comprar una casa. Por favor, sean comprensibles conmigo y entiendan que hay personas a las que es **necesario asesorarlas** en los más mínimos detalles. Detalles que al resto de nosotros nos parecen obvias.

La asesoría no es igual para todos, para alguien que ya tiene experiencia y para *algunos de ellos que son compradores primerizos*.

Por eso sé que no todo el mundo entiende el proceso de compra de una casa, ni todo el mundo **contrasta** la información que le facilita un profesional inmobiliario, con la innumerable información sobre este tema que se encuentra en internet.

Como mi deseo es que esta guía **le sea útil** al mayor número de personas posibles que van a crear o mejorar su patrimonio, voy a indicar qué es lo primero que una persona debe considerar antes de comenzar a buscar una casa en internet o un asesor inmobiliario.

### Primero. La ubicación

Es lo primero que debes elegir. Algunos de mis clientes me dicen que el lugar o la zona no es tan importante para ellos. En su caso, el precio es lo que va a influir en la compra o no. ¡Grandísimo error!

Siempre les contesto lo mismo a los clientes que se enfocan demasiado en el precio. Les digo:

*“Sentémonos y hablemos sobre ello, porque creo que va a cometer un error. Si usted está interesado en una casa por debajo de... (Cierta cantidad) tenemos varias, pero puede que no sean los que usted está buscando.”*

*Hablemos primero del lugar donde le gustaría vivir, porque elegir una zona incorrecta, (no hablo de seguridad ciudadana), puede convertirse en una pesadilla para usted en el futuro”.*

### **DECIDIR LA ZONA O FRACCIONAMINETO**

Lo primero es decidir la zona donde quieres adquirir tu casa. En esta elección influirán factores emocionales, (cercanía de padres, familiares, amigos, la colonia de “toda la vida” ...), y **factores objetivos**, (precios de la zona, transportes, escuela, áreas verdes, centros comerciales, servicios públicos...). Ambos son importantes y tenerlos en cuenta le ayudará 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, restaurantes y centros de ocio.
3. Los servicios públicos y sanitarios.
4. Los colegios, institutos y guarderías si tenemos niños.
5. La situación de estacionamiento.
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 casa y a su entorno. El Ayuntamiento te facilitará la información.



## Segundo. Tipo de Inmueble

Es momento de soñar un poco. Piensa en lo que quieres y no en lo que hay en el mercado. Esta es la única forma de **comparar precios**, comparar zonas y comparar características de viviendas similares.

¿Qué quieres comprar? ¿Una casa?, ¿Un departamento? ¿Lo buscas nuevo o usado? ¿Buscas un traspaso? .... Hay más de 10.000 casas en venta en Querétaro de todo tipo, condición, precio y circunstancia. O sabes lo que buscas, o no llegarás a ninguna parte.

## Tercero. Presupuesto

Ahora es el momento de comparar zona, tipo de casa y su presupuesto. Su presupuesto es **una mezcla** de tus ahorros y de tu capacidad de crédito, (*cantidad que INFONAVIT, FOVISSSTE o un banco estará dispuesto a prestarte*), y de tu forma personal de administrar tu dinero.

Si compra una casa sólo en base a un presupuesto ajustado, lo vas a pasar mal. Mejor esperar otro año.

Una casa no es sólo 4 paredes. Necesita mantenimiento; tiene gastos, probablemente necesite mejoras y además tiene que prepararse para ser un **lugar acogedor** para vivir. Su casa no tiene que ser lujosa para disfrutarse; pero si la vivienda no es acogedora, en menos de 12 meses se hartará usted de vivir en ella.

Una casa puede forzarle a cambiar el estilo de vida, influir directamente en su futuro e incluso influir negativamente en la relación con su pareja.

Seguir estos 3 pasos que pueden parecer obvios para muchas personas, pero para otras no lo son tanto. Bastantes personas **pierden el tiempo** buscando online las casas equivocadas, en los lugares equivocados y puede que terminen contactando con el o los agentes inmobiliarios equivocados.

Pero seguir los 3 pasos anteriores no es suficiente. Además, tiene que evitar a toda costa los 9 errores que voy a indicarle a continuación.

Estos son **los 9 errores más comunes** que tienden a cometer los compradores de una casa según he observado yo misma y muchos de mis compañeros de profesión en todos mis años como asesor inmobiliario.

Para que tenga usted una idea aproximada y basándonos en nuestra experiencia como asesores inmobiliarios aquí en Querétaro durante años, **más del 60%** de los compradores que recurren a nosotros para comprar una casa han cometido uno o varios de los siguientes errores antes de contactarnos. Por tanto, cuando digo errores frecuentes o bastante comunes, no estoy exagerando.

Dicho esto, paso a enumerarles estos 9 Errores y espero de todo corazón que usted haga todo lo posible por evitarlos.



# Error nº.1.

## Comparar Casas Online Sólo en Precio

---

Este es el error **más frecuente** que tienden a cometer las personas en busca de su primera casa o deseando cambiar de vivienda. Es normal y aconsejable entrar en internet y comenzar a hacer una especie de análisis de mercado para saber lo que hay ahí fuera; qué viviendas estas a la venta en estos momentos y cuál son los precios.

Todos queremos saber precios; pero pocos saben **leer esos precios en perspectiva**. Se enfocan demasiado en el precio, sin relacionar ese precio con otros aspectos de la casa como zona, tamaño en metros cuadrados, cajones de estacionamiento, habitaciones, reformas, conservación, etc. Esta falta de perspectiva es lo que lleva a la confusión, a las falsas expectativas y más tarde a los desengaños. Y a perder el tiempo visitando casas que no son lo que se está buscando.

No se puede comparar casas online sólo en el precio simplemente, porque alrededor del **50% de las viviendas online** en Querétaro y en todo México están sobrevaloradas y porque usted no podrá encontrar TODAS las casas que hay en el mercado similares a las que usted busca.

¿Encontraría usted online las 439 casas de 2 dormitorios que hay en la ciudad de Querétaro en estos momentos? Por supuesto que no. Tendría usted que

invertir **muchas horas**, días y semanas, sentado frente a su computador visitando página tras página, tras página.

Además, los compradores de una casa intuyen, pero no saben a ciencia cierta, cómo influye la zona en el precio de una vivienda. Estos datos sólo los tienen los asesores inmobiliarios profesionales. Comparar casas similares en zonas distintas en Querétaro en base al precio **no es una buena idea**; al igual que comparar 2-3 viviendas en una misma zona en base SÓLO al precio, puede hacer perder una buena oportunidad.

El precio de venta de una casa es un indicativo más a considerar; pero no el indicativo más importante en el cual debes basar tu decisión de descartar una vivienda o de ponerla en tu lista de “posibles”.

Internet es una fuente de información genial para los compradores de una casa; pero como todo en la vida, hay que **saber utilizar** esta herramienta para obtener buena información.

Siempre recomiendo a mis clientes que me llaman a *Bienes Inmuebles Querétaro* interesándose por una de nuestras viviendas online, no descartar otras viviendas, porque el precio es superior, *(a veces ligeramente superior)*, al que ellos pueden permitirse. No lo digo porque haya posibilidad de regateo con el propietario para bajar el precio; sino porque a veces su **capacidad de crédito** es inferior al que ellos creen.

Y créame cuando le digo que a veces no es recomendable negociar el precio de una casa, porque hay propietarios y *(tristemente agentes)*, que entran en el juego del regateo para vender una vivienda que, si comparamos su precio con sus características, *(con lo que usted va a comprar)*, el precio rebajado aún sigue siendo demasiado.

