

Guía para comprar una casa



En Culmia estamos cerca de cada cliente, construyendo relaciones basadas en la confianza y la transparencia.

CULMIA
Destino, tu hogar

Índice

1. ¿Qué vas a encontrar en esta guía?
2. ¿Cómo buscar la vivienda perfecta para ti?
3. ¿Cómo planificar la compra de tu próxima vivienda?
4. Trámites para adquirir tu nueva vivienda
5. Firma
6. Entrega
7. Conclusiones

1. ¿Qué vas a encontrar en esta guía?

En esta guía, mostraremos todo lo necesario para planificar la compraventa de una vivienda

El proceso de compraventa de la vivienda es uno de los momentos más importantes de una persona. Por ello, es necesario conocer a fondo toda la información posible sobre situaciones como el estado del sector de la vivienda o los gastos que pueden ocasionarse durante el proceso, así como escoger a una promotora inmobiliaria de plena confianza.

Es por eso que, en esta guía, mostraremos todo lo necesario para planificar la compraventa de una vivienda, desde la documentación necesaria hasta las tendencias en el precio de la misma. Una ayuda para arrojar toda la luz posible a aquellos que quieran dar el paso y decidan adquirir o vender una vivienda.

2. ¿Cómo buscar la vivienda perfecta para ti?

A la hora de adquirir una vivienda, es importante tener en cuenta una serie de factores que harán que nos decantemos por un tipo u otro.

Aunque lo primero que se nos viene a la cabeza es el precio, también es importante saber qué uso le vamos a dar. La búsqueda deberá variar si queremos comprar una vivienda para vivir en ella o si nuestro objetivo es invertir en busca de rentabilidad.

Otro de los factores que determinará la elección son los criterios personales. Lo que es vital en tu nuevo hogar para ti podría ser prescindible para otro.

A continuación os dejamos unas claves para acertar en la que es una de las decisiones más importantes de tu vida.



Ubicación

La cercanía a tu centro de trabajo, periferia o centro, servicios básicos al alcance, zonas seguras... Son muchos los aspectos a tener en cuenta a la hora de elegir la localización de tu vivienda.

Precio

Por supuesto el precio. En este se reflejarán todas las cualidades que tenga una casa. Ubicación, calidades, antigüedad, extras... todo influirá en él y dependerá de que tu vivienda ideal entre o no en tu presupuesto.

Espacio y distribución

Una buena distribución puede convertir una casa con menos metros cuadrados en tu propio palacete. Por eso, es importante verificar una correcta distribución y dar mayor importancia a las estancias donde vayas a pasar la mayor parte de tu tiempo.

Piso o vivienda unifamiliar

Cada una cuenta con sus ventajas y desventajas y de tus gustos y necesidades saldrá tu elección por