

GUÍA DE COMPRA VIVIENDA

AGENCIA MEDITERRÁNEA, es consciente de que la compra de una vivienda es, en la mayoría de los casos, la decisión económica más importante que debe adoptar una persona o familia a lo largo de su vida.

Comprar una casa es fácil, pero hay que conocer muy bien los pasos para evitarse problemas, pérdidas de tiempo y gastos innecesarios. Con esta breve guía le ofrecemos una sencilla y útil herramienta para hacer que la ilusión con la que hemos tomado la decisión de adquirir lo que será nuestro futuro hogar culmine con un final feliz.

EL INMUEBLE

La búsqueda del inmueble se debe basar en criterios de selección tales como la zona de ubicación, tipología del producto y por supuesto el presupuesto que nos fijemos. A pesar de que existen muchos canales para realizar la búsqueda, dentro de los cuales internet es, a día de hoy, el más importante, recomendamos que acuda a un profesional inmobiliario ya que garantizará la obtención del mejor precio de la vivienda y agilizará todos los trámites, permitiendo que la adquisición de la vivienda sea una transacción segura.

Una vez hemos detectado un inmueble que cumple con nuestras expectativas respecto a los criterios antes mencionados, deberemos de contar con determinada información antes de tomar la decisión definitiva:

Verificar la titularidad registral del inmueble y las cargas que lo gravan solicitando una nota simple al correspondiente registro de la propiedad. Según la tipología de producto elegido, por ejemplo en el caso de un unifamiliar independiente, será conveniente verificar con el ayuntamiento del municipio donde se localice la inexistencia de problemas urbanísticos de todo tipo.

Obtener la información relativa a los gastos que, derivados de la titularidad del inmueble, soporta el propietario. Nos referimos a los gastos de la comunidad de propietarios que se suelen abonar de forma trimestral, y los tributos y tasas municipales que suelen abonarse con carácter anual (Impuesto de Bienes Inmuebles, Tasa de Basuras....). Al mismo tiempo se deberá verificar si los citados gastos se encuentran al corriente de pago.



A la vista de toda la información recopilada, si continuamos interesados en la compra y la propiedad nos acepta la oferta que realicemos, deberemos formalizar el acuerdo mediante contrato de arras. El citado contrato estipulará las condiciones pactadas entre las partes, tales como el precio de compraventa, la forma de pago y el plazo máximo para la elevación a público del contrato de compraventa (formalización ante notario)...

CONTRATO DE ARRAS

Mediante este documento las partes (comprador y vendedor) estipularán las condiciones de la compraventa y se obligarán a comprar y vender el inmueble objeto del contrato. La parte compradora entregará a la propiedad una cantidad en concepto de "señal o arras", cuantía que quedará a cuenta del precio final. La citada cuantía será una de las condiciones a pactar en el contrato, al igual que:

Precio de compra, del cual se descontará la cantidad entregada en concepto de arras. Plazo máximo de formalización ante fedatario público (Notario) de la compraventa. Las estipulaciones del acuerdo formalizado se deberán elevar a escritura pública dentro un plazo que las partes fijarán en el contrato.

Aunque la Ley establece de que forma se abonarán los gastos de la compraventa, las partes podrán estipular fórmulas distintas a la establecida por ley para el abono de los citados gastos. Las estipulaciones que acuerdan repartos distintos a lo establecido por ley suelen referirse exclusivamente al coste de la notaría, siendo el resto de gastos de la parte compradora, excepto la plusvalía municipal que se abonará por la parte vendedora. El contrato se podrá formalizar, en función de la finalidad que tengan las arras entregadas, utilizando dos fórmulas distintas:

"Arras Penitenciales": Permiten al comprador renunciar a la adquisición en cualquier momento anterior a la firma de la escritura perdiendo únicamente la cantidad entregada como señal. También puede renunciar el vendedor devolviendo el doble de la cantidad recibida. Tienen la ventaja de que el comprador no arriesga todo el precio pactado ante cualquier imprevisto. Su inconveniente radica en que si el vendedor recibe una mejor oferta puede interesarle resolver el contrato.



“Arras Confirmatorias”: Implican que la compraventa queda definitivamente perfeccionada, considerándose la cantidad entregada como pago a cuenta del precio final. Ninguna de las partes podrá resolver el contrato unilateralmente. Acuda a esta figura cuando quiera “asegurar su adquisición”.

COMPRADOR NO RESIDENTE

Si el comprador es No Residente en España deberá realizar una serie de gestiones y tramitaciones previas a la formalización de la compraventa ante Notario. Las de mayor importancia serán:

Obtener el número de identificación de extranjero (N.I.E.) necesario para poder escriturar ante fedatario público la compra de la vivienda.