Cuando comience a hacer su búsqueda online, fíjese en los precios; pero fíjese también en la zona o fraccionamiento de Querétaro donde quiere vivir y en las características de las viviendas.

Visite portales inmobiliarios y sitios de clasificados. Busque, lea, compare, y tómese todo lo que lea con un poco de “sal y pimienta”. Haga sus deberes, visite, compare y tome notas. Internet es su primer medio para **conocer el mercado**. Cuando comience a contactar con agentes inmobiliarios se dará cuenta que no todo lo que hay en internet es 100% real.

En resumen, tómese el precio como una característica más de la casa que le interesa; pero no como la clave para descartar una vivienda.

Los compradores que no siguen este consejo terminan por **perder muy buenas oportunidades** y comprar una vivienda que meses después ya no parece tan ideal para vivir en ella.



# Error nº.2

## Comprar la Casa Directamente al Propietario.

---

Este es otro error muy común que comenten los compradores pensando que, al no haber un agente inmobiliario de por medio, (*¡quien los necesita!*), el precio de la casa va a ser **más bajo** o habrá mejores posibilidades de negociar con el propietario y ahorrarse algún dinero.

En teoría el planteamiento suena maravilloso, pero en la práctica este enfoque **suele terminar** en arrepentimientos.

Usted puede muy bien comprar su casa directamente al propietario y en ocasiones es el mejor camino a seguir; pero ojo, no piense nunca que éste camino es el mejor para usted.

Claro, usted se dirá ¿qué voy a decir yo, que soy asesor inmobiliario? Ciertamente, es normal que usted lo piense; pero **piense también** que, si no fuéramos necesarios, no habría agentes inmobiliarios.

Cuando una persona piensa que es mejor tratar directamente con el propietario al comprar una casa está pensando más en **cómo negociar el precio**, que en otros aspectos de la vivienda que son más importantes que el precio.

Este enfoque suele terminar en problemas para el comprador o bien porque no llega a un acuerdo; o peor aún, porque termina comprando la casa, para descubrir meses después que no era oro todo lo que relucía.

Por favor, no me Malinterprete. No quiero dar a entender que el propietario va a engañarle; sino que el propietario va a defender **sus propios intereses**, no los suyos.

Por ejemplo, usted puede pensar que está llevando a cabo una buena compra, pero **desconoce** los problemas con los que se va a enfrentar en el futuro, hasta que empieza a remodelar su casa y salen todos los fallos. Una remodelación se puede convertir en su peor enemigo financiero.

Un asesor inmobiliario le puede ayudar a que **considere usted** ciertos aspectos de la construcción, de la remodelación o de la situación legal de la vivienda antes de tomar una decisión de compra.

Respecto a la situación legal de una casa, no todas las personas saben verificar el estado legal de una vivienda leyendo una escritura con su libertad de gravamen, certificados fiscales de agua y luz, etc. Ni tampoco inspeccionar el estado constructivo de la casa y **relacionar** este estado con su precio. Hay muchos tipos de casas e infinidad de situaciones que se pueden dar: estacionamiento, patios comunes, abastecimiento de servicio municipales....

Y no hablemos de las estafas.

No intento meterle miedo, pero las estafas inmobiliarias existen y existirán. Existen porque **se necesitan 2 para bailar un tango**: un propietario sin escrúpulos y un comprador poco precavido. Propietarios que no son lo que parecen, *(y puede que sea la razón por la cual no utilicen el servicio de un agente inmobiliario para vender su propiedad)*, o que no están en la situación legal de prometerle a usted ciertas cláusulas en un contrato de compraventa.

Existen varias modalidades de estafa inmobiliaria; entre ellas, la venta de un mismo inmueble a más de un comprador o vender un inmueble con cargas tributarias y gravámenes a pesar de no haberse indicado al comprador de la existencia de estas.

Otro tipo de estafa es **transferir una propiedad** de forma fraudulenta, (la típica venta de una vivienda que pertenece a una pareja de divorciados y uno de los cónyuges vende sin que lo sepa el otro), sin que usted se dé cuenta hasta meses después.

Otra estafa es cuando **un inquilino** vende la vivienda como si fuera suya, pero luego de haber recibido el pago por adelanto o garantía, desaparece o se “borra del mapa” y en consecuencia, el afectado no adquiere la posesión del inmueble.

Comprar directamente a un propietario tiene sus riesgos y contar con un asesor inmobiliario anula o, en el peor de los casos, minimiza estos riesgos.

Por supuesto, nadie va a discutir con usted la conveniencia de comprarle a su tía su vivienda directamente sin que intervenga un agente inmobiliario; pero asegúrese primero que esa señora sea su verdadera tía. Usted ya me entiende.





# Error nº.3

## Elegir a un Agente Inmobiliario Poco Profesional.

---

Otro error muy habitual que comenten los compradores de una casa es no elegir un agente inmobiliario o agencia que **demuestre** ser profesional.

Como usted bien sabe: *“hay de todo en la viña del Señor”*; y el sector inmobiliario no es una excepción. Se encontrará en el mercado asesores muy profesionales, otros que no lo son tanto y otros que...bueno, digamos que han perdido El Norte.

El no exigir profesionalidad en un asesor inmobiliario le puede a usted costar dinero y sobre todo **tiempo**. Dinero en adquirir una casa que sí, está bien, y se asemeja a lo que usted buscaba, pero podría haber encontrado otra mejor en la zona por un precio muy similar. Tiempo en encontrar una vivienda similar y dentro de su presupuesto.

No tengo una estadística fiable, sólo hablo por mi propia experiencia de años ayudando a muchos clientes a encontrar y comprar su casa aquí en Querétaro. Sin embargo, por los comentarios que **me hacen mis clientes** estoy seguro que alrededor del 50% de los compradores de una casa, se arrepienten de haberla comprado antes del año.

¿Por qué sucede esto? Porque los compradores cometieren uno o varios de los errores aquí indicados y **el no elegir** un buen agente inmobiliario es uno de esos errores.

Un asesor inmobiliario profesional tiene que ayudarle a usted a encontrar y comprar su casa. Tiene que ayudarle a comprar; no se puede limitar a venderle la casa. Y ayudarle a comprar su vivienda significa asesorar con conocimiento, **velar por sus intereses**, informarle claramente y estar “al pie del cañón” durante todo el proceso de compra.

¿Qué hacer cuando la casa que me interesa está en manos de un agente inmobiliario que no le inspira confianza? Contactar con otro agente de la misma agencia puede ser la solución. Si esto no funciona póngase en contacto con el propietario y explíquele su situación. Muchos propietarios suelen seleccionar a más de 1 agente inmobiliario para que le venda su casa.

Si nada de lo anterior resuelve el problema, sencillamente busque **otra casa**. Nunca hay una “vivienda ideal”; lo que si hay son varias que se acercan mucho a lo que usted idealmente quiere.

¿Cómo saber si un agente inmobiliario es **profesional**? Le recomiendo que cuando entre en contacto con un agente inmobiliario tenga en cuenta lo siguiente:

1.- Si tiene un buen **conocimiento de la casa** que está vendiendo. Esto incluye la zona o fraccionamiento de Querétaro en que está la vivienda. Los buenos agentes conocen tan bien la vivienda como el propietario, porque han hecho su trabajo.

2.- Si le sabe **contestar bien al teléfono**, si sabe escuchar, si sabe hacerle las preguntas adecuadas y si le intenta asesorar. Los pequeños detalles dicen mucho a cerca de la profesionalidad de un agente inmobiliario.

