

GUÍA PARA LA COMPRA INTELIGENTE

CUADERNO CON UN EJERCICIO COMPARATIVO
PARA TOMAR LA MEJOR DECISIÓN DE COMPRA
DE MI CASA O DEPARTAMENTO

ESTE CUADERNO PERTENECE A LA FAMILIA _____



INTRODUCCIÓN

La compra de una casa o departamento probablemente sea una de las decisiones más importantes que hacemos en nuestra vida y nos podemos sentir abrumados por no saber elegir la mejor opción, pero no te preocupes, en Grupo San Carlos queremos acompañarte en este proceso tan importante y por ello hemos creado esta guía basada en nuestra experiencia de más de 55 años en el mercado diseñando, construyendo y vendiendo miles de casas en la Zona Metropolitana de Guadalajara.

A continuación te presentamos los once puntos más importantes que debes evaluar para realizar una compra inteligente.



1. Prestigio y presencia de la constructora

Al ser una compra relevante tanto por el precio como por el tiempo que te llevará pagarla, debes indagar sobre quién es la constructora, ¿Qué tan confiable es?, ¿Tiene demandas ante la PROFECO?, ¿Cuántos años de experiencia tiene en la industria y cuáles proyectos ha construido?, ¿Tiene presencia en Jalisco y cuántos años avalan ésta? Las respuestas a estas preguntas te servirán para conocer la calidad y el servicio del constructor.

También una buena referencia son los habitantes del fraccionamiento de tu interés, acércate a ellos y pregúntales sobre su experiencia con la constructora, si han tenido problemas con su propiedad, la rapidez con la que los atendieron y sobre todo, si les cumplieron lo que en un inicio les prometieron.

	PRESTIGIO Y PRESENCIA DE LA CONSTRUCTORA		
Nombre de la constructora			
¿Tiene demandas en PROFECO? (Te sugerimos revisar en la página de PROFECO)			
¿La empresa ha desarrollado más fraccionamientos además del que te interesa?			
¿Tiene oficinas de atención en Jalisco?			
¿Los vecinos dicen que la empresa cumple con lo que promete? (PREGÚNTALES)			

2. Diseño de la casa o departamento

Identifica las características que son de tu interés, tales como: tamaño, distribución, número de recámaras, áreas de servicio, iluminación, clósets, etc. Analiza qué necesitas y elige en función de la que más satisfaga tus necesidades.

3. Importancia de las amenidades dentro del fraccionamiento

Las amenidades son todos aquellos servicios o lugares que ofrecen facilidades y entretenimiento a los residentes, por ejemplo, parques, instalaciones deportivas o zonas comerciales.

Estas amenidades, además de darte una vida cómoda y exclusiva, aumentan el valor de tu propiedad a lo largo de los años por el simple hecho de estar rodeado de ellas. Es importante conocerlas para elegir una propiedad que además de vivienda, asegure una excelente inversión.

INFORMACIÓN GENERAL

	DESARROLLO 1	DESARROLLO 2	DESARROLLO 3
Nombre del fraccionamiento			
Tipo de vivienda (CASA o DEPARTAMENTO)			
M ² de terreno			
M ² de construcción			
Precio de venta			
Número de recámaras			
Piso de edificio (en departamentos)			

DISEÑO DE LA CASA O DEPARTAMENTO

Nombre del fraccionamiento

El patio de servicio es funcional

Cuenta con cajones de estacionamiento suficientes

La cocina cubre mis necesidades

Tiene suficiente espacio para closets

Tiene posibilidades de ampliación

Cuenta con equipos ahorradores de gas y agua

DESARROLLO 1		DESARROLLO 2		DESARROLLO 3	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

AMENIDADES DEL FRACCIONAMIENTO

Nombre del fraccionamiento

Existen parques y áreas verdes bien cuidadas en el fraccionamiento

Cuenta con caseta de vigilancia o módulo(s) de seguridad

Cuenta con alberca

Cuenta con terraza o salón de eventos

Existen juegos infantiles en los parques y/o áreas verdes

Cuenta con canchas de usos múltiples

Existe un área comercial dentro del fraccionamiento

DESARROLLO 1		DESARROLLO 2		DESARROLLO 3	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

Si tienes alguna duda, recuerda que en Grupo san Carlos te ayudamos y asesoramos para comprar tu propiedad. No dudes en contactarnos.

