



**Soluciones
Inmobiliarias**
— El Elyon —

GUÍA MAESTRA PARA LA COMPRA DE INMUEBLES EN EL PERÚ

El paso a paso definitivo: desde la preparación financiera hasta la entrega de llaves y construcción formal.

Estrategias, requisitos y claves legales.



EL CAMINO HACIA TU PROPIEDAD

PROCESO



PREPARACIÓN FINANCIERA

Presupuesto, ahorro e historial crediticio.



BÚSQUEDA Y FINANCIAMIENTO

Comparación de créditos y selección del inmueble.



VERIFICACIÓN Y FORMALIZACIÓN

Trámites legales, notariales y registrales.



TERRENOS Y CONSTRUCCIÓN

Zonificación, licencias y declaratoria de fábrica.

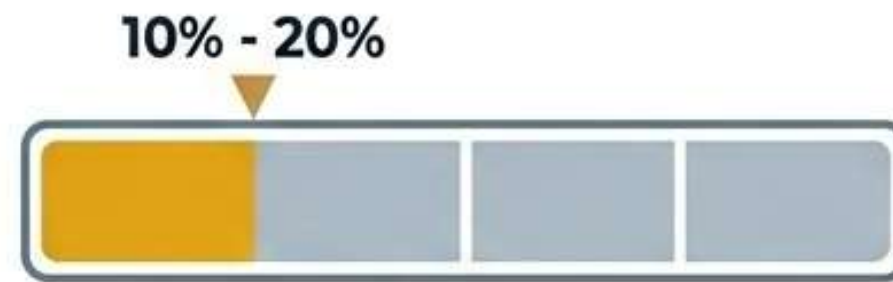
Un proceso inmobiliario exitoso no consiste solo en encontrar la propiedad ideal, sino en seguir una secuencia estricta para proteger tu inversión.

TU TABLERO DE SALUD FINANCIERA



LA REGLA DEL 30%:

Tu cuota mensual hipotecaria no debe superar el 30% a 40% de tus ingresos netos mensuales.



AHORRO ESTRATÉGICO:

Debes contar con al menos el 10% al 20% del valor del inmueble.

Regla de oro: A mayor inicial, menor será el monto a financiar y mejores tasas obtendrás.