La mejor forma que tiene usted para encontrar la casa que está buscando es contactar con un agente inmobiliario profesional que le ayude en su búsqueda **sin compromiso** alguno

Cuando encuentre un asesor o agente inmobiliario en el que pueda confiar, porque ella o él se ha ganado su confianza, no lo deje escapar. Los asesores inmobiliarios profesionales sabemos cómo buscar lo que usted quiere y donde buscar.

Aproximadamente **el 20% de las casas** que nos llegan a Bienes Inmuebles Querétaro terminan por no subirse a Internet, porque alguno de nuestros clientes se interesa en comprarla. Y esto sucede en muchas agencias inmobiliarias; por lo que le recomiendo que, sí busque en internet, pero también contacte con un agente inmobiliario y dígame cuanto antes lo que está buscando. Conseguirás tu casa más rápidamente.



# Error nº.4

## Guardarse Datos Importantes Sobre lo que Está Buscando

---

Este también es un error **muy frecuente** que cometen los compradores debido principalmente a 2 factores:

- 1.- a que se ha cometido el error anterior y ahora cuesta “*mandar a paseo*” al agente inmobiliario;
- 2.- a que no se fía usted de ningún agente inmobiliario.

Analicemos brevemente cada caso.

Usted puede decir: “*yo no tengo problema para decirle a un agente inmobiliario que no me presta un buen servicio y que se vaya a la goma*”. Lo creo, pero a veces no es tan fácil; sobre todo cuando una de las casas que le ha mostrado **realmente le gusta**. Muchas personas no tienen esa personalidad de decir lo que sienten y piensan, “*aquí y ahora*”, al agente inmobiliario, porque no desean herir sus sentimientos.

Este es un sentimiento natural que debe ser valorado. No hablo que este sentimiento aparezca cuando el agente le trate a usted mal, (*seguro que en ese caso usted va a reaccionar como se espera*), sino cuando usted intuye que algo no va bien.

Claro, como el agente inmobiliario no ha sabido ganarse su confianza, usted **no le comunica** todo lo que le gustaría decirle con respecto a sus necesidades y preocupaciones. Por consiguiente, el agente inmobiliario no puede ayudarle.

Guardarse datos importantes, (*me refiero a algunas de esas necesidades y preocupaciones*), no le ayudan a usted en absoluto a encontrar el inmueble que busca. Usted lo hace como mecanismo de defensa, al igual que lo haríamos todos ante una situación que no controlamos.

Sin embargo, guardarse estos datos importantes que ayudan al agente inmobiliario a ayudarle a usted va a retrasar la compra.

¿Qué hacer? Tan pronto perciba usted que el agente inmobiliario no le está prestando el servicio que usted esperaba, **deshágase de él o de ella**. A la primera de cambio, no espere que las cosas cambien, porque usted sabe bien que *“lo que mal empieza...”*.

El segundo caso es diferente. Usted ha oído y leído ciertas cosas desagradables de los agentes inmobiliarios: su falta de profesionalidad, que ganan demasiado, que sólo les interesa vender, que siempre están del lado del propietario, etc.

Ovejas negras siempre las habrá en cualquier sector y en el sector inmobiliario las hay. Ahora bien, piense que este sector también cuenta con agentes o asesores inmobiliarios que **conocemos bien nuestra profesión** y sabemos que la mejor forma de mantenerse arriba es ayudando a comprar y evitando las malas prácticas de presionar a los clientes y de implantar la venta agresiva.

Busque un buen agente inmobiliario y cuando lo encuentre dígame cuáles son sus necesidades, **sus expectativas**, sus sueños, su situación financiera, su capacidad de crédito, lo que no le gusta y pídale asesoramiento.

Un buen asesor inmobiliario sabe escuchar y darle soluciones acertadas sólo si cuenta con toda la información.

Cuando decida utilizar a un agente o agencia inmobiliaria para que te ayude a comprar una casa debe confiar en ella. Elija bien y confíe. Si esta confianza luego se pierde, entonces **vuelva a empezar**. No hay otro camino. Así es la vida.

Cuando elija, confíe y no se guarde información relevante sobre sus propósitos, expectativas y situación personal.

Puede que a usted le parezca extraño que este sea uno de los errores habituales que se cometen al comprar una vivienda; pero lo es.

Por experiencia le puedo decir que todas las semanas nos llegan clientes a Bienes Inmuebles Querétaro que prefieren decir las cosas **poco a poco** según me tantean a mí y a mis agentes. Lo entiendo perfectamente.

Nuestra solución para luchar contra este goteo de información por parte de los clientes es mantener una primera reunión donde se hablan las cosas con **claridad** y donde nosotros ponemos las cartas boca arriba inmediatamente. Esto es lo que somos, esto es lo que podemos hacer por usted y esto es lo que necesitamos de usted para ayudarle. **Claro como el agua**.

Si en esta primera reunión personal, (*nada de teléfono*), no llegamos a un acuerdo, partiremos como amigos. Ahora bien, si llegamos a un acuerdo haremos que la compra de una casa sea para usted un experiencia agradable y rentable.

Sólo podemos ayudarle si usted nos dice lo que realmente quiere y si no sabe lo que quiere, nosotros le ayudaremos a que al final lo descubra.

Le recomiendo que exija este mismo tipo de enfoque y compromiso a cualquier agente inmobiliario para poder elegirlo. Y una vez elegido, confíe en ella o en él.



# Error nº.5

## Inspeccionar Indebidamente La Casa que Desea Comprar

---

Otro error que cometen muchos compradores, *(y en parte es culpa del agente inmobiliario)*, es no inspeccionar debidamente la casa que va a comprar.

Usted está ilusionado/a con esta nueva vivienda sobre la que va a firmar el contrato de compraventa la próxima semana. Ya se ve reformando la cocina y comprando algunos muebles. De algún modo esta nueva casa le va **mejorar su vida** y esto es motivo para que se alegre, se sienta un poco nervioso o nerviosa con su nueva adquisición y se deje llevar por los sentimientos. Es lo más natural del mundo.

Y al ser lo más natural del mundo, *(si usted tiene sangre en las venas)*, se tiende a no hacer caso a nuestro sentido común que nos dice que nos aseguremos de que estamos comprado exactamente lo que nos prometen en el envoltorio.

Hay que inspeccionar la casa y hacerlo **con tranquilidad**. Si ha decidido comprar la vivienda, antes de dar el OK necesita usted hacer una inspección a fondo. Y que nadie se moleste.

Usted quiere comprobar no solo la documentación de la casa, sino su estado de conservación, que todo funcione a la perfección: suministro de agua, suministro de electricidad, conexiones a internet, calefacción, iluminación, refrigeración, ventilación, garaje, gabinetes, patios, terrazas, jardines, ventanas, puertas.... Y gastos de **mantenimiento**: servicios públicos, impuestos, gastos de administración y comunales de edificio... y cien cosas más. Es recomendable



conocer los gastos administración y comunales de edificio, si hay cuotas pendientes, si el dueño está al día de todos los pagos, etc.

Hay muchos tipos de apartamentos y casas y cada una de ellas tiene unas características constructivas propias. Compruébelas todas.

A veces esta inspección rigurosa de la casa es lo que le permitirá negociar una **bajada de precio**, porque usted paga por lo que le mostraron al principio del acuerdo. La casa muy bien vale el \$1,000,000.00 (Un Millón) de pesos y usted está dispuesto a pagarlos, pero, ¡hey! no se había hablado de que la habitación del niño cuenta con una humedad que me costaría \$15,000 mil pesos arreglar. Aquí hay que sentarse y hablar.