Aperturar cuenta corriente en una entidad financiera del país. Desde esta cuenta se realizarán los pagos de la compra y los gastos necesarios para acometerla, y entre otras finalidades que se le podrán atribuir encontraremos la de ser la cuenta de cargo de los gastos recurrentes que puedan derivarse de la propiedad y uso de la vivienda tales como tributos municipales, gastos de la comunidad de propietarios y suministros (luz, agua, gas..).

FINANCIACIÓN

Si para adquirir el inmueble elegido necesita financiación, una vez acordadas las condiciones de la compra mediante el contrato de señal o arras, deberá iniciar la tramitación del préstamo hipotecario. Para ello deberá acudir a su entidad financiera y entregarle la documentación que esta le solicite para realizar el estudio. Le recomendamos acudir a varias entidades financieras con el fin de comparar condiciones de financiación y tener varias alternativas posibles en caso de que su propia entidad le denegara el préstamo hipotecario.



También puede acudir a profesionales de la intermediación hipotecaria, que entre las posibles alternativas que haya seleccionado, siempre de préstamos hipotecarios concedidos por entidades financieras reguladas por el Banco de España, le asesorará acerca de cual se adapta mejor a sus necesidades. Recuerde que los intermediarios hipotecarios están regulados por la Ley 2/2009 de 31 de Marzo y deben cumplir con una serie de requisitos legales, por tanto, asegúrese de que está inscrito en el registro de entidades de intermediación financiera que existe en nuestro país, garantía de que está habilitado para realizar esta actividad.

Actualmente los porcentajes de financiación que las entidades financieras están ofreciendo a sus clientes, salvo en casos excepcionales (cuando la entidad financiera es titular del inmueble objeto de adquisición pueden llegar al 100% del precio de compra), suelen llegar al 80% del importe de la compra. Respecto a los clientes No Residentes, aunque en muchos casos encontramos información que ofrece hasta el 80, incluso el 100% de financiación (en los casos excepcionales mencionados con anterioridad), la práctica nos confirma que la financiación para esta tipo de clientes suele estar entre el 50 y el 60% del precio de compra.

La documentación básica que deberá entregar para la realización del estudio de la financiación dependerá de su situación laboral y si es o no residente en España:

1. Residente en España – Trabajador por Cuenta Ajena

- D.N.I./ Permiso Residencia
- Declaración de Renta.
- Dos últimas nóminas o pensiones.
- Justificación otros ingresos (alquileres, comisiones, intereses de cuentas, etc...).
- Extracto bancario de últimos 6 meses de su cuenta.
- Últimos 3 recibos de sus pagos periódicos con indicación de saldos pendientes de amortizar en su caso (hipotecas, préstamos personales, créditos de tarjetas y financieras, pensiones compensatorias y alimenticias, pago de alquileres, otras deudas.
- Vida laboral actualizada.

2. Residente en España – Trabajador por Cuenta Propia

- D.N.I./ Permiso Residencia
- Declaración de Renta y pagos trimestrales del IRPF.
- Pagos trimestrales de IVA año actual y Resumen anual año anterior. Justificación otros ingresos (alquileres, comisiones, intereses bancarios, etc...).
- Extracto bancario de últimos 6 meses de su cuenta, donde canaliza el movimiento de su actividad empresarial, con titularidad de cuenta.
- Últimos 3 recibos de sus pagos periódicos con indicación de saldos pendientes de amortizar en su caso (hipotecas, préstamos personales, créditos de tarjetas y financieras, pensiones compensatorias y alimenticias, pago de alquileres, otras deudas, etc...).
- Vida laboral actualizada.

3. No Residente en España – Trabajador por Cuenta Ajena

- Pasaporte en vigor y Número Identificación Extranjero (N.I.E.)
- Declaración fiscal de su País, TaxReturn y P60 u homólogos según país de Residencia.
- Dos últimas nóminas o pensiones.
- Justificación otros ingresos (alquileres, comisiones, dividendos, etc...)
- Experian o Equifax de su país de origen. Historial crediticio.
- Extracto bancario de últimos 12 meses de su cuenta.
- Últimos 3 recibos de sus pagos periódicos con indicación de saldos pendientes de amortizar en su caso (hipotecas, préstamos personales, créditos de tarjetas y financieras, pensiones compensatorias y alimenticias, pago de alquileres, otras deudas, etc...).

4. No Residente en España – Trabajador por Cuenta Propia

- Pasaporte en vigor y Número Identificación Extranjero (N.I.E.)
- Declaración fiscal de su País, TaxReturn y P60 u homólogos según país de Residencia.
- Justificación otros ingresos (alquileres, comisiones, dividendos, etc...).
- Experian o Equifax de su país de origen. Historial crediticio.
- Extracto bancario de últimos 12 meses de su cuenta.
- Últimos 3 recibos de sus pagos periódicos con indicación de saldos pendientes de amortizar en su caso (hipotecas, préstamos personales, créditos de tarjetas y financieras, pensiones compensatorias y alimenticias, pago de alquileres, otras deudas, etc...).