

**¿QUIERES COMPRAR TU CASA EN VALLEDUPAR?  
AQUÍ LA GUÍA IMPRESINDIBLE PARA ELEGIR LA  
MEJOR OPCION**



**FELIPE PARODI DELUQUEZ**

Marketing Digital Inmobiliario

“Lo que necesitas saber para no cometer errores al comprar tu vivienda”

Aviso Legal de Derechos de Autor.

COPYRIGHT.

Este Informe sobre “CONSEJOS PARA COMPRAR UNA CASA SIN QUE LUEGO  
TE ARREPIENTAS

” es estrictamente para su uso personal. Usted no puede copiar total o parcialmente de forma digital el contenido de este informe. Usted no puede revender este informe de forma digital o impresa.

El Contenido de este Informe pertenece íntegramente a Felipe Parodi Deluquez. Queda rigurosamente prohibida, bajo las sanciones establecidas en las leyes, la reproducción total o parcial de este material, su tratamiento informático, la transmisión de alguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y la autorización por escrito del titular del copyright.

Usted reconoce que al usar este material usted respetará todas las leyes nacionales, estatales e internacionales vinculadas al sector inmobiliario. Usted también acepta no responsabilizar al autor y propietario de este Informe por ninguna consecuencia de acciones indebidas que usted pueda emprender.

Copyright ©: 2018 Marketing Digital Inmobiliario.

Todos los derechos reservados.

Contactos: Whatsapp: 3122456494, 5873354

## GUIA IMPRESINDIBLE PARA COMPRAR TU CASA EN VALLEDUPAR

Para usted que está buscando casa ya sea usada o nueva, los siguientes consejos le pueden ayudar a tomar la mejor decisión:



### ELEGIR LA CASA

Tenga en cuenta los siguientes aspectos:

- Verifique que la zona en donde se ubica la vivienda cuente con servicios de educación, salud, comercio, abasto, seguridad, comunicaciones, transportes y recreación.
- Verifique que cuente con servicios de agua potable, gas, líneas para acceso a Internet, energía eléctrica, drenaje o fosa séptica y alumbrado público en operación.
- Es muy importante que la ubicación de la vivienda se encuentre fuera del área de líneas de alta tensión, ductos subterráneos, depósitos de combustibles, áreas inundables o cualquier otro factor que represente un riesgo.
- Verifique que el nivel de acceso a la vivienda debe estar arriba lo cual evite inundaciones en temporadas de invierno.
- Los muros deben estar libres de asentamientos, grietas, desplomos o humedades.
- Los pisos y techos no deben presentar fisuras, pandeos, humedades o salitre.
- La azotea y techos deben estar impermeabilizados.
- Las zonas húmedas de baños y cocina, deberán estar cubiertas con algún tipo de material impermeable como baldosas o aplanado de cemento cubierto con pintura de esmalte.
- Verifica que las puertas y ventanas presenten buenas condiciones de conservación y funcionamiento.
- Verifique que las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de gas estén en óptimas condiciones.

- Revise que el título de propiedad este debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, puedes solicitar al propietario un certificado de libertad y tradición.
- Verifique que los pagos del impuesto predial, agua, energía eléctrica, teléfono y mantenimiento (si se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio) estén al corriente, así como también y en su caso los pagos del crédito hipotecario.
- No deje de visitar todas las opciones que le llamaron la atención y por ningún motivo tome la decisión de compra en base a una maqueta o folleto. Converse con el vendedor y no se queda con ninguna duda, pregunte sobre las características constructivas de la vivienda, el tipo de acabados en los pisos y muros, los muebles adicionales que pudieran ofrecerle como cocina integral o clóset, si la casa cuenta con estacionamiento fijo, tanque de gas estacionario, cisterna, etc.
- Haga sus comparaciones, analice beneficios e inconvenientes que presenta cada opción como por ejemplo una está más cerca pero es más cara, es más barata pero más chica y además queda más lejos de su trabajo, la escuela, mercados, hospitales o cualquier otro servicio que requiera, etc.

### 3. ELEGIR LAS ALTERNATIVAS FINANCIERAS.



Una vez escogida la vivienda, lo que sigue es analizar las alternativas financieras que otorgan las diferentes entidades como bancos, cajas de compensación o el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), y consultar cuáles son las tasas de interés y los créditos hipotecarios a mediano y largo plazo. En este punto, vale recordar que desde junio pasado los principales bancos empezaron a bajar la tasa hipotecaria a un promedio de 9,5 por ciento; sumado a esto, hay que resaltar el beneficio del subsidio a

la tasa del Gobierno, que hace que el crédito sea más barato. A finales del año pasado, el ministro de Vivienda, Camilo Sánchez, anunció la prórroga de las licencias vigentes, lo que de paso les va a permitir a los constructores ampliar el pago de la cuota inicial a sus clientes y, de esa forma, estos podrán programar mejor cómo manejan los créditos. Con el objetivo de ahondar en lo que significa este trámite, la Asobancaria

ofrece una lista de pasos que se deben seguir para que el comprador solicite el préstamo y no tenga problemas.

