



EBOOK

Paso a Paso de como Comprar un Inmueble usado

Una historia que lo cambió TODO



Hola, soy Silvy Morón CEO de Casas Rentables, y en el 2017 compré mi primer departamento usado con ilusión. Me dejé llevar por lo que veía y por la información superficial que recibí. Nueve días después, esa ilusión se convirtió en angustia: multas inesperadas, la cocina desarmada, pisos picados y filtraciones que yo no había causado, pero que afectaban a mis vecinos desde hacía un año. Ahí lo entendí con claridad: un recorrido rápido no es suficiente.

Hay que ir más allá de lo superficial e inspeccionar a detalle para conocer la verdad del inmueble.

Desde entonces, aprendí que lo importante no es ver muchas propiedades, sino elegir con información y seguridad la que realmente vale la pena.

Tras ese aprendizaje y con la experiencia acumulada en numerosas operaciones de compra de inmuebles propios y de clientes, nació Compra Segura, una asesoría para proteger a quienes adquieren vivienda usada, anticipándose a riesgos ocultos y evitando errores costosos con decisiones respaldadas en información confiable.

Hoy, esa experiencia personal se suma a mi recorrido profesional: Ingeniera Civil desde 1998. Desde 2017, inversionista inmobiliaria especializada en remodelaciones, así como Perito CIP y agente inmobiliaria. Mis aciertos, aprendizajes y trayectoria se convierten en tus aliados para que la compra de tu inmueble usado sea una inversión segura, rentable y sin sorpresas.

Compra Segura te ayuda a:

- Evitar pagar de más por un inmueble que NO lo vale.
- Conocer los problemas ocultos y sus costos ANTES.
- Negociar a tu favor con Argumentos técnicos para obtener el Mejor precio.
- Proteger tu futuro, e Invertir con seguridad para ti y tu Familia.
- Comprar con seguridad, confianza, sabiendo que tomaste la mejor decisión.

Recuerda: **“Las ganancias las obtienes al comprar tu vivienda”**

¿Estás pensando en **Comprar una vivienda Usada**? Sabemos que el proceso de compra no siempre es sencillo. Debes tener en cuenta varios aspectos como el presupuesto, la hipoteca, las arras o los impuestos.

El proceso de compra de una vivienda suele tardar algunos meses, de acuerdo con un estudio, desde que nos decidimos a comprar una casa hasta que firmamos la compraventa pueden pasar 6 meses o más. En este Ebook podrás conocer todos los pasos a seguir en este periodo de tiempo.

1. Define tu presupuesto.

2. Encuentra la vivienda ideal.

3. Compara créditos hipotecarios.

4. Verifica el estado Real del Inmueble.

5. Pide la documentación de la vivienda.

6. Negocia el precio y formaliza la compra.

7. Define la hipoteca y solicita la tasación oficial.

8. Firma de Escritura Compraventa e Hipoteca.

1

Define tu presupuesto

Comprar una vivienda usada implica **más gastos que solo el precio del inmueble**. Para evitar sorpresas, es importante calcular cuánto puedes pagar, cuánto debes ahorrar y qué costos adicionales asumirás.

1.1. ¿Cuánto puedes pagar al mes?

Antes de buscar una vivienda, debes conocer tu **capacidad de endeudamiento**. Una buena referencia es que la cuota mensual de tu hipoteca no supere el **30% al 40% de tus ingresos netos**.

Fórmula rápida:

(Ingresos mensuales - Gastos fijos) x 0.30 = Cuota máxima Hipoteca

Además, como propietario asumirás gastos recurrentes como:

- **Servicios básicos**: agua, luz, gas, internet.
- **Cuota de mantenimiento** del edificio (si aplica): Verifica si hay deudas o cuotas extraordinarias aprobadas o en proceso, pues te tocará pagarlas si la compra se concreta.
- **Impuestos municipales**: arbitrios y predial (se pagan trimestralmente).

1.2. ¿Tienes la cuota inicial?

Necesitarás tener **ahorrado al menos el 20%** del valor de la vivienda. La mayoría de bancos financian entre el 80% y 90%.

1.3. ¿Qué otros gastos pagarás al comprar?

Debes prever **entre un 5% y 9%** del valor del inmueble para cubrir:

- **Alcabala:** Si es una vivienda de segunda mano, pagarás **el 3% del valor de venta** (o del autovalúo, el que sea mayor), **descontando** previamente **10 UIT**.

(i) POR EJEMPLO:

Si quieras comprar vivienda Usada de 200,000 soles, **la Alcabala es:**
4,455 soles (para el año 2025
con una UIT de 5,350 soles)

**Calculadora
de pago
Alcabala**



- **Costos notariales y registrales:**

- Las tarifas notariales varían entre notarías (pueden cambiar hasta en un 60%), por eso es recomendable que pidas al banco una lista de notarías con las que trabaja y cotices en varias.
- Los costos registrales son fijos.

