

GUÍA PARA **COMPRAR** CASA 2026

BIERA®
BIENES RAICES

Tu herramienta para tomar la mejor
decisión inmobiliaria

Lleva esta guía contigo al visitar cada propiedad.
Anota, compara y decide con inteligencia.

www.revistabiera.com

PASO 1 · FINANZAS


¿CUÁNTO TENGO REALMENTE PARA MI CASA?

 Ahorros propios disponibles	\$ _____
 Crédito hipotecario pre-aprobado (Banco)	\$ _____
 Subcuenta de Vivienda INFONAVIT / FOVISSSTE	\$ _____
 Apoyo de familiar o co-acreditado	\$ _____
	\$ _____

¿Cómo hacer mi presupuesto para comprar mi casa con Crédito BANCARIO?

	Ejemplo	La Casa que quiero
Precio	\$2'000,000	
Enganche (mínimo 10%)	\$200,000	
Gastos de Escrituración (aprox. 4.5%)	\$90,000	
Avalúo	\$6,800	
Comisión por apertura	\$20,000	
Total Desembolso inicial (Ahorros propios disponibles)	\$316,800	
Crédito Hipotecario Pre-aprobado (Banco)	\$1'800,000	
Mensualidad aproximada	\$20,000	
Comprobación de ingresos mínimos requeridos	\$50,000	

NOTA: Este Ejemplo es únicamente de referencia, las cifras pueden variar dependiendo de la Institución Financiera que te otorgue el crédito.

 **Tip BIERA:** Compara opciones de crédito hipotecario fácilmente en el simulador gratuito de la **CONDUSEF** (condusef.gob.mx). Revisa tasa, CAT y plazo antes de decidir.

PASO 2 · DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTOS PARA SOLICITAR TU CRÉDITO HIPOTECARIO

Marca lo que ya tienes listo. Entre más completo esté tu expediente, más rápido será tu aprobación.

A) DEL COMPRADOR (Y CO-ACREDITADO SI APLICA)

<input type="checkbox"/> INE / Identificación Oficial	Vigente. Credencial de elector, pasaporte o FM2 para extranjeros. Ambos cónyuges si aplica.
<input type="checkbox"/> Constancia de Situación Fiscal (CSF)	Actualizada al mes en curso. Descárgala gratis en el SAT con tu RFC y contraseña.
<input type="checkbox"/> Acta de Nacimiento	Del titular y cónyuge o co-titular.
<input type="checkbox"/> Acta de Matrimonio	Si aplica. Define el régimen patrimonial en la escritura.
<input type="checkbox"/> Comprobante de Domicilio	Recibo de agua, luz o teléfono. No mayor a 3 meses.
<input type="checkbox"/> Reporte de Buró de Crédito	Solicítalo gratis 1 vez al año en burodecredito.com.mx . Score ideal: 680+ puntos.

B) COMPROBANTE DE INGRESOS (SEGÚN TU PERFIL)


<input type="checkbox"/> Asalariado: Recibos de Nómina	Últimos 3 meses timbrados ante el SAT + carta laboral membretada con puesto, fecha de ingreso y sueldo.
<input type="checkbox"/> Asalariado: Estados de Cuenta	Últimos 3 meses del banco donde se deposita tu nómina (completos, todas las páginas).
<input type="checkbox"/> Independiente / Empresario	Últimos 6 meses de estados de cuenta + Declaración Anual del año anterior + Cédula de Situación Fiscal.
<input type="checkbox"/> Accionista de Empresa	Acta Constitutiva + últimos 6 meses de estados de cuenta personales y de la empresa.

C) REQUISITOS DEL SOLICITANTE







<input type="checkbox"/> Edad mínima: 18 años	Algunos bancos solicitan mínimo 21 años al momento de contratar.
<input type="checkbox"/> Edad máxima: 65 años	Tu edad + el plazo del crédito no debe superar los 75 años (algunos bancos aceptan hasta 85).
<input type="checkbox"/> Referencias Personales	2 familiares y 2 amistades: nombre completo, dirección y teléfono.

PASO 3 · UBICACIÓN
¿LA ZONA TIENE TODO LO QUE NECESITO?

Llena esta tabla mientras recorres el fraccionamiento. La ubicación determina tu calidad de vida y la plusvalía de tu inversión.

