

Guía del comprador Año 2017

www.bienesraicesenelsalvador.com



Contenido

1. Introducción
2. Pre-calificación bancaria
3. Financiamiento bancario
4. Búsqueda de su propiedad
5. Impuestos a pagar
6. Cuestionario a contestar
7. Anexos

1. Introducción

Comprar una casa es una de las decisiones e inversiones más importantes que tomarás en tu vida. Esta decisión determina el entorno en el que desarrollarás tu vida familiar así como tu estabilidad económica por varios años. Por esta razón, es fundamental investigar detenidamente las opciones que existen en el mercado y evaluar cuales satisfacen mejor tus necesidades y las de tu familia.

No debes olvidar que la compra de una casa, también involucra un criterio emocional. Toma en cuenta la sensación y experiencia que viviste al visitar cada una de las diferentes casas. Cuál fue la reacción de tu familia. Recuerda que es una inversión a largo plazo y debes sentirte satisfecho con tu elección.

Hay aspectos a considerar más allá de querer un inmueble; tómalos en cuenta; si contratas una hipoteca cuida que tus pagos mensuales no rebasen el 35% de tus ingresos.

2. Pre-calificación bancaria

El primer paso a efectuar es de realizarse una pre-calificación bancaria con la institución financiera de su preferencia.

Para que el ejecutivo del banco inicie el proceso es necesario presentar los siguientes documentos:

- DUI y NIT
- Constancia de salario.
- Formulario autorización consulta de historial crediticio.

3. Financiamiento bancario

Ingreso mínimo requerido

Una manera fácil para saber el intervalo de ingresos que requiere el banco para la compra de una propiedad, debes dividir el monto de la propiedad entre 35 y 45, por ejemplo para una casa de \$100,000.00 el ingreso mínimo requerido se encuentra entre \$2,857.14 y \$2,222.22, este monto varía dependiendo de cada institución bancaria.

Su agente podrá asesorarlo y recomendarle algún ejecutivo bancario en caso que no cuente con alguno de su preferencia.

3. 1. Proceso de ingreso de solicitudes

PROSPECCION

Ejecutivo comercializadora

- Venta del producto
- Informa las condiciones del banco y la alternativa.
- Contacto con ejecutivo del banco y clientes, retroalimentación.

EJECUTIVO NEGOCIOS BANCO

- Solicita información a cliente para llenar solicitud y hacer expediente.
- Ejecutivo de comercializadora, entrega documentación del vendedor completa.
- Si esta completo, ingresa al sistema y Dpto. de créditos.
- Un día Ingreso al expediente ok.
- Dependemos de la información cliente y comercializadora.

CREDITOS

- Evalúa, Investiga y analiza el crédito, se contacta con el cliente.
- Envía a hacer valúo.
- Revisa el valúo (tiempo del valuador (una semana)
- Comité de créditos
- Tiempo 3 semanas

EJECUTIVO NEGOCIOS BANCO

- * Comunicación cliente resolución condiciones.
- * Firma de documentación, apertura de cuenta, firma de formularios por parte del cliente.
- * Un día

GERENCIA LEGAL

- * Señala fecha de firma.
- * Ejecutivo de negocios se comunica con cliente y el vendedor para coordinar firma
- * una semana.

DPTO. DE PRESTAMOS

- * Entrega de cheques, mismo día

GERENCIA LEGAL.

- * Entrega copia simple de mutuo, compra venta e hipoteca.
- * Dos semanas

3.2. Documentación requerida

- Solicitud de crédito completamente llena.
- Cuenta de ahorros (**indispensable**).
- Fotocopia del DUI y NIT
- Empleados: constancia de ingresos con sus deducciones
- Ultima declaración de renta
- Copia del certificado reciente del ISSS.
- Solvencia Tributaria.
- Recibo agua, luz o teléfono
- Empresarios o profesionales por cuenta propia:
 - Ultimas 2 Declaraciones Renta
 - Ultimas 6 Declaraciones de IVA.
 - Estados Financieros, últimos 2 años.
 - Credencial vigente
 - DUI / NIT del representante legal
- Todo ingreso debe ser comprobable.

3.3. Documentación requerida salvadoreños que viven en el extranjero

- Solicitud de crédito completamente llena.
- Cuenta de Ahorros (**indispensable**).
- Fotocopia del NIT y pasaporte o DUI
- Permiso de trabajo o carnet de residente
- Copia Social Security
- Fotocopia de los dos últimos años de Income Tax.
- Reporte de crédito
- **Los empleados:** constancia de sueldos con deducciones, tiempo de servicio y cargo que desempeña, con fecha de emisión no mayor de 30 días.
- Estados de cuentas de tarjetas y/o depósitos bancarios (alternativa de estas referencias recibo de celular, recibo de envió de remesas)
- **Los comerciantes o empresarios:** presentar Income Tax de las empresas de los últimos 2 años, adicional al Income Tax personales.
- Contrato Laboral.
- DUI y NIT del APODERADO.
- Poder especial Administrativo.