- **Honorarios de abogado:** Es clave contar con un profesional que revise todos los documentos, redacte o actualice la minuta y firme la compraventa contigo.

1.4. Si compras al contado: protege tu inversión

Te recomiendo pagar el **bloqueo registral** al firmar la minuta. Este trámite, de bajo costo, protege tu futura compraventa **por 60 días hábiles**, impidiendo que se inscriba cualquier otro acto incompatible en ese periodo.

1.5. Estima estos gastos por comprar vivienda Usada

Toda vivienda Usada requiere en mayor o menor medida **ajustes y/o Remodelación**. Incluye en tu presupuesto:

- **Reparaciones urgentes o necesarias:** en instalaciones eléctricas, reemplazo de tuberías o llaves de agua, resanas en muros y techos.
- **Mejoras estéticas:** cambio de acabados, puertas, ventanas, cocina y baños.
- **Mobiliario y electrodomésticos.**

1.6. Otros gastos si compras con hipoteca

Dependiendo del banco, deberás asumir costos adicionales como:

- Tasación oficial del inmueble.
- Seguro de desgravamen o de vida.
- Productos vinculados: apertura de cuenta sueldo, tarjeta de crédito, seguros adicionales, etc.

Con tu presupuesto claro, ¡ya puedes comenzar a buscar la vivienda!

SIMULACIÓN DEL PRESUPUESTO

Necesario para Comprar con Hipoteca, Reparar y Remodelar

CUOTA INICIAL del 10% del precio inmueble

$$s/ \ 333,000 \times 10\% = s/ \ 33,000$$

GASTOS DE COMPRA

Tasación Banco Gastos Notariales y biométricos Gastos Registrales Abogado

s/ 420 + s/ 990 + s/ 1,200 + s/ 450

s/ 3,060

IMPUESTOS DE ALCABALA

s/ 8,455

REPARACIÓN GENERAL

Cambio Tuberías y llaves de agua baños + reemplazo de cables y llaves eléctricas.

s/ 5,645

REMODELACIÓN

En cocina y 2 baños + pintura de paredes, techos, puertas y ventanas

s/ 18,9000

s/ 69,360 + Móbelario + Electrodomésticos

2

Encuentra la vivienda ideal

Ahora que sabes cuánto puedes invertir, puedes fijar el **precio máximo** para tu búsqueda.

2.1. Haz tu lista de prioridades

Antes de lanzarte a buscar, define lo que realmente necesitas:

- Ubicación o barrio ideal.
- Número de habitaciones.
- Si prefieres que esté remodelada o puedas adaptarla tú.
- Si deseas áreas comunes (jardines, terraza, piscina, gimnasio).
- Estacionamiento o depósito.

Consejo: Sé realista y flexible. Define qué es indispensable y qué es negociable.

2.2. ¿Dónde buscar?

- Crea alertas personalizadas en **portales inmobiliarios** con tus filtros ideales.
- **Recorre las zonas** que te interesan y busca carteles de "Se vende".
- **Pregunta** a conserjes o vecinos del edificio. Suelen tener información directa sobre viviendas próximas a salir al mercado.

3

Compara créditos hipotecarios

Recorrer bancos puede parecer tedioso, pero es **una de las decisiones financieras más importantes** de este proceso.

3.1. ¿Cómo comparar?

Visita centros financieros o comerciales y solicita simulaciones hipotecarias. Compara al menos **3 opciones diferentes** (¡más es mejor!).

Comparar hipotecas te ayudará a:

- Saber **qué bancos te concederán** un crédito y el Monto máximo a financiar.
- Conocer la **cuota mensual estimada y el plazo del crédito** al que puedes acceder.
- Elegir la entidad con la **mejor oferta** (tasas de interés TEA, condiciones).

Consejo: Lleva una lista de preguntas definidas y consulta lo mismo en cada banco. Así podrás comparar objetivamente.

3.2. ¿Por qué hacerlo ahora?

Tener una simulación aprobada:

- Te da **claridad** sobre tu financiamiento real.
- Aumenta tu poder de **negociación** como comprador.
- Te da **ventaja** frente a otros compradores.

4

Verifica el estado Real

Una vivienda Usada puede parecer perfecta por fuera, pero tener **problemas ocultos costosos**.

4.1. Visítala con alguien experto

Siempre haz la visita al inmueble acompañado de una persona con experiencia en compra de viviendas usadas, o mejor aún, de un **profesional técnico** que te ayude a evaluar si el inmueble vale lo que piden, el estado Real del inmueble, los riesgos Ocultos y, a estimar los costos de reparaciones necesarias.

