

Guía
para el
comprador


comprarcasa.
APIMONTLEON



Guía para el comprador

1. Comprar vs alquilar
2. ¿Por qué ha decidido comprar?
3. La compra a través de una agencia inmobiliaria
4. Buscando la casa ideal
5. Gastos
6. Financiación
7. Documentación
8. Negociemos



Esta guía es propiedad de comprarcasa



Comprar vs Alquilar

¿Tienes claro que quieres comprar una vivienda? ¿Has valorado la opción de alquilar? Estas preguntas son, quizás, las primeras que nos planteamos antes de empezar a buscar una casa.

ALQUILAR

PROS

- ▶ Si no te gusta es más fácil cambiar de casa.
- ▶ El mantenimiento de la vivienda depende del propietario.
- ▶ No necesitas tener grandes ahorros.
- ▶ Papeleo escaso.
- ▶ No tienes que pagar la comunidad.

CONTRAS

- ▶ Penalización económica si dejas la vivienda antes de tiempo. ◀
- ▶ Dependes del dueño para reformar y tener la casa a tu gusto. ◀
- ▶ No hay inversión. ◀
- ▶ Relación legal con el dueño. ◀
- ▶ Dependes del dueño para tomar decisiones. ◀

COMPRAR

PROS

- ▶ Tienes una propiedad.
- ▶ Tú eres el dueño.
- ▶ Tu inversión se revaloriza con el tiempo.
- ▶ La podrás poner a tu gusto.
- ▶ Tú también decides en la comunidad.

CONTRAS

- ▶ Decisión más complicada. ◀
- ▶ Mucho papeleo. ◀
- ▶ Necesitas ahorros para comprarla. ◀
- ▶ Seguramente tendrás que hacer reformas. ◀
- ▶ Asumes las derramas necesarias. ◀



¿Por qué has decidido comprar?

Ahora que hemos valorado los pros y contras, tanto de alquilar como de comprar, habrás visto que la compra de una vivienda es una de las inversiones más importantes que harás en tu vida, por lo que debes tener muy clara la decisión.

Las razones que nos llevarán a tomar esta decisión son múltiples, por lo que es importante que hayamos tomado esta decisión en base a nuestras **necesidades reales**: *“Necesitamos una casa más grande” “He cambiado de trabajo y necesito una vivienda en otra zona” “Quiero independizarme”*



Te recomendamos que **hagas una lista** de lo que quieres y estás buscando que te ayudará a definir tu búsqueda y centrarte realmente en lo que esperas encontrar.

Una vez que tengamos claras cuáles son las necesidades que nos llevan a comprar una casa, comenzaremos con la búsqueda, definiendo características básicas con las que ha de contar, precios y zona en la que queremos centrarnos.

Si decides emprender este camino en solitario, el proceso normal de compra comenzará a través de Internet, visitando la amplia oferta inmobiliaria de la que disponen los portales inmobiliarios.

Pero recuerda que un buen **Agente Inmobiliario** es especialista en su zona, conoce el mercado local, sabe qué viviendas están en venta en la zona y conoce las características y servicios de su área local mejor que nadie.

Visitando tu **Agencia comprarcasa** de la zona, la búsqueda de casa te resultará mucho más sencilla.



Busca un buen agente inmobiliario

Los profesionales inmobiliarios son los que mejor conocen el mercado y te prestarán toda la ayuda necesaria en cuestión de papeles y trámites burocráticos.

Pero ¡ojo!

No todas las agencias inmobiliarias son iguales.
Confía siempre en una agencia que te garantice:

- Selección correcta de propiedad en función de tus criterios de búsqueda.*
- Un seguro de Responsabilidad Civil y de Caución*
- Que trabaja dentro de una MLS.*
- Visitar el inmueble contigo cuantas veces consideres necesario.*
- Información de los gastos totales de la vivienda.*
- Ayuda en la financiación*
- Acompañamiento total en todo el proceso de tramitación.*
- Firma en la notaría.*

Las agencias comprarcasa reúnen todos estos requisitos y te aseguran la tranquilidad necesaria para la compra de tu nueva vivienda.



Buscando la casa ideal



*Lo tienes claro, quieres comprar una casa.
¿Pero por dónde empezar a buscarla?*

Es muy importante que tengas claras las condiciones que para ti son básicas en tu futura casa: terraza, plaza de garaje, orientación sur, piso interior...etc.

No te olvides tampoco de analizar bien la zona y los servicios básicos que vas a necesitar: colegios, zona céntrica, bien comunicada...etc.

Haz una lista de todos los requisitos básicos que has detectado y comienza la búsqueda.

Puedes darte una vuelta por la zona en la que estás buscando, mirar en los diferentes portales de internet y por supuesto visitar al **agente comprarcasa** experto en la zona.

Una vez que encuentres una casa que llame tu atención, **concierta una cita**. Antes de la visita, resuelve con el propietario o el agente inmobiliario todas las dudas que puedas tener y analiza si cumple los requisitos de tu lista de deseos.