Por ejemplo, si el inmueble es nuevo y el proyecto está financiado por un banco, la información es ofrecida en la sala de ventas. La persona puede solicitar el crédito o leasing con la entidad financiera de su preferencia.

En el caso de que la vivienda sea usada, y luego de recibir la información en la entidad financiera, el siguiente paso es comunicarse con un perito o el banco lo proporciona, quien visitará el inmueble para realizar el avalúo. La documentación exigida deberá entregarse al banco para la evaluación de la solicitud del crédito.

Otro de los factores que se deben tener en cuenta es acordar con la constructora (si se negocia sobre planos) el valor de la cuota inicial y el plazo para realizar los pagos.

### **FIRMAR EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA.**

Con lo anterior claro luego se debe firmar la promesa de compraventa, que es la hoja de ruta que se debe seguir antes de cerrar el trato, en el caso de vivienda nueva, la constructora se encargará de este documento y lo pondrá a tu disposición para que lo leas y firmes. Aquí vale destacar que casi el 70 por ciento de la oferta nacional se negocia a través de esa figura, que se ha consolidado porque los constructores solo comienzan a desarrollar el proyecto cuando comercializan, en promedio, el 70 por ciento de este.

Cuando esté totalmente convencido, firme el contrato de compra - venta solamente con el propietario de la vivienda o con un representante debidamente acreditado.

- Considere que en el contrato puede haber cuotas de penalización para el comprador o para el propietario, en caso de que por algún motivo no llegara a realizarse la compra venta de la vivienda.
- Asegúrese de que en el contrato de compra venta queden establecidas las condiciones de pago y las características de la vivienda que se hallan convenido con el propietario.
- El contrato debe firmarse por duplicado; el propietario conserva un original y usted el otro.
- Si hubiera necesidad de hacer un pago por apartado o como enganche, el propietario debe entregarle un recibo a su nombre donde se indica el concepto por dicho pago.
- Asegúrese de que cualquier pago que realice para apartar la casa o como enganche, deba formar parte del precio total de la vivienda y quede registrado en la escritura.
- Busque asesoría.

## CUESTIONARIO PARA ELEGIR SU CASA



Finalmente le proporciono el siguiente cuestionario que le ayudará a determinar si su decisión es la correcta o en su caso elegir la casa adecuada para usted; ya que por medio de sus respuestas sabrá si es la ideal de acuerdo a sus necesidades, pero además de acuerdo a sus posibilidades económicas para su compra como para su mantenimiento

1. ¿La casa tiene servicio de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público?
2. ¿Le conviene el número de alcobas que tiene la casa?
3. ¿La casa está en buen estado y funcionan muy bien la cocina, el baño y el patio de servicio?
4. ¿Cabén perfectamente todos sus muebles?
5. ¿Es un material de calidad con que están fabricados los pisos, muros y techos?
6. ¿La casa cuenta con estacionamiento?
7. ¿La vivienda tiene iluminación y ventilación natural?
8. ¿La casa tiene las condiciones para ampliarse en un futuro?
9. ¿Le conviene el piso en el que se encuentra?
10. ¿Cuenta con vigilancia?
11. ¿Cómo es la zona donde se encuentra la vivienda, es tranquila o muy transitada?
12. ¿Cuánto tiempo y dinero requiere invertir para llegar a su trabajo?
13. ¿Cuál es el precio de la casa?
14. ¿Cuánto costaría el mantenimiento de la vivienda?
15. ¿Cuánto le van a descontar mensualmente para el pago de su crédito?

Utilizando los consejos que he explicado en este informe a mí me va muy bien, también a usted también le puede ir muy bien con la compra de su vivienda, adicionalmente le ofrezco mis servicios como experto en marketing inmobiliario.

**Si aún no has comprado tu vivienda puedo asesorarte GRATIS, te ofrezco un listado de casas que están a la venta en la ciudad de Valledupar las cuales podrás visualizar en videos y conocer todos sus detalles en un dossier de ventas.**

Cordialmente,

**Felipe Parodi Deluquez**

Marketing Digital Inmobiliario

Contactos: Whatsapp 3122456494, Teléfono 5873354

URL: <http://casasenvalledupar.com>