No sólo piense usted que una inspección detallada le va a permitir negociar; sino también que el propietario **no le engañe**. Usted sabe bien que aquí todos somos honorables hasta que se demuestra lo contrario, por tanto, evítese descubrimientos desagradables. Confié en los demás, pero otórgueles un 10% de desconfianza. Por si acaso.

Una humedad en una casa o una tubería en mal estado no se detectan mirando las paredes. Inspeccione primero y sepa lo que compra.

**No cometa el error** de creer que todo lo que ve en una casa está en perfecto estado. Puede estarlo, pero es su responsabilidad cerciorarse de que es así.

Dicho esto, tampoco es necesario que traiga usted a un inspector contra plagas o a la policía local para que inspeccione la casa. Basta con que usted tome las medidas adecuadas de personalmente inspeccionarla acompañado de una persona que pueda darle una segunda opinión, y esta persona no debe ser su agente inmobiliario solamente.

Visita varias veces el inmueble e inspecciónalo bien. Pide hacerlo sólo o con tu pareja, sin la ayuda del agente inmobiliario. Los agentes inmobiliarios expertos

ayudan a comprar en vez de vender y en cada visita, después de mostrar la vivienda y explicarlos detalles más importantes, dejan que tú y tu pareja deambulen solos por la propiedad para que puedas compartir pareceres y comentarios.



# Error nº.6

## No Solicitar que le Justifiquen el Precio de Venta.

---

Este es otro error que cometen a menudo los compradores de una casa, porque hay un concepto bastante extendido en la compra de una vivienda en que usted, como comprador siempre, tiene el poder de **negociación** y del regateo.

Este concepto está **totalmente equivocado**. Un negocio es negocio cuando es beneficioso para ambas partes. Así que digamos las cosas como son. Usted ahora tiene el “chip de comprador” y no quiere pagar más de lo que realmente vale la vivienda. Lógico ¿no? Bien, cuando usted tiene el “chip de vendedor” usted quiere que no le engañen con la venta de su casa. No quiere malvenderla. Lógico ¿no? Entonces, ¿por qué algunos compradores quieren comprar una vivienda por debajo del precio de mercado? ¿A ver si el propietario se ablanda y le baja unos pesos? Seamos serios.

Una casa vale lo que vale; pero su precio hay que **justificarlo**. Usted no es tonto; pero el propietario tampoco es tonto. Si usted no se puede permitir esa casa, busque otra.

Le recomiendo que no vaya buscando casas en estado de ganga o precios para regatear, porque se va a llevar una sorpresa. Lo que usted tiene que hacer es buscar la casa que se ajuste a **su presupuesto** y cuando la encuentre pedir al propietario y al agente inmobiliario que le justifique el precio.

Si son incapaces de demostrarle en papel el precio que se solicita, busque otra casa porque en el 90% de los casos **el regateo** no va a servir de nada.

Regatear no es negociar. Uno negocia un precio más bajo en base a ciertas circunstancias que han aparecido luego y ambos, comprador y vendedor, aceptan como natural el negociar si ponemos en la mesa esas circunstancias.

Regatear, en cambio, es comprobar quien de las dos partes es **más trucha**, quien de las dos partes está dispuesta a ceder para que la otra gane y una pierda. Esta actividad de regateo puede estar bien en el mercado de alfombras de Estambul; pero aquí lo que está en juego es una casa que no vale precisamente unos pesos solamente.

En el sector inmobiliario, el regateo es como decir al otro *“te veo cara de tonto y por eso te pido tanto por mi casa o te veo cara de tonto y por eso quiero la casa a un precio más bajo”*. En ambos casos, ambas partes no están jugando limpio. **El respeto, ante todo.** La compraventa de una casa es un negocio donde ambos comprador y vendedor se benefician.

¡Bien!!! Habiendo dejado claro lo anterior, lo inteligente, apropiado y rentable es pedir siempre que **le justifiquen el precio** de la casa que usted está interesado en comprar.

El propietario puede vender su casa al precio que quiera; pero usted solo deberá comprar si le justifican el precio que se solicita.

¿Cómo puede el propietario o el agente inmobiliario justificar el precio? A través de una valoración **bien documentada**, (*usted necesita cifras y datos palpables; no solo palabras*), o incluso mejor, un avalúo o estimación de valor de la casa.

Ahora bien, un avalúo es sólo una indicación muy certera del valor de la casa, por lo que el propietario puede muy bien pedir un poco más de lo que indica el avalúo ajustándose a la demanda existente en el mercado. Y menos, si desea vender más rápido por motivos personales.

Con un avalúo, usted tiene una “*vara de medir*” para decidir si el precio que se solicita es justo o no.

Aunque el avalúo es el documento que mejor refleja el valor de la vivienda, no espere que todos los propietarios le presenten una. Los avalúos *cuestan dinero*; por esta razón **se echa mano** de las valoraciones que confeccionan los agentes inmobiliarios con sus conocimientos.

¿Qué en la valoración el precio de la casa, puede estar sobrevalorada? Ciertamente, pero si lo está el agente inmobiliario y el propietario, lo van a tener bastante difícil vender la propiedad. Cada vez hay menos tontos y usted puede saber muy bien si las cifras y datos que le dan **son ciertas o no**.

Lleve a cabo usted algo de sondeo con otra inmobiliaria sobre una casa en la misma zona de Querétaro y sabrá si la valoración se ajusta a la realidad o no.

Ya que he hablado de avalúos, le cuento que un avalúo además de registrar el valor de mercado de la casa, también recoge información urbanística, y clave catastral de la casa, planos de la vivienda, los linderos o servidumbres y otros datos como las cargas que pudiera tener la casa o si ésta cuenta con un inquilino.

Y si usted lo cree oportuno, algunos de mis clientes así lo han considerado cuando compran casas de lujo, **solicite usted mismo** el avalúo para asegurarse de que está pagando el valor justo de la casa.

La diferencia de unos metros cuadrados puede suponer, en ciudades como Querétaro, varios miles de pesos que, trasladados a un préstamo hipotecario y a los consiguientes intereses, se traduce a la larga, en un importante desembolso de dinero. Un avalúo puede costar **unos \$1,500 a \$3,000 pesos**; que sobre \$1,000,000 millón de pesos es un gasto muy pequeño.

Además, esta tasación sirve al banco si finalmente se cierra la operación; aunque le aconsejo consultar antes con su entidad bancaria con la que se

firmaría el préstamo y asegurarse de que el profesional tasador será aceptado por el banco.

En resumen, pida siempre que le justifiquen el precio cuando haya encontrado la casa que busca. Negocie cuando tenga que negociar, pero nunca convierta la negociación en un regateo.



# Error nº.7

## No Se Hacen Números sobre el Costo Real de una Casa.

---

*“¡No me salen los números!”* Claro que no te salen porque, Sr. Comprador, ha cometido usted el error de no considerar, a la hora de comprar una casa, los **gastos adicionales** de compraventa, remodelaciones, mantenimiento y los gastos mensuales que usted soporta para mantener su nivel de vida.

Error fatal que le va a **retrasar** conseguir la casa que quiere. OK, usted puede que no haya hecho los números o que los haya hecho mal; pero su agente inmobiliario debe ayudarlo a hacer esos números y sensibilizar de que hay unos gastos adicionales que debe considerar. El asesor inmobiliario profesional ayuda a comprar su casa; no a venderle una casa.

Todos sabemos que comprar una casa es una de las decisiones más importantes y probablemente la mayor inversión en la vida de la mayoría de los mexicanos. No sólo supone un gran desembolso de dinero sino también un **compromiso a largo plazo**. En ocasiones, de por vida.