*Lo importante es equilibrar la idea de hogar
y hacer una buena inversión.*



Gastos I

Van a variar en función del precio del inmueble. Es importante que tengas en cuenta que tendrás que asumir los siguientes gastos:

- NOTARIO** Son los honorarios que percibe el notario por su intervención en la preparación y firma de las escrituras de compraventa y de préstamo hipotecario. Los honorarios notariales se devengan de acuerdo con los Aranceles uniformes aprobados por Decreto del Gobierno.
- REGISTRO** Son los honorarios que percibe el Registro de la Propiedad por inscribir la compraventa y la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Los honorarios registrales se devengan también de acuerdo con los Aranceles uniformes aprobados por Decreto del Gobierno.
- GESTOR** El gestor administrativo realiza los trámites necesarios en los plazos legales para efectuar las liquidaciones de gastos e impuestos de la hipoteca (normalmente también de la compra que se produce en el mismo instante) y asegurarse de la inscripción registral de la misma. También se ocupan de las cargas previas, si las hubiera.
Al ser profesionales libres, su tarifa no está regulada y puede variar de unas zonas a otras. Sus honorarios llevan IVA (IGIC en Canarias). Lo normal es que se realice una provisión de fondos al gestor que después éste liquida con los justificantes oportunos.
- TASACIÓN** Tiene como finalidad determinar el valor del inmueble objeto de la hipoteca. Esta valoración es obligatoria y debe realizarla una entidad tasadora inscrita y registrada en el Banco de España.
Es un gasto previo a la firma de la escritura, puesto que es necesaria para el estudio de la solicitud. La cuantía de este gasto depende de cada sociedad de tasación, y lo abona el prestatario normalmente a la entidad financiera, que lo hace llegar a la sociedad de tasación.
El cliente tiene derecho a recibir de la entidad una copia del informe de tasación o el original si la operación no sigue adelante. También tiene derecho a conocer la identidad de la empresa o los profesionales que la realizan, así como el precio de la misma.



Gastos II

SEGUROS Es obligatorio que el propietario contrate un seguro de daños que cubre como mínimo el caso de incendio. También son recomendables otras modalidades de seguros que garantizan la devolución del mismo frente a imprevistos como son el seguro de hogar, el seguro de vida o invalidez y el de protección de pagos. Estos últimos seguros son recomendables con el fin de cubrir las contingencias descritas.

IVA *Impuesto del Valor Añadido*

Desde el 1 de enero de 2013 se sitúa en el 10%. Sólo lo paga el comprador.

ITP *Impuesto de Transmisiones Patrimoniales*

Sólo en caso de compraventa de inmuebles entre particulares. El porcentaje depende cada Comunidad Autónoma. Normalmente se sitúa entre el 6% y el 11%.

IAJD *Importe sobre Actos Jurídicos Documentados*

Es un impuesto que se paga siempre que se suscribe un documento notarial, inscribible en el Registro y con cuantía económica, como la hipoteca.

El tipo de gravamen aplicable será el que determine cada comunidad autónoma, a falta de regulación específica se aplicará el 0,5% de la responsabilidad hipotecaria. El pago de este impuesto corre a cargo del prestatario y se realiza en la Delegación de Hacienda correspondiente.

Los gastos totales cuando se requiere financiación suelen estar entre el **11%** y el **13%** del precio del inmueble.

Los gastos totales cuando **NO** se requiere financiación suelen estar en torno al **10%**.



Documentación

Has encontrado tu **casa ideal** y el vendedor has aceptado la oferta.

¡Enhorabuena!

Es el momento de empezar a hacer papeles, una tarea que puede resultar un poco ardua. Si has confiado en un agente inmobiliario no tendrás ningún problema. Él será el encargado de realizar las gestiones que necesites. Pero, si por el contrario, has decidido emprender este camino en solitario ten en cuenta algunos documentos básicos:



Contrato de arras o reserva:

Es el documento mediante el cual te comprometes a comprar la casa. Si no lo cumples perderás la señal que has dado por ella y que normalmente oscila entre el 5% y el 10% del valor de la propiedad. Si por el contrario es el vendedor el que no lo cumple le deberá devolver el doble de la señal.



Documentos registrales:

Que la vivienda figure en el registro y que el propietario es el titular de la vivienda. Comprueba además que la vivienda esté libre de cargas.



Otros Documentos:

Cédula de habitabilidad, Certificado Energético, I.T.E. y libro del edificio si procede por la antigüedad lejana o reciente de la vivienda



Escritura pública de compraventa, en la que deben figurar:

- ▶ *Título de la propiedad*
- ▶ *Precio*
- ▶ *Descripción de la vivienda*
- ▶ *Forma de pago*
- ▶ *Fecha de entrega de la vivienda*



Financiación

Si ya te has decidido por un inmueble, lo más habitual será que necesites financiación, más aún si es tu primera vivienda.

El Préstamo Hipotecario es un producto financiero ofrecido habitualmente por Entidades Financieras que te permite recibir una determinada cantidad de dinero destinada a la adquisición de un inmueble y que cuenta con la garantía especial de éste último, además de su garantía personal en el cumplimiento de sus obligaciones. Y ello, a cambio del compromiso de devolver el préstamo concedido, junto con los intereses generados, a través de cuotas periódicas.



Negociemos

Ya la tienes, la has encontrado, ¡es tu casa ideal! Es hora de negociar con el propietario, ¿podrás hacerlo tu solo? ¿Conseguirás que el propietario acepte las condiciones que le vas a proponer o incluso una rebaja del precio final?

La negociación es quizás uno de los pasos más **críticos** en el proceso de compraventa. Un buen agente inmobiliario podrá encargarse de la negociación, llegando a conseguir que tus peticiones sean aceptadas y logrando un **precio real de mercado** por la casa en la que estás interesado. Un profesional sabe cómo acercar posturas entre partes con intereses enfrentados.

Las **Agencias Comprarcasa** reciben formación específica en negociación para defender los intereses de sus clientes.



enhorabuena

¡YA TIENES TU CASA!

Ahora solo te queda pensar en algunos detalles como la mudanza, o reformas que quieras llevar a cabo. Si estás pensando en hacer cambios en la vivienda ahora, que está vacía, es el momento ideal para llevarlo a cabo.



¡Disfruta de tu nueva casa!

C/ Monteleón, 20 Local Derecha
28004 Madrid
apimonteleon@comprarcasa.com
+ 34 91 445 02 79
www.apimonteleon.com