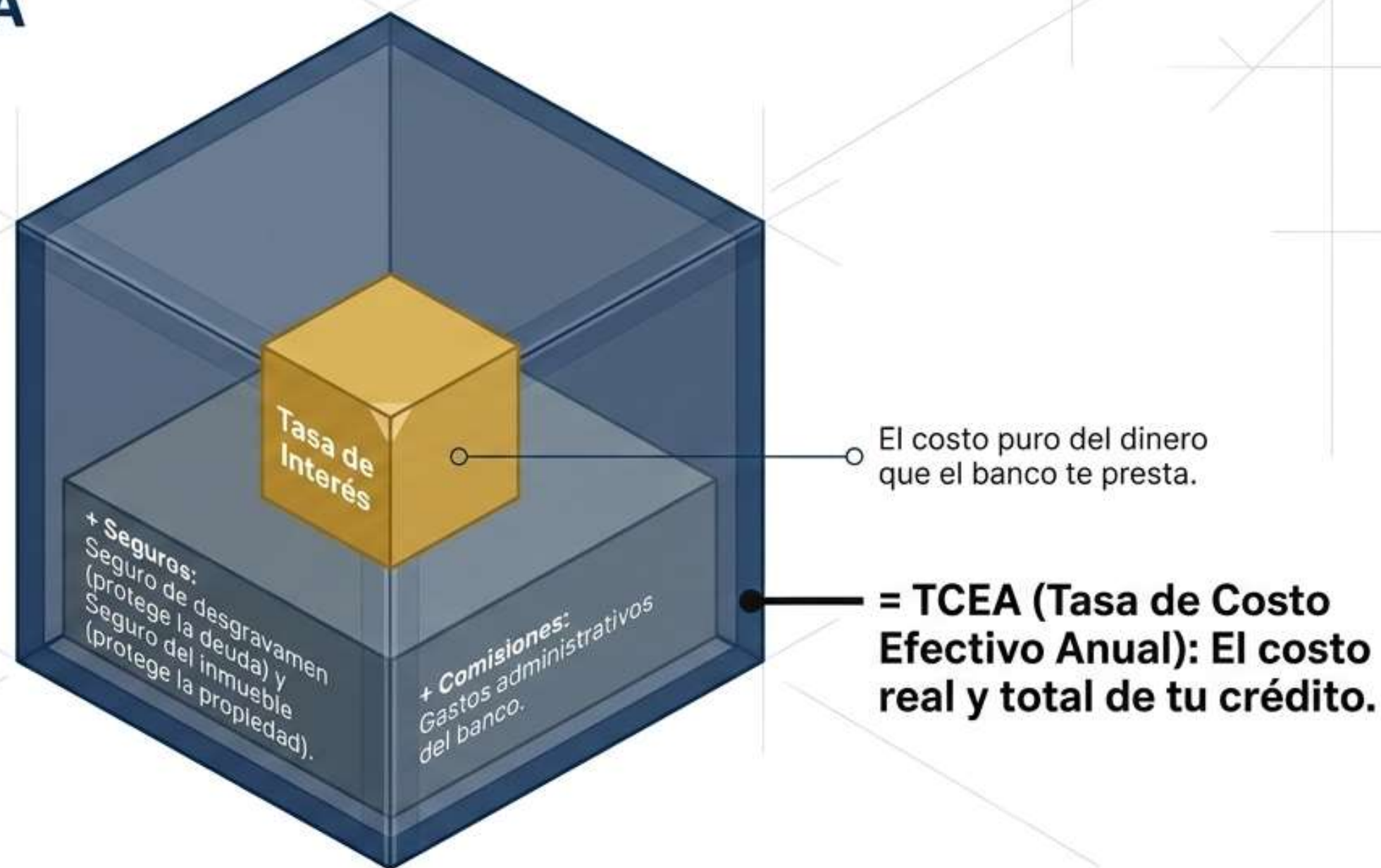


PROTEGE TU PERFIL:

Cero deudas morosas en centrales de riesgo (ej. Infocorp). Evita solicitar otros préstamos (vehiculares, personales) antes de pedir tu hipoteca.

ANATOMÍA DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO: MÁS ALLÁ DE LA TASA

¿Por qué debes comparar la TCEA y no solo la Tasa de Interés publicitaria?



Nunca elijas un banco basándote solo en la tasa nominal; exige siempre conocer la TCEA para comparar en igualdad de condiciones.

MATRIZ DE OPCIONES DE FINANCIAMIENTO

BANCOS TRADICIONALES

- **Financiamiento:** Hasta el 90% del valor.
- **Tasas:** Entre 7% y 12% anual.
- **Ideal para:** Cualquier tipo de inmueble sin restricciones de precio establecidas por el Estado.

NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

- **Rango de Precio:** Viviendas de S/ 67,200 a S/ 464,200.
- **Beneficio Clave:** Incluye el Bono del Buen Pagador (BBP), que reduce tu deuda.
- **Ideal para:** Compradores de clase media buscando su primera vivienda.

TECHO PROPIO

- **Requisito de Ingresos:** Familias con ingresos menores a S/ 3,715.
- **Beneficio Clave:** Otorga el Bono Familiar Habitacional, un subsidio directo del Estado.
- **Ideal para:** Familias de sectores emergentes buscando vivienda social.

EL ICEBERG DE LOS COSTOS INMOBILIARIOS

LOS COSTOS VISIBLES

○ Precio de venta del inmueble.

○ Cuota inicial (10% - 20%).

LOS COSTOS OCULTOS

- **Impuesto de Alcabala:** 3% del valor de venta (aplica si el inmueble supera las 10 UIT).

- **Gastos Notariales y Registrales:** Aproximadamente entre S/ 500 y S/ 1,000 por los trámites.

- **Impuestos Municipales:** Pago anual de Impuesto Predial y Arbitrios.

Presupuesta el 100% de la operación, no solo la etiqueta de precio del departamento.

CHECKLIST DE LEGALIDAD DEL INMUEBLE



LEGALES (SUNARP)

- 🏛️ **Copia Literal (Actualizada máx. 30 días):** Asegura quién es el propietario legítimo y revela cargas, hipotecas o embargos.
- 🏛️ **Título de Propiedad:** Escritura pública o sucesión que acredita cómo el vendedor adquirió el bien.