A pesar de ellos algunos compradores siguen cometiendo el error de no hacer bien los números. Se debe adquirir un poco de **cultura financiera** para afrontar la compra de una vivienda.

Mucha gente se olvida que al precio de compra de una vivienda de segunda mano hay que sumarle casi otro **8 % a 10% ( o más en algunos casos )** que se

derivan de la compraventa: notario, registro de la propiedad, avalúos, registro de las escrituras, hipotecas (si la hubiere), impuestos, gastos de traslado e instalación, etc....

Además, estos gastos pueden **variar sensiblemente** de Querétaro a Baja California, Ciudad de México, Yucatán o a cualquier otro Estado de México y depende también si la propiedad se encuentra en una zona rural o urbana.

En Santiago de Querétaro, Querétaro , por ejemplo, los gastos aproximados que se derivan de la compraventa de una casa de \$1,000,000 millón de pesos son: aproximadamente \$80,000 pesos. (Sin contar la hipoteca)

Trataremos en detalle este tema de **los gastos** un poco más adelante en otro capítulo que va a encontrar usted bastante informativo.

Y luego tiene usted **otros gastos** que debe considerar muy en serio. Cuando se compra una casa usted quiere amueblarla o al menos comprar algunos muebles. Luego tenemos la mudanza, los gastos de mantenimiento, mensual de la privada, o de servicios municipales.

Sin olvidar los gastos de hipoteca, *(de los cuales hablaremos más adelante)*, y lo que puede costar dar de alta la luz, el teléfono o el gas. Gastos que, por otra parte, serán fijos mensualmente o cada dos meses. Tampoco hay que olvidar que pueden surgir imprevistos, como la reparación de tu vehículo.

No se asuste o se deprima. Gastos tenemos todos, lo que debe hacer son sus números y **considerar sus opciones**. Tranquilo, casa en Querétaro va a encontrar, pero con los números claros, usted conseguirá la casa que usted necesita en el mejor fraccionamiento o zona para usted.





# Error nº.8

## No Analizar los Préstamos Hipotecarios.

---

Otro error muy común que cometen los compradores de una casa es no analizar el **crédito hipotecario** que le ofrece el banco. No sólo eso, no comparan diferentes préstamos hipotecarios.

Los bancos también compiten entre sí por captar clientes, por lo que no todos los préstamos hipotecarios son iguales. ¡Vamos, ni cerca! No hablo solamente de las tasas de interés de crédito; sino de los términos, las condiciones, los servicios adicionales y los costos adicionales. O si usted lo solicita a través de INFONAVIT o FOVISSSTE.

Créditos hipotecarios hay de todos los sabores, gustos y colores. Y ¿sabes qué? Lo más importante para conseguir un crédito hipotecario es encontrar un **bróker hipotecario** que te escuche y haga esfuerzos por entender tu situación financiera y personal.

No se deje influenciar por los tipos de interés que se publican en los medios y tómelos sólo como **indicativo** del tipo de interés que usted puede pagar. Una cosa es la publicidad y otra cosa sentarse delante de un bróker y exponer su caso.

Por supuesto, no le van a conceder un préstamo hipotecario si usted no cumple con los requisitos mínimos; pero si los cumple, puede acceder a un préstamo

en muy buenas condiciones para usted. Sólo tiene que prepararse para pedirlo, *(lo que se llama venderse a sí mismo)*, y **comenzar a visitar** entidad bancaria tras entidad bancaria.

El tener una cuenta bancaria en un banco desde que usted tenía 16 años ayuda a que concedan un crédito hipotecario con ventajas; pero no siempre es así.

Prepárese para pedir un crédito, **planifique su estrategia** y luego haga el recorrido de rigor. Si quiere encontrar un buen préstamo hipotecario, va a tener que visitar, *(visitar personalmente, no por teléfono)*, muchos bancos.

Algunos de mis clientes han seguido este consejo y ello les ha permitido ahorrarse miles de pesos y problemas con su préstamo.

Le recomiendo que **haga su tarea** si no quiere tener una soga al cuello dentro de unos años y tener que traspasar su casa. Aprenda sobre hipotecas, *(no necesita un master)*, y déjese asesorar primero por un asesor inmobiliario profesional antes de comenzar a hacer la ruta bancaria.

El asesor inmobiliario está para ayudarle a que usted haga sus números con la hipoteca, que también lleva a la par una serie de gastos e impuestos. Hay que pagar un impuesto por el importe del préstamo, al notario, al registro público de la propiedad y del comercio. Todo esto debe usted **tenerlo claro** antes de presentar sus intenciones al banco. Un potencial cliente bien informado puede negociar mejor con el banco que uno poco preparado. Sí, digo negociar.

No piense usted que el banco le va a decir, *(aunque a veces ocurre)*, “... estos son los términos y condiciones de nuestra hipoteca y es lo que hay. Lo toma o lo deja”. Los bancos también tienen que hacer clientes y un nuevo cliente de un préstamo hipotecario, siempre trae negocio adicional.

Un buen asesor inmobiliario le ayudará a comprar su casa en las mejores condiciones y no está “casado” con ninguna entidad bancaria. Además, le

ayudará a solicitar un préstamo en INFONAVIT o FOVISSSTE. Va en su propio beneficio ayudarle a usted a conseguir la casa que usted busca y necesita.

Por ejemplo, un asesor inmobiliario que se aprecie le dirá que, en la mayoría de las ocasiones, **hipotecarse a plazos muy largos** no son convenientes. El 90% de las hipotecas a más de 25 años traen problemas. Pagar poco de hipoteca es atractivo, pero en muchas ocasiones, ahorrarse esos pesos cada mes, le puede costar caro.

En este caso es mejor no comprar u optar por un traspaso y así se lo decimos nosotros a nuestros clientes. Cuanto más largo es el plazo, más dinero pagas al banco y más cara te resultará la compra de tu casa.

Otro punto a tener en cuenta son **los avales**. No pretendemos meternos en la vida de nadie, pero es mi obligación recordar a los clientes que los avales son un arma de doble filo y pueden ser la causa de disputas familiares.

Hay formas de conseguir avales minimizando los riesgos. Un aval es la forma más fácil de que le concedan una hipoteca, pero hay que tener cuidado. A nivel personal una persona que nos **sirve de aval**, (*no todo el mundo tiene a su padre que le avala*), hoy es un amigo; pero mañana no se sabe. Estar en deuda con una persona por ser aval de tu casa no es una situación agradable.

A Bienes Inmuebles Querétaro, siempre nos llega algún propietario que necesita vender su casa por haber tenido problemas personales con la persona que le avaló en su momento. Lo crea o no, a veces la mejor solución en estos casos es vender la casa y vivir de alquiler por un tiempo.

Todos estos problemas se podrían haber evitado si el comprador hubiera contado con un buen asesoramiento por parte de su agente sobre préstamos hipotecarios.

En resumen, no cometa este error. Sé que para hablar de finanzas personales con una gente inmobiliario se necesita que ese agente inmobiliario se haya ganado su confianza. Por tanto, busque uno en el cual usted pueda confiar. Uno que le ayude a preparar su petición de préstamo hipotecario y le ayude a visitar banco tras banco indicándole en que puertas tocar primero.

## Hablemos de Hipotecas

Estos son los casos en los que personalmente recomiendo NO solicitar una hipoteca:

- 1.- Tu nivel de endeudamiento, (auto, muebles, tarjetas, electrodomésticos,), es superior al 30% de tus ingresos.
- 2.- Percibes problemas graves en un futuro. Hay problemas en tu relación de pareja o la empresa donde trabajas está pasando por un momento delicado.
- 3.- Tu pareja y tú tienen pensado tener un hijo. Los gastos de maternidad suelen ser superiores a lo esperado.