3.4. Documentación del vendedor (Vivienda Usada)

- Carta opción venta
- Copia DUI y NIT del vendedor
- Copia de Escritura del Inmueble
- Certificación Extractada.
- Solvencia Municipal.
- Carta compromiso de liberación de hipoteca (cuando el inmueble esta hipotecado).
- Paquete técnico (proyecto de vivienda nueva)

4. Búsqueda de su propiedad

Es común que durante la compra de una casa o departamento las personas caigan en entusiasmo extremo que no les permita ver los defectos y/o inconvenientes de la propiedad que eligieron, poniendo en riesgo sus ahorros y patrimonio.

En la elección de un inmueble deben tomarse en cuenta desde el estado físico de la propiedad, hasta los aspectos legales y financieros que le permitirán al comprador determinar si la casa o departamento de tus sueños responde a sus necesidades de vivienda y presupuesto.

Los especialistas sugieren que del ingreso bruto mensual que tenga la familia se destine de un 30% a 35% al pago de la hipoteca, sin descuidar otras necesidades básicas.

Si buscas casa, no debes dejar pasar las siguientes recomendaciones:

- **1.- Identifica tus necesidades:** Al iniciar la búsqueda de inmuebles, selecciona aquel que vaya acorde con tus necesidades, que tenga el tamaño y el número de habitaciones suficientes y esté cercano a tu lugar de trabajo. “Si compras una propiedad más grande de lo que necesitas, los gastos en predial, servicios y mantenimiento se elevarán y no disfrutarás de toda la casa”, explicó Flavio Franyuti, director general de Crediteka, agencia hipotecaria.
- **2.- Verifica la estructura física:** Si ya decidiste qué inmueble te gusta, pide a un arquitecto que te ayude a verificar que la casa se encuentre en condiciones de habitarla y que no tenga daños ocultos. “Si se trata de un departamento puedes preguntar a los vecinos más cercanos si la propiedad tiene alguna fuga que los afecte”, recomendó el asesor hipotecario de ARX Patrimonium, Antonio Ramírez.

3.- La ubicación: La propiedad deberá contar con buenas y suficientes vías de comunicación, servicios de educación, salud, comercios, seguridad, transportes, recreación y abasto. “Si el inmueble que vas a comprar tiene todos éstos servicios, tendrá una mayor plusvalía”, dijo el asesor financiero de Creditaria, Rodolfo Zamora. Cuida que no esté ubicada en una zona de riesgo: debajo de líneas de alta tensión, depósitos de combustibles, ductos subterráneos, lechos de ríos, cerca de barrancas o áreas inundables.

Y si además está cerca de tu lugar de trabajo podrás también ahorrar en traslados, sobre todo si vives en una ciudad grande.

4.- Comprueba que quien venda la vivienda sea el dueño. Si la persona que vende la propiedad está casada por sociedad conyugal, debe tener la autorización de su pareja para poder venderla. Verifica que no exista un juicio testamentario inconcluso y que la propiedad no tenga hipoteca.

“Si no es el único dueño de la propiedad deberá contar con el consentimiento de los demás dueños para la compraventa”, dijo.

5.- Verifica que haya escrituras: La escrituración de un inmueble es la única forma en la que el comprador tendrá la certeza jurídica de la propiedad ante terceros, incluyendo los bancos para contratar créditos con garantía hipotecaria. Esto puede verificarse en el Centro Nacional de Registro.

6.- Forma de pago Según la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita ('Ley Antilavado') el pago de la vivienda tendrá que realizarse siempre a través de una institución bancaria autorizada por el gobierno.

El pago de la vivienda deberá pagarse a través de algún instrumento financiero como cheque o transferencia bancaria. "El notario está obligado a dar fe de la forma en que se pagó y también tendrá que guardar copia de los documentos bancarios con los que se completó el pago", dijo Pérez Almaraz.

7.- Pregunta por los adeudos. Por regla general el vendedor deberá tener al corriente las boletas del impuesto predial y servicios como luz, agua y gas. “La omisión en cualquiera de los pagos o cuotas anotadas, ocasionará que el nuevo propietario (comprador) adquiera todas esas deudas y deberá pagarlas”, dijo Rodolfo Zamora.

8.- Elige un crédito hipotecario. Compara al menos tres hipotecas con diferentes instituciones financieras, tomar en cuenta el CAT, la tasa de interés, el plazo, las comisiones, la cobertura y costo de los seguros de vida y daños y el pago por mil, agregó Rodolfo Zamora, de Creditaria.

9.- Ten paciencia. De acuerdo, Antonio Ramírez, asesor de ARX Patrimonium, el tiempo promedio del proceso de compraventa puede ser desde 20 días cuando la operación es de contado, hasta 2 meses cuando es con crédito.

10.- Infórmate Para poder enterarte de la oferta de inmuebles así como la variedad de créditos hipotecarios disponibles en el mercado no podrás eludir el paso de informarte. Existen innumerables sitios en internet en los que se ofertan casas y departamentos nuevos y usados, y en los que puedes segmentar tu búsqueda de acuerdo al precio y zona que desees. La oferta de créditos también es variada en el monto, enganche, tasas y facilidades que ofrecen. Compara más de uno para saber cuál te conviene.