CALIDAD DE VIDA

Nombre del fraccionamiento

¿La ubicación incrementa el tiempo que puedes pasar con tus seres queridos?

¿La casa / departamento se apega a tu estilo de vida?

¿La ubicación facilita tus traslados y los de tu familia?

DESARROLLO 1		DESARROLLO 2		DESARROLLO 3	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

5. Atención y servicio durante tu visita

Desde el primer acercamiento debes sentirte atendido, escuchado y valorado. El asesor te debe dar un servicio personalizado y debe presentarte las opciones de vivienda y financiamiento que se adecuen a tus necesidades.

Analiza muy bien el trato que recibes en esta primera visita, ya que el vendedor te transmitirá lo que a futuro significarás para la constructora.

6. Calidad de la información recibida durante tu visita

Conocer perfectamente todo lo que te ofrecerá el fraccionamiento en donde vas a vivir es fundamental.

Conforme vamos experimentando diversas etapas en nuestra vida las necesidades de espacios y servicios también cambian. No sólo te dejes llevar por la propiedad y su precio, también considera el entorno, crecimiento del propio fraccionamiento, amenidades, vías de acceso, medios de transporte, etc., porque todas éstas son variables que determinarán la calidad de vida que disfrutarás en tu nuevo hogar.

7. Opciones de financiamiento

Es común que un asesor te encasille en un esquema de financiamiento y no considere opciones, ya sea por la complejidad del proceso o por el tiempo que implica, pero la tarea de éste es justamente asesorarte, guiarte y proponerte las opciones que más se ajusten a tus necesidades y posibilidades.

Recuerda que adquirir una casa o departamento es una compra muy importante, si no te ofrecen diferentes esquemas u opciones, pregunta por ellos, probablemente tienes más de una opción para realizar la compra.

MUY IMPORTANTE: RECUERDA QUE EN LA COMPRA DE TU CASA NADIE PUEDE OBLIGARTE O ELEGIR POR TI. Sólo tú puedes decidir en qué fraccionamiento, qué casa y con qué tipo de crédito comprar.

ATENCIÓN Y SERVICIO DURANTE LA VISITA

Nombre del fraccionamiento

¿Recibiste buen trato durante tu visita?

¿Resolvieron claramente todas tus dudas?

¿Te explicaron planes a futuro del desarrollo?

DESARROLLO 1		DESARROLLO 2		DESARROLLO 3	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

OPCIONES DE FINANCIAMIENTO

Nombre del fraccionamiento

¿Te ofrecieron diferentes opciones de financiamiento de acuerdo a tu perfil crediticio?

¿Te sentiste ASESORADO para tu decisión de compra?

DESARROLLO 1		DESARROLLO 2		DESARROLLO 3	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

Si marcaste algún “NO”, evalúa el impacto que tendrá en la decisión de la que probablemente será la compra más importante de tu vida.

8. Seguimiento a tu visita

Posterior a tu visita al fraccionamiento, el asesor debe mantener comunicación constante contigo, ya que tiene la importante tarea de seguirte guiando paso a paso y con seguridad durante todo el proceso, así como responder tus dudas en el momento en que lo desees y necesites.

9. Plusvalía del fraccionamiento

Infórmate sobre la zona donde se construye el fraccionamiento de tu interés; visítala en distintos días y horarios para que conozcas bien cómo se vive ahí.

Otro punto que favorece la plusvalía de la propiedad es el desarrollo de la zona, por ejemplo, la existencia de buenas vialidades y accesos, centros comerciales, hospitales, escuelas y comercios legalmente establecidos; ya que entre más consolidada esté la zona más plusvalía adquiere. También toma en cuenta la calidad de construcción de la casa o departamento y que el desarrollo no se encuentre construido en zonas denominadas de riesgo como: un lugar propenso a inundaciones o cercanas a zonas de cableado de alta tensión o próxima a ductos de gas, por ejemplo.

10. Averigua quiénes serán tus vecinos

Es imposible conocer el fraccionamiento y lo que sucede tan sólo con una visita; lo que sí puedes hacer es observar cómo son los vecinos, si los niños y las familias salen a jugar al parque, si es un fraccionamiento seguro, si se vive con tranquilidad, si hay pandillas y si los parques públicos están bien cuidados.

PLUSVALÍA DEL FRACCIONAMIENTO

Nombre del fraccionamiento

¿Cuenta con buenas y suficientes vías de acceso?