La cantidad que nosotros aconsejamos a nuestros clientes destinar a la compra de la casa no debería superar **el 30% de sus ingresos netos** mensuales. Por ejemplo, si tus ingresos mensuales son de \$15.000 pesos, nosotros recomendamos destinar a tu hipoteca un máximo de \$4.500 pesos al mes.

Lo ideal para comprar actualmente una vivienda en Querétaro es contar con unos ahorros y que dispongas sólo del 50% de estos ahorros para la compra de la casa. De esta forma **disminuyes la cantidad a pagar** mensualmente en préstamo hipotecario y puedes cubrir sin problemas los gastos de compra y los gastos de posibles remodelaciones, decoración, muebles y mudanza.

Debes considerar los gastos iniciales de la compra de tu casa que puede calcularse **un 7% del precio de venta**. Más tarde te indicaremos de donde provienen estos gastos.

Por otro lado, intenta conseguir siempre la hipoteca más barata para ti. No te dejes influenciar por el nombre del banco o por cómo te presentan la hipoteca. Tomarse unos días en comprender y comparar tablas de amortizaciones, términos y condiciones y servicio al cliente, te puede suponer un **gran ahorro mensual**. Con las hipotecas hay que comparar, comparar y comparar y visitar, visitar y visitar entidades bancarias. Al final te alegrarás de haberlo hecho.



# Error nº.9

## Comprar una Casa Principal Con la Intención de Invertir.

---

Comprar tu casa principal con intención de que se convierta en una inversión a corto plazo; (3-5 años), es **un error que se paga caro**. Este es un error que cometen bastantes compradores que no buscan una primera casa, sino que desean comprar otra casa mejor con ánimo de invertir.

Estamos de acuerdo que cuando se pasa a una casa mejor, se supone que tu **calidad de vida** mejora. Cuentas con más espacio, quizás te traslades a una zona mejor o más cercana a tus necesidades y es muy probable que gastes dinero en adecuar esta nueva casa para disfrutarla lo mejor posible.

El problema viene cuando la persona compra esa vivienda pensando más en una inversión a corto plazo, que, en convertirla en su hogar por muchos años, quizás definitivamente.

Analicemos brevemente una situación habitual **como ejemplo** para que comprenda usted por qué se da este error más de lo que parece.

Tenemos a Pepe y Lucia con hijos ya adolescentes y que disfrutan de una casa normal comprada hace bastantes años en Querétaro y donde no hay hipoteca. El nivel económico y laboral de Pepe y Lucia es estable y no tienen que pagar grandes créditos: las típicas tarjetas de crédito y el nuevo carro que Lucia compró hace años cuando consiguió un trabajo mejor.

Queriendo rentabilizar sus ahorros y sacar partido de su situación laboral y económica deciden invertir en el sector inmobiliario; pero cometen el error de comprar una casa mejor para **residir en ella algunos años** y venderla luego por un beneficio apreciable.

No quieren invertir en una 2ª casa porque han oído historias de inquilinos que les han puesto los pelos de punta y por otro lado a Pepe y Lucia no les atrae una 2ª casa en la costa para vacaciones.

Han hecho sus números y casi toda cuadra; pero no tienen una bola de cristal.

Debido a su situación económica su banco les dice que respecto al préstamo hipotecario, *"lo que ustedes quieran"*; por lo que Pepe y Lucia se embarcan en una casa que es realmente buena y en papel rentable al máximo.

El plan tiene sentido; pero **no hay bolita de cristal**. Pepe y Lucia están pensando capitalizarse a 3-5 años y con ese dinero comprar su casa definitiva, *(los hijos ya estarán casados y cualquiera sabe dónde)*, y disfrutar de algún crucero por el Caribe.

Perfecto, tiene sentido, tienen la capacidad de compra, la nueva casa con unas remodelaciones aquí y allá va a ser una muy buena inversión. En papel, **sin bola de cristal**.

Puede que la jugada les salga bien a Pepe y Lucia, pero lo más probable es permanezcan en esa vivienda **por más años** de los que en principio se creía.

Muchas personas adquieren casa pensando en que los precios siempre suben. La gente asume que los precios siempre se revalorizan y no siempre es así. El ejemplo Español, Estados Unidos y muchos países es pues muy ilustrativo a este respecto.

El sector inmobiliario al igual que cualquier otro sector está **sujeto a ciclos**. Los precios pueden subir o bajar y nadie te puede asegurar que esto no vaya suceder y que ahora no vayan a seguir bajando. Tu banco no está para educarte en los ciclos económicos; sino en saber si podrás devolver el préstamo con garantías.

Comprar la casa principal como una **inversión a corto plazo** es un error que se comete más de lo que parece.

Una persona debe comprar una casa principal para habitarla, para ser feliz en ella, para disfrutarla, para mejorarla y para comenzar a crear su propio patrimonio. Esta casa principal es muy probable que se revalorice con el tiempo y si se vende en el momento justo, (*la situación personal y la situación del mercado confluyen*), se convertirá en una buena inversión.

Sin embargo, este enfoque es diferente a comprar una casa principal con el “enfoque” de quererla rentabilizar a corto plazo, porque tú no dictas los ciclos económicos y no dictas cómo se comporta el mercado en una zona, país o estado.

Obviamente, cuando se compra una casa principal con el enfoque equivocado anterior no se suele perder dinero; pero si has **perdido oportunidades**, y a veces muy buenas, de ganar dinero en el sector inmobiliario.

En el ejemplo anterior de Pepe y Lucia en su situación, la mejor opción hubiera sido invertir en una casa en Querétaro que pudieran **remodelar** para venderla inmediatamente en 4- 6 meses obteniendo unos buenos beneficios.

En nuestra agencia inmobiliaria *Bienes Inmuebles Querétaro*, contamos con varios clientes, pequeños inversores, que llevan a cabo la operación anterior **un par de veces al año**. Compran una casa, la remodelan y la venden. No entran a invertir en 2-3 casas al mismo tiempo y no están interesados en comprar para alquilar.



Compran, remodelan/mejoran, venden y vuelven a empezar. Esto les permite ganar **un dinero extra todos los años** e incrementar estos beneficios cada año, porque cada año cuentan con más dinero y crédito bancario para invertir en otra casa mejor que ofrece un beneficio mayor.

Tener criterio inversor no es sólo una cuestión de **capacidad de crédito**; es una cuestión de asesorarte bien antes de tomar una decisión. Contar con la opinión de un asesor inmobiliario profesional ayuda a considerar el mercado inmobiliario desde otro punto de vista.

En resumen compre su casa principal con objeto de disfrutarla y de incrementar su patrimonio. Nunca la utilice como producto inversor. Los ciclos económicos son alcistas y bajistas y cada uno de estos ciclos se componen de altas y bajas que poco, muy pocos analistas, saben cuándo comienzan y cuando van a acabar.



# Documentos Necesarios para Comprar una Casa en Querétaro.

---

He creído oportuno indicar en este Informe cuáles son los documentos que generalmente son necesarios para comprar una casa en Querétaro. Sin embargo, se debe tener en cuenta que **cada negociación** de compraventa es única y a veces se usted necesitará aportar algún documento adicional.

La forma de adquirir un inmueble en, Querétaro o en cualquier otro estado de México se inicia generalmente con la **firma de un contrato de compraventa**, en donde se genera para el vendedor la obligación de transmitir el derecho de dominio.