MUNICIPALES (TRIBUTARIOS)

- 🏛️ **Hoja de Resumen (HR) y Predio Urbano (PU):** Datos técnicos y valor oficial.
- 🏛️ **Recibos y Constancia de No Adeudo:** Garantiza el pago al día del Impuesto Predial y arbitrios del año en curso.



PERSONALES

- 🏛️ **DNI / Carné de Extranjería.**
- 🏛️ **Vigencia de Poder:** Registrada en SUNARP, obligatoria si interviene un representante legal o hay separación de bienes.

EL ECOSISTEMA DE LA FORMALIZACIÓN

El proceso de compra no termina con el pago del dinero.



Hasta que la Escritura Pública no esté inscrita en SUNARP a tu nombre, legalmente el proceso no ha concluido y tu inversión está vulnerable.

COMPRAR UN LOTE: EL INICIO DEL PROYECTO

Comprar es solo el paso 1. Antes de mover tierra, verifica la viabilidad de tu terreno:

LEGAL

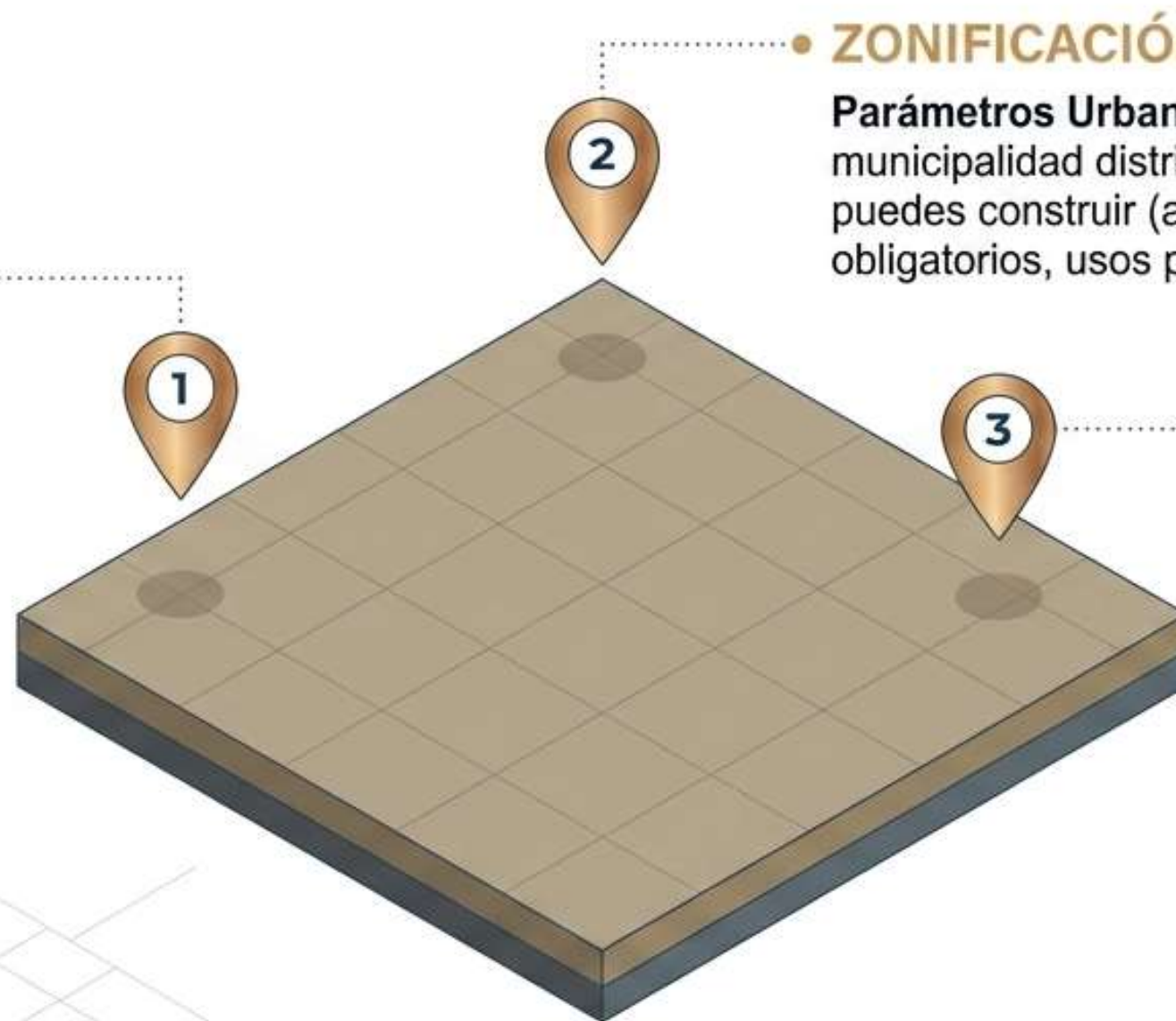
Partida Registral: Verifica en la web de SUNARP que el terreno esté inscrito a nombre del vendedor y libre de gravámenes.