¿Cuenta con tiendas de conveniencia en las cercanías?

¿Las banquetas y calles están en buenas condiciones?

¿La calidad de la construcción es buena?

DESARROLLO 1		DESARROLLO 2		DESARROLLO 3	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD

Nombre del fraccionamiento

El entorno y los accesos ¿se perciben seguros?

¿Los niños salen a jugar al parque?

¿Los parques y espacios públicos están bien cuidados?

¿Te sientes seguro en la zona?

DESARROLLO 1		DESARROLLO 2		DESARROLLO 3	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

11. Marco Jurídico

Tu casa o departamento puede estar bajo alguno de estos dos regímenes: unifamiliar o condominal.

Si es unifamiliar significa que perteneces a un fraccionamiento abierto en donde el municipio es el responsable de dotar servicios públicos (recolección de basura, seguridad, alumbrado público, mantenimiento a vialidades, etc.), sin embargo, la organización vecinal (que puede ser una Asociación Civil o Vecinal) es corresponsable de cuidar y mantener los espacios públicos (parques, vialidades, camellones, etc.).

En cambio, si es condominal además de ser dueño de tu vivienda serás copropietario de las áreas comunes que integran tu condominio. En el marco jurídico respaldado por el Código Civil del Estado de Jalisco, Art. 1001, se establece que todos los propietarios (condóminos) contarán con derechos y obligaciones enfocados al cumplimiento de reglamentos sobre la imagen, construcción, convivencia y la aportación de cuotas de mantenimiento que le permitirán mantener el correcto funcionamiento de los servicios generales.

Es necesario que preguntes a tu asesor inmobiliario:

1. Bajo cuál de estos dos regímenes se encuentra la propiedad. En caso de ser condominal, pregunta cuál es el monto de la cuota de mantenimiento.
2. Si la casa o departamento está sobre vialidad pública o privada.
3. Si las áreas verdes son públicas o privadas.
4. Si cuentan con el apoyo de un departamento de gestión social u organización vecinal.

Te ayudamos a comprar tu casa o departamento

MARCO JURÍDICO

Nombre del fraccionamiento

¿Te dan certeza de poder escriturar?

DESARROLLO 1		DESARROLLO 2		DESARROLLO 3	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

ORGANIZACIÓN VECINAL

Nombre del fraccionamiento

¿Debes pagar cuota de mantenimiento?

En su caso, ¿consideras que la cuota es accesible para ti?

¿Cuentan con el apoyo de un departamento de gestión social u organización vecinal?

¿Te ofrecen tomar alguna plática de inducción para explicarte cómo es la organización vecinal en el fraccionamiento?

¿Cuenta con el esquema de hipoteca con servicios de INFONAVIT?

DESARROLLO 1		DESARROLLO 2		DESARROLLO 3	
SI	NO	SI	NO	SI	NO

Has tus cuentas y elije la casa o departamento que represente una buena opción de ahorro en cuanto a tiempo y costo en traslados.

OPCIÓN DE COMPRA 1

- Integrante familiar 1
- Integrante familiar 2
- Integrante familiar 3
- Integrante familiar 4
- Integrante familiar 5
- Suma diaria
- Suma semanal (x6 días)

Suma mensual (x4 semanas)
Costo de transporte mensual

Costo de transporte llegar al trabajo o escuela (ida y vuelta) por día

OPCIÓN DE COMPRA 1

- Integrante familiar 1
- Integrante familiar 2
- Integrante familiar 3
- Integrante familiar 4
- Integrante familiar 5
- Suma diaria
- Suma semanal (x6 días)

Suma mensual (x4 semanas)
Costo de transporte mensual

Costo de transporte llegar al trabajo o escuela (ida y vuelta) por día

OPCIÓN DE COMPRA 1

- Integrante familiar 1
- Integrante familiar 2
- Integrante familiar 3
- Integrante familiar 4
- Integrante familiar 5
- Suma diaria
- Suma semanal (x6 días)

Suma mensual (x4 semanas)
Costo de transporte mensual

Costo de transporte llegar al trabajo o escuela (ida y vuelta) por día

*Te ayudamos a comprar
tu casa o departamento*





MÁS DE
55
AÑOS

14 DESARROLLOS EN LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA



Te ayudamos a comprar tu casa o departamento



MÁS DE
55
AÑOS

TEL: 33-3615-2424

 33 3955 4778

gruposancarlos.com