## DOCUMENTOS NECESARIOS

### 1.- Para cerrar la compra:

- ❖ Promesa de compraventa
- ❖ Identificación INE o IFE
- ❖ Datos personales del comprador

### 2. Para la solicitud del crédito hipotecario

- ❖ Solicitud de crédito debidamente llenada
- ❖ Copias de Identificación INE o IFE.
- ❖ Acta de Nacimiento.
- ❖ R.F.C. actualizado.
- ❖ Acta de Matrimonio (en su caso)
- ❖ Comprobante de domicilio
- ❖ Forma de pago del inmueble

- ❖ Indicar si ha adquirido otro bien inmueble mediante escritura pública en los últimos 6 meses.
- ❖ Estados de cuenta y declaración anual SAT
- ❖ Carta de Trabajo en original, en donde se especifique cargo, asignación mensual, horario de trabajo, tipo de contrato y antigüedad en la empresa. Si es pensionado, copia de los últimos 2 comprobantes de pago.
- ❖ Copia legible de los comprobantes de pago de los últimos 2 meses.

*A criterio de la entidad bancaria:*

- ❖ Documentos que soporten ingresos adicionales a los devengados por la actividad principal, como arrendamientos, honorarios, dividendos, etc.
- ❖ Estados Financieros firmados por un contador público titulado. Pregunte al asesor por las fechas de corte que deben presentar los balances.
- ❖ Estados de cuenta bancarios últimos 3 meses.

Si usted está casado por bienes mancomunados, se le solicitará los documentos de identificación y nacimiento (IFE, CURP, ACTA DE NACIMIENTO) y de ingresos a su cónyuge.

Si usted es independiente y no tiene cuentas bancarias de ahorro, puede presentar documentos que demuestren el desarrollo de la actividad y el valor aproximado de los ingresos, como por ejemplo facturas de compra venta, referencias de proveedores o libro de registro de ventas y gastos, para iniciar el trámite, pero es requisito indispensable en Querétaro, presentar a la entidad bancaria estados de cuenta en donde demuestre sus ingresos.

En el Banco BBVA BANCOMER adicionalmente se le solicitará ser “cliente” es decir que cuente Ud. con una cuenta corriente para que se verifique su capacidad económica. En cualquier entidad bancaria la solicitud y si aprobación del crédito hipotecario pasará por estas etapas:

### Etapa 1.- **Pre-evaluación.**

El banco calificará el grado de riesgo que le representa otorgarle a Ud. el crédito necesario para la adquisición de su casa en Querétaro.

Esta calificación se deriva de la investigación del plazo solicitado ( 5,10,15 hasta 20 años)

- su capacidad económica ( ingresos comprobables),
- el monto de sus deudas( pagos a tarjetas de crédito, préstamos para adquisición de auto, préstamos personales, PENSIONES ALIMENTICIAS)
- el importe de sus gastos corrientes pero sobre todo de su puntuación e historial crediticio en el Buró de Crédito.

Del resultado que arroje esta calificación ***DEPENDERÁ LA TAZA DE INTERÉS QUE EL BANCO LE ASIGNE, y EL AFORO es decir la cantidad que el banco le prestará sobre el 100% del valor del inmueble en cuestión y que en algunos casos y dependiendo de cada banco varía del 60 al 95%.***

- Tiempo promedio **3 días hábiles.**

### Etapa 2.- AUTORIZACIÓN

En esta etapa Ud. ya ha sido pre-aprobado y ahora es el turno de la casa que ha elegido. Se verificarán inicialmente lo más importante:

- la situación legal del inmueble, si está libre de gravamen, su situación en el registro público de la propiedad y del comercio (si no está en litigio, si el dueño que dice ser realmente lo es)

- la situación matrimonial del propietario, si ambos esposos están dispuestos a vender
- si cuenta con toda la documentación necesaria y toda es toda: escritura pública, certificado de uso de suelo, certificado de número oficial, planos arquitectónicos, licencia de construcción, terminación de obra, contrato de agua y su pago al corriente, pagos al corriente del impuesto predial o adeudos anteriores.
- Esta etapa la realiza el departamento jurídico del banco.

➤ Tiempo promedio: **7 días hábiles.**

### Etapa 3.- **INTEGRACIÓN DEL EXPEDIENTE.**

Es la recta final del proceso Ud. y el inmueble están aprobados quedando solo darle la formalidad legal.

El banco hará el avalúo de rigor que servirá para la justificación del monto del crédito y que el inmueble lo vale y adicionalmente se le asignará una notaría para formalizar la operación

Esta a su vez hará otro avalúo, pero esta vez fiscal, y que servirá de base para el pago de todos los impuestos que se generaran por la compra venta (de lo que hablaremos más adelante).

Si Ud. adicionalmente tendrá otra fuente de financiamiento con INFONAVIT O FOVISSTE es necesario verifique Ud. el monto total con la que cuenta en su fondo de vivienda y el tipo de crédito que usará para este fin para evitar retrasos, si todo está aprobado el banco se encargará de coordinarse con esta entidad.

Tiempo promedio: **15 a 20 días hábiles.**

**Tiempo total en días naturales de 1.5 a 2 meses.**

### **3. Para el Estudio y aprobación del crédito hipotecario.**

- ❖ Copia de la carta de aprobación del crédito
- ❖ Certificado de libertad de Gravamen
- ❖ Promesa de compraventa

- ❖ Avalúo
- ❖ Copia de las escrituras de los últimos 10 años solicitadas por la entidad financiera para inmuebles usados
- ❖ Planos arquitectónicos, licencia de construcción, terminación de obra , contrato de agua y su pago al corriente, pagos al corriente del impuesto predial o adeudos anteriores
- ❖ Reglamento de propiedad horizontal, si aplica
- ❖ Copia del comprobante de pago del estudio de títulos

#### **4. Para elaborar las escrituras en la notaría**

- ❖ Copia de la carta de aprobación del crédito
- ❖ Promesa de compraventa
- ❖ Minuta de hipoteca
- ❖ Escritura original del inmueble.( si es usado)
- ❖ Copia de las identificaciones INE o IFE y CURP
- ❖ Acta de nacimiento original
- ❖ Comprobante de domicilio
- ❖ Documentos del inmueble.
- ❖ Comprobante de pago del impuesto predial (si el inmueble es usado)

#### **5. Para registro de las escrituras**

- ❖ Dos copias de la escritura
- ❖ Recibo de pago de impuestos y derechos de registro

#### **6. Para solicitar el desembolso del crédito**

- ❖ Primera copia de la escritura registrada
- ❖ Certificado de libertad de gravamen actualizado con el registro de la hipoteca
- ❖ Acta de recibo del inmueble
- ❖ Firma del pagaré en blanco y carta de instrucciones

Si usted adquirirá su propiedad al contado, el trámite solo se refiere a la formalización de la compra venta mediante un contrato firmado y por escrito, y llevar la solicitud de compra venta a la notaría de su preferencia.

El notario le solicitará los mismos documentos señalados en hojas anteriores, hará los trámites ante el registro público de la propiedad, solicitará un avalúo fiscal y un certificado de libertad de gravamen.

Una vez hecho esto el notario le asignará un día y una hora para que usted adquiera formalmente la propiedad, mediante la firma de una escritura pública. En ese momento usted deberá exhibir (pagar) el saldo a favor de la parte que vende.

### **¿Ya firme ya pagué y ahora qué sigue?**

Ahora usted es el feliz propietario de la casa o inmueble de sus sueños, ahora el trabajo es notarial y legal.

El notario girará sus instrucciones para en primer orden, hacer el cambio de propietario ante el ayuntamiento municipal de Querétaro, ahí mismo, se hará el pago del impuesto de traslado de dominio que usted pagó en el momento de la escrituración .