ZONIFICACIÓN

Parámetros Urbanos: Emitidos por la municipalidad distrital. Define qué puedes construir (altura máxima, retiros obligatorios, usos permitidos).

RIESGOS

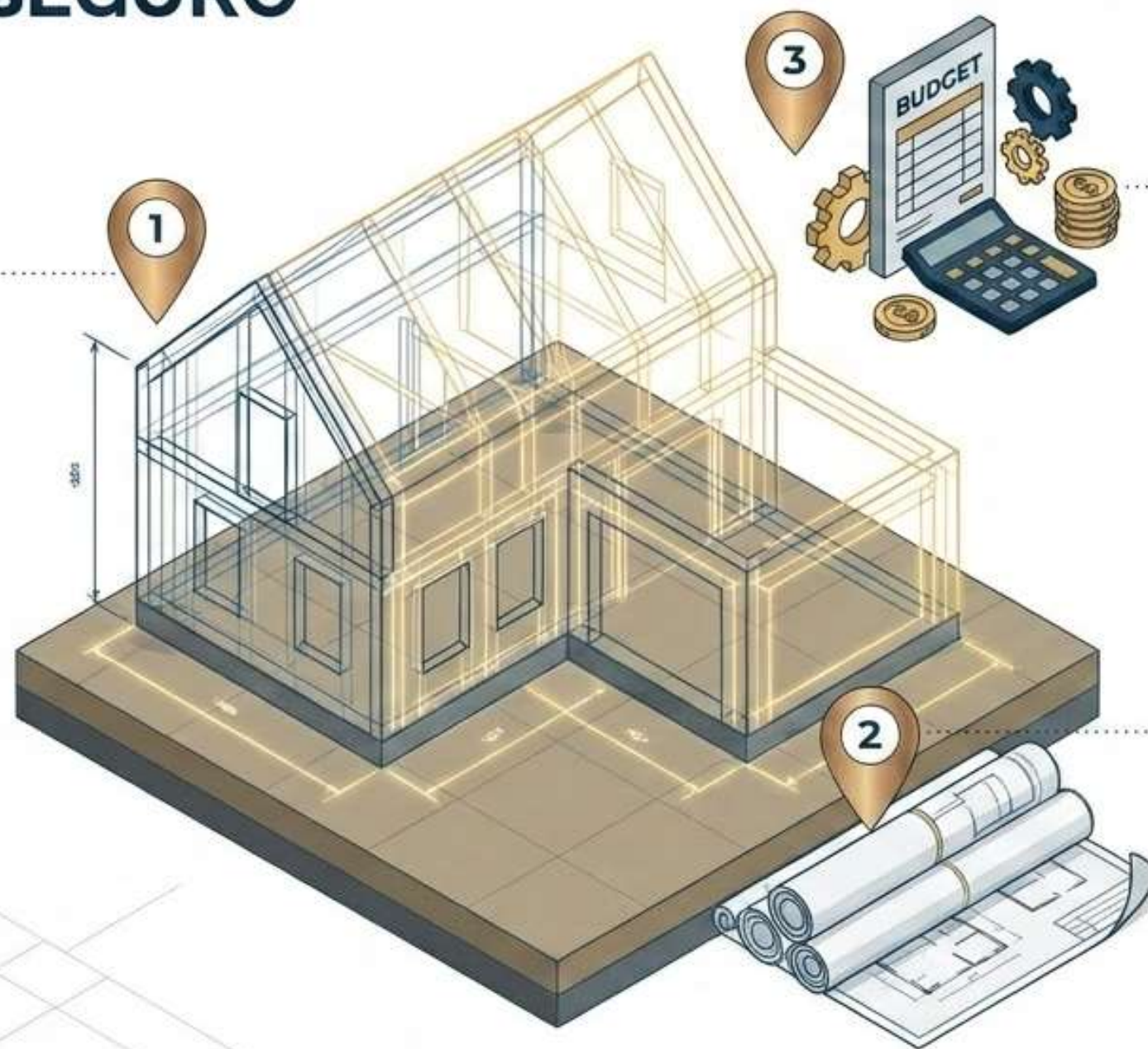
Seguridad del Entorno: Consulta mapas de INDECI y reportes del SENAMHI. Construir en zonas de riesgo no mitigable (huaicos, inundaciones) impedirá obtener cualquier licencia municipal.