Servicio / Punto de Interés	¿Lo tiene?	Distancia (minutos)
 Supermercado (HEB, Soriana, Walmart, Chedraui)	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____ min
 Colegio / Guardería / Universidad	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____ min
 Hospital / Clínica / Farmacia	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____ min
 Banco / Cajero Automático	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____ min
 Transporte Público / Ruta de Camión	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____ min
 Acceso a 1er, 2do o 3er Anillo Periférico	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____ min
 Gimnasio / Parque / Área Deportiva	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____ min
 Cines / Restaurantes / Entretenimiento	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____ min
 Iglesia / Templo	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____ min
 Mi lugar de trabajo	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____ min

SERVICIOS CRÍTICOS DEL FRACCIONAMIENTO

Servicio	¿Disponible?	Notas
 Agua Potable (MIAA / CAPAMA)	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____
 Energía Eléctrica (CFE)	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____
 Gas Natural / LP	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____
 Drenaje y Alcantarillado	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____
 Alumbrado Público	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____
 Vigilancia / Caseta de Acceso	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	_____

 **Costo de Mantenimiento Mensual:**

\$ _____ / mes

 **Tipo de Fraccionamiento:**

Abierto Cerrado / Condominio

PASO 4 · INSPECCIÓN
REQUERIMIENTOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Llena esta ficha dentro de cada propiedad que visites. Los detalles que no se ven a simple vista son los más importantes.

FRACCIONAMIENTO / DESARROLLO	
MODELO / NOMBRE	
PRECIO DE VENTA	
M² DE TERRENO	_____ m ²
M² DE CONSTRUCCIÓN	_____ m ²
PLANTAS	<input type="checkbox"/> 1 Planta <input type="checkbox"/> 2 Plantas <input type="checkbox"/> 3 Plantas
RECÁMARAS / BAÑOS	_____ Recámaras _____ Baños completos _____ Medios baños
COCHERA	<input type="checkbox"/> 1 Auto <input type="checkbox"/> 2 Autos <input type="checkbox"/> 3+ Autos <input type="checkbox"/> Techada
TIPO DE VIVIENDA	<input type="checkbox"/> Nueva <input type="checkbox"/> Usada (Año aprox: _____) <input type="checkbox"/> En construcción
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	<input type="checkbox"/> Ladrillo Rojo <input type="checkbox"/> Block <input type="checkbox"/> Concreto Celular
TECHO	<input type="checkbox"/> Colado <input type="checkbox"/> Vigueta y Bovedilla <input type="checkbox"/> Otro: _____
ORIENTACIÓN SOLAR	<input type="checkbox"/> Norte-Sur (Ideal en Ags.) <input type="checkbox"/> Oriente-Poniente (Más calurosa)

EQUIPAMIENTO INCLUIDO

COCINA	<input type="checkbox"/> Cocina Integral <input type="checkbox"/> Tarja <input type="checkbox"/> Estufa <input type="checkbox"/> Horno
CLÓSETS	<input type="checkbox"/> Sí, en todas las recámaras <input type="checkbox"/> Solo recámara principal <input type="checkbox"/> No incluye
AGUA CALIENTE	<input type="checkbox"/> Calentador Solar <input type="checkbox"/> Boiler de Gas <input type="checkbox"/> Calentador Eléctrico
ALMACENAMIENTO DE AGUA	<input type="checkbox"/> Cisterna (_____ Its) <input type="checkbox"/> Tinaco <input type="checkbox"/> Hidroneumático
GAS	<input type="checkbox"/> Gas Natural <input type="checkbox"/> Tanque Estacionario <input type="checkbox"/> Cilindro LP
EXTRAS	<input type="checkbox"/> Jardín <input type="checkbox"/> Cuarto de Servicio <input type="checkbox"/> Protecciones <input type="checkbox"/> Área de Lavado




⚠ PUNTOS DE INSPECCIÓN (VICIOS OCULTOS)

<input type="checkbox"/> Grietas a 45° en muros	Pueden indicar problemas estructurales. Pide revisión de ingeniero si las detectas.
<input type="checkbox"/> Manchas de humedad en techos	Revisa especialmente baños, cocina y esquinas de losas.
<input type="checkbox"/> Presión de agua en regaderas	Abre la llave al máximo. Presión baja puede indicar problemas de red.
<input type="checkbox"/> Instalación eléctrica visible	Verifica que no haya cables expuestos o tablero eléctrico en mal estado.




PASO 5 · DECISIÓN FINAL

HAZ TU COMPARATIVO PARA TOMAR LA MEJOR DECISIÓN

Al final del día, llena esta tabla con las propiedades que más te gustaron. Compara "peras con peras" y elige con inteligencia.

	 Casa 1	 Casa 2	 Casa 3
Fraccionamiento / Desarrollo			
Modelo			
Precio de Venta	\$	\$	\$
M ² Terreno / Construcción			
Recámaras / Baños			
Cochera (# autos)			
Zona / Ubicación			
Mensualidad Estimada	\$	\$	\$
Calificación Personal (1-10)			

MIS NOTAS POR PROPIEDAD

	Lo que más me gustó / Lo que no me convenció
 Casa 1	
 Casa 2	
 Casa 3	

¿LISTO PARA DAR EL SIGUIENTE PASO?

En BIERA te acompañamos en todo el proceso:
desde encontrar tu casa ideal hasta la firma de escritura.

 **449 178 4180**

 **www.biera.com.mx**

 **Av. Prol. Ignacio Zaragoza 206 Int. 3 Col. Fátima C.P. 20130, Aguascalientes, Ags.**