5. Impuestos que cada comprador debe de pagar

Los impuestos a pagar por parte del comprador son cantidades de dinero que los clientes NO siempre toman en cuenta al momento de comprar una propiedad.

ALCABALA - Transferencia de Bienes Inmuebles

Para calcular este impuesto, se le resta al precio de la propiedad \$28,571.43 y a ese monto se le calcula el 3%, por ejemplo:

Si el precio de la casa es de \$100,000.00 se le restan los \$28,571.43 resultando \$71,428.57, a este monto se multiplica por el 3% quedando un impuesto a pagar de \$2,142.85. Este impuesto se le paga al notario al momento de la escritura.

Derechos de registro

Lista de aranceles CNR

- Inscripción de compraventa - \$0.63 por cada centena o fracción de centena del valor de la compraventa.
- Inscripción de usufructo - \$0.63 por cada centena o fracción de centena del valor del usufructo.
- Hipoteca mercantil - \$0.38 por cada centena o fracción de centena del valor de la hipoteca.
- Hipoteca abierta - \$0.63 por cada centena o fracción de centena del valor de la hipoteca.

La cantidad mínima que se pagará en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es \$8.86

La cantidad máxima que se pagará en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es \$5,400.00

Gastos Notariales

Los porcentajes o tarifas son establecidas por cada notario.

Es recomendable asesorarse de un buen abogado que trabaje de la mano con usted durante todo el proceso de la transacción hasta el desembolso.

6. Cuestionario a responder para conocer mejor el tipo de propiedad que busca

1. ¿Cual es el uso que se le dará a la propiedad: residencial, comercial, industrial, recreativo o inversión?
2. ¿Cuales son las posibles ubicaciones?, ¿Cómo le gustaría su propiedad en residencial o en condominio?
3. ¿Cuanto es el presupuesto máximo con el que cuenta para la compra de la propiedad?
4. ¿Cuales son los requerimientos mínimos que deben de cumplir la propiedad: No. de habitaciones, No. de parqueos, área de terreno, área de construcción, etc.?
5. ¿En cuanto tiempo estarían realizando la compra de la propiedad?. ¿Es urgente encontrar la propiedad?
6. ¿Como estaría realizando la compra de la propiedad, a través de financiamiento bancario o de contado? Si es a través de financiamiento bancario ¿ya cuentan con su pre-calificación bancaria? ¿ya cuenta con algún ejecutivo bancario que les colabore?
7. ¿Que días y horas son mas conveniente para usted para ir a ver propiedades?

7. Anexo - Ejecutivos bancarios

BANCO AGRICOLA

Narda Paredes | Ejecutiva de ventas

nparedes@bancoagricola.com.sv

T: (503) 2210-9238 | M: (503) 7737-9962

Av. Olímpica N° 3583 San Salvador El Salvador, C.A.

BANCO DAVIVIENDA

Rhina Liseth Guardado | Ejecutiva de Negocios

rhina.guardado@davivienda.com.sv

T: (503) 2556-2873 | M: (503) 7736-5939

Av. Manuel Enrique Araujo N° 3550, San Salvador El Salvador, C.A.

LA HIPOTECARIA

Rebeca Morales | Asesora de Créditos Hipotecarios

rmorales@lahipotecaria.com

T: (503) 2505-5084 | M: (503) 7797-5416

Alameda Roosevelt #3107 Edificio La Centroamericana, Planta Baja. San Salvador, El Salvador

BANCO SCOTIABANK

Patricia Márquez | Oficial de Banca Personal

patricia.Marquez@scotiabank.com.sv

T: (503) 2204-5340 | M: (503) 7223-1585

Urb. La Sultana, Bulevar La Sultana y Pasaje La Ceiba #17 Antiguo Cuscatlán, La Libertad El Salvador, C.A.

7.1. Anexo – Asesores Inmobiliarios

- Nombre: Carlos Vásquez

Correo: multiraices@yahoo.com

Celular: 6130-4573

- Nombre: Ernesto Girón

Correo: egiron@bienesraicesenelsalvador.com

Celular: 7737-0951

- Nombre: Ignacio Orellana

Correo: i.orellana@bienesraicesenelsalvador.com

Celular: 7001-2367

- Nombre: Luis Torres

Correo: ltorres@bienesraicesenelsalvador.com

Celular: 7840-4349

- Nombre: Milton Ortega (Zona Occidente)

Correo: miltongeovani.ortega@yahoo.com

Celular: 7251-1522

- Nombre: Sandra Bernal

Correo: sebesainmobiliaria@gmail.com

Celular: 7391-9108

- Nombre: Silvia del Valle

Correo: sedelvalle@me.com

Celular: 7870-6667

- Nombre: Víctor Recinos

Correo: vr.asesorinmobiliario@gmail.com

Celular: 7104-7819