CONSTRUCCIÓN TÉCNICA Y PRESUPUESTO SEGURO

DISEÑO TÉCNICO

Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE). Perú es un país sísmico. Es vital cumplir la Norma E.030 (Diseño Sismorresistente) para garantizar la vida de tu familia.



PRESUPUESTO

Cálculo con Criterio. Usa indicadores del BCRP y reportes de CAPECO para estimar costos reales (materiales, estudios de suelo, honorarios). Regla de oro: Asigna siempre un mínimo de 10% para imprevistos.

PERMISOS

Licencia de Edificación (Ley N° 29090). Exigida por la municipalidad. Requiere título de propiedad, proyecto firmado por arquitecto colegiado y planos estructurales. Sin ella, enfrentas paralizaciones y multas.

LA FORMALIZACIÓN DE TU CASA CONSTRUIDA

Si no lo declaras, para la ley tu terreno sigue vacío. Al terminar la obra debes cerrar el ciclo:



Paso A: Conformidad de Obra.
Emitida por la municipalidad, certifica que construiste respetando los planos aprobados.

Paso B: Declaratoria de Fábrica.
Inscripción de la edificación en SUNARP para que tu casa figure oficialmente como construida en el registro nacional.

Insight: Sin esta inscripción, **no podrás vender** el inmueble construido a su valor real, **no podrás hipotecarlo**, ni acceder a financiamiento formal en el futuro.

RESUMEN EJECUTIVO: TU HOJA DE RUTA AL ÉXITO

1. FINANZAS: PREPÁRATE.	2. BÚSQUEDA: INVESTIGA.
 Aplica la regla del 30% mensual. Ahorra 10%-20% de inicial. Cuida tu récord en Infocorp y compara siempre la TCEA, no solo la tasa.	 Verifica la Copia Literal en SUNARP. Valida la HR, PU y pagos prediales en la Municipalidad. Calcula los costos ocultos (Alcabala 3%, Notaría).
3. CIERRE: FORMALIZA.	4. CONSTRUCCIÓN: CONSTRUYE LEGAL.
 Firma la Minuta con abogado, elévala a Escritura Pública en Notaría con pagos bancarizados, y asegura tu propiedad inscribiéndola en SUNARP.	 Valida zonificación e INDECI. Obtén licencia municipal, respeta el RNE (sismorresistencia) y finaliza con la Declaratoria de Fábrica.

La planificación y la formalidad son tus mejores herramientas para una inversión inmobiliaria segura en el Perú.



**Soluciones
Inmobiliarias**
— El Elyon —



**Soluciones
Inmobiliarias**
— El Elyon —



WhatsApp
950 103 277



Mail
contacto@inversioneselyon.com



Asesoría
Personalizada



Transparencia
y Confianza



Seguridad en
cada operación



Inversión con
respaldo

Soluciones Inmobiliarias

— El Elyon —

No solo vendemos propiedades,
sino ayudamos a nuestros clientes
a cumplir con sus sueños.



*Tu sueño,
nuestra misión.*