Una vez hecho el cambio en el sistema del ayuntamiento, ya con este cambio se procederá a inscribir su nueva escritura ante el registro público de la propiedad y del comercio.

Al momento de la firma de la escritura el notario girará la orden del aviso definitivo, para que el registro público esté atento a cualquier OTRO movimiento que pudiera hacerse de esta propiedad (lo cual es raro) y esté enterada que la propiedad ha sufrido un cambio importante en su estatus dentro de el registro público.



# Gastos Adicionales en la Compra de una Casa en Querétaro.

---

Como ya he indicado anteriormente, es necesario que antes de comprar una casa usted sea consciente de los gastos adicionales en los que incurrirá.

Los costos asociados al trámite de compra venta de una casa en Querétaro dependen del valor del inmueble y su ubicación si está dentro o fuera de la ciudad capital (varia sobre todo el impuesto sobre traslado de dominio) en la que usted pretende adquirir, para esta guía supondremos que se encuentra dentro del municipio de Querétaro. La siguiente es la lista de impuestos, costos y gastos para una compraventa de un bien inmueble:

## **Impuestos y Derechos Notariales.**

En Querétaro, la carga más importante de impuestos y derechos los paga el comprador es decir Usted mismo, sea que vaya a cualquier notaría pública en la ciudad.

- El impuesto y carga más fuerte se llama “IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES y que equivale a un mínimo del 4% y que en algunos casos llega hasta el 8.5%.
- El que le sigue es el derecho por la escritura en el Registro público de la propiedad y del comercio 0.0075%
- El Costo del avalúo fiscal.
- Y diversos gastos y derechos como Empadronamiento a la tesorería, aviso preventivo., el aviso definitivo ante el R.P.P.



Más los honorarios y gastos notariales que regularmente, el Gobierno fija la tarifa notarial cada año.

### **Otros Gastos.**

El comprador debe pagar en algunos casos si existiera un crédito hipotecario y dependiendo del banco de que se trate una Comisión por apertura que dependerá de cada banco y que puede ir desde un 0.25% al 2% sobre el monto del crédito.

## **TRAMITES PARA LEGALIZAR LA COMPRA VENTA**

El trámite para legalizar la compra venta de un inmueble, ya sea a crédito o al contado, se formaliza a través de una Notaría Pública.

La ley le establece un plazo tanto para el pago de los impuestos y derechos, así como para la inscripción de la escritura pública ante las diferentes dependencias y departamentos del ayuntamiento municipal, en el que se le asignará la clave catastral en caso de que sea primera compra de cualquier bien inmueble.

Este trámite no es posible hacerlo personalmente y es parte del trabajo que cubre el costo de los honorarios y gastos notariales.

El tiempo aproximado en que se le entregará la escritura debidamente registrada y formalizada con los pagos de impuestos y derechos es de 4 meses en Querétaro.



# Porqué somos una Buena Alternativa para Ayudarle a comprar su Casa en Querétaro.

---

¿Desea comprar su departamento o su casa en Querétaro? Cuando desee comprar considere que *Bienes Inmuebles Querétaro* es una buena alternativa para usted. Por supuesto, no soy la única asesora inmobiliaria en Querétaro que puede ayudarle a comparar su casa; pero si soy una de las mejores.

Puedo decirlo con satisfacción, porque he trabajado duro para serlo y nuestros clientes **así nos consideran**. Motivo por el cual nos recomiendan a sus amigos, conocidos y familiares.

En Bienes Inmuebles Querétaro le ofrecemos un servicio de asesoramiento profesional y rápido. Generalmente conseguimos la casa que busca **en poco tiempo**, asesorándole en el proceso sobre las alternativas que tiene para financiarla u obtener un préstamo hipotecario.

Nuestra manera de trabajar nos garantiza en un 90% que usted compre una casa que se adapte a sus necesidades y a su situación financiera. Una buena casa a un buen precio en la zona de Querétaro que busca.

Por otro lado, si desea invertir en el sector inmobiliario, tenemos algunas oportunidades de negocio en Querétaro para pequeños inversores que le sorprenderá.

Nuestra exitosa estrategia comienza desde el momento en que usted nos contacta. Tras una conversación por teléfono le informaremos si podemos ayudarle, *(a veces hay clientes a los que no podemos ayudar)*, y si es así,

concertaremos una reunión cuanto antes para analizar su situación asesorarle sin compromiso alguno y detallarle nuestro servicio y forma de trabajar.

Si llegamos a un acuerdo, el siguiente paso será comenzar la búsqueda de la casa que le interesa en círculos al que no tienen acceso la mayoría de los compradores. Un trabajo que realizamos de forma exhaustiva y profesional.

No damos falsas expectativas a nuestros clientes y decimos las cosas como son y con respeto. Le asesoramos para que usted consiga su casa al mejor precio posible en el mercado, lo que no significa que le presentemos gangas o casas con precios bajos que se presentan como ofertas. Este tipo de propiedades tienden a ser problemáticas y hacer perder el tiempo a usted y a nosotros.

Estaremos en todo momento acompañándolo en la firma de la promesa, en la notaria, registro de la propiedad, y demás trámites que fueren necesarios.

Nuestra ética profesional nos obliga a asesorar adecuadamente al propietario que nos ofrece su casa para que le ayudemos a venderla; pero también a usted, a la persona que desea comprar esa casa, sin que exista un conflicto de intereses. Sólo así podemos salvaguardar los intereses de todas las partes y que todos consigamos nuestros objetivos.

Si esta buscado una casa usada o una vivienda nueva en Querétaro, podemos ayudarle a encontrarla. Tenemos los medios y conocemos bien el mercado inmobiliario en la ciudad de Querétaro.

Nos puede contactar en:

Teléfono: **+52 (442) 230.56.96**

Email: [artemisa@casasenqueretaro.com.mx](mailto:artemisa@casasenqueretaro.com.mx)





## Una Breve Nota sobre la Autora.

**Artemisa Sánchez**

*Profesional Inmobiliario Certificado & Broker Hipotecario.*

Artemisa tiene su Licencia en Bienes Raíces n<sup>o</sup>AI00048 otorgada por el Estado de Querétaro, está Certificada en la Asesoría en Comercialización de Bienes Inmuebles con Cédula No. 2995717 y además es Contadora Pública Cédula Num. 1435366

Ayuda y asesora en la promoción y venta de productos inmobiliarios.

“Proporciono un servicio de calidad y personal a quien me brinda la oportunidad de asistirle, por lo que lo más importante para mí es mantenerme competente, actualizada y con conocimiento de la norma inmobiliaria vigente.

Sé del esfuerzo que con lleva el adquirir un patrimonio familiar por lo que ayudo y busco el inmueble ideal para cada persona. Ver la cara de felicidad de una pareja o familia que ha encontrado la casa de sus sueños es algo que no tiene precio.”

Comprometida con mi buen nombre personal y profesional me conduzco con los valores aprendidos en casa y con la experiencia a lo largo de mi vida.

Le gusta la música clásica, bailar, el mar, la naturaleza y admira la bondad y lealtad de los animales.

Sus 2 frases favoritas son:

Amistad

*“Lo que vale es tener los pies en la tierra, la familia, los amigos; apreciar las cosas que tienen valor verdadero”*

Negocios:

*“El optimismo firme y paciente siempre rinde sus frutos. El éxito es una cuestión de perseverar cuando otros ya han renunciado”*

A Artemisa le gusta vivir en Querétaro, una ciudad que para ella es encantadora y lo tiene todo.