Revisa especialmente:

- Instalaciones eléctricas y sanitarias.
- Humedades, fisuras, filtraciones.
- Condiciones estructurales visibles.
- Estado de acabados, ventanas, puertas, cocina y baños.

5

Pide la documentación clave

Antes de hacer cualquier propuesta de compra, solicita estos documentos para asegurarte de que todo esté en orden.

5.1. ¿Qué debes pedir?

Antes de lanzarte a buscar, define lo que realmente necesitas:

- Copia del **Certificado Registral Inmobiliario** (CRI): Emitido por Registros Públicos, con no más de 30 días de antigüedad.
- **DNI** de los propietarios o copropietarios.
- **HR y PU** (Hoja de Resumen y Predio Urbano): Cartilla del año en curso emitida por la municipalidad, y último recibo de pago de arbitrios y predial.
- **Últimos recibos de pago** de hipoteca (si el inmueble está gravado).
- **Documentos actualizados de cualquier deuda** del inmueble: cuotas de mantenimiento, servicios, multas municipales, etc.

Si el vendedor no te entrega esta información completa, **¡no avances!**

6

Negocia el precio y formaliza la compra

Una vez que has elegido un inmueble, revisado sus documentos, y conoces su estado real, problemas ocultos y costo de reparación, estás en posición de negociar a tu favor con argumentos técnicos para obtener el mejor precio.

Antes de negociar y firmar:

6.1. Estima su valor real

Antes de hacer una propuesta formal, solicita una **tasación imparcial**. Así sabrás si el precio solicitado es justo y tendrás argumentos sólidos para negociar.

6.2. Elige el contrato adecuado

◆ Contrato de Separación

- Reserva la vivienda por un plazo determinado.
- Se paga un adelanto mínimo.
- Ideal si aún no tienes el crédito hipotecario aprobado.
- Se puede anular si el banco no aprueba tu hipoteca (debe indicarse expresamente).

◆ Contrato de Arras

- Más formal y vinculante.
- Se suele pagar entre el 5% y 10% del valor pactado.
- Recomendado si ya tienes el crédito aprobado.
- Si una de las partes se retira sin causa, puede perder el monto entregado o tener que devolverlo duplicado.

Ambos contratos deben incluir:

- Precio, forma de pago, plazo para firmar la escritura, condiciones del inmueble, penalidades, y moneda de la operación.

7

Define la hipoteca y solicita la tasación oficial

Con el contrato preliminar firmado, puedes avanzar con la hipoteca y la tasación.

7.1. ¿Qué sigue?

- Entrega todos los documentos solicitados por el banco.
- Solicita la tasación oficial del inmueble.
- Coordina con el vendedor los accesos para la tasación del banco.
- Confirma el cronograma para la firma de escritura.
- Condiciones estructurales visibles.

Plazo estimado: Entre 15 y 30 días hábiles para tener la hipoteca lista (puede demorar más si el inmueble tiene una hipoteca anterior que debe levantarse).

Firma de Escritura Compraventa

¡Llegó el gran día!

8.1. Prepárate los pagos finales

El banco previamente ha verificado que hayas pagado o que tengas en tu cuenta el dinero necesario para cubrir:

- Cuota inicial (la diferencia no pagada a la firma del Contrato de Arras o Separación).
- Pago de Alcabala.
- Costos notariales y registrales.

8.2. ¿Qué ocurre en la notaría?

Ese día estarán presentes:

- Tú como comprador.
- El vendedor o representantes.
- Representante del banco (si hay hipoteca).
- Abogado de notaria.

Se entregarán los siguientes pagos:

- **Vouchers originales de pago** de impuestos: Alcabala (comprador) e Impuesto a la Renta de 2da categoría (vendedor).
 - **Cheques de pago:** A nombre del vendedor (por la diferencia del precio de venta acordada) y/o cheque a nombre del banco del vendedor (para liquidar la hipoteca previa).
 - **Pago de servicios notariales y registros públicos.**
- Tras firmar la escritura, ya eres el nuevo propietario.

8.2. ¿Qué ocurre después de firmar?

- La notaría inscribe la compraventa en Registros Públicos.
- En unos días, te entregan tu **partida registral y testimonio de Compraventa firmado.**

¡Felicidades! Has comprado tu vivienda usada con conocimiento, estrategia y seguridad.



Casas
Rentables

¡Gracias por descargar tu EBOOK!

Ya tienes en tus manos la información
que estabas buscando. Si necesitas
resolver alguna duda o quieres explorar
más recursos útiles

¡HAZ CLICK AQUÍ!

Y estaré encantada de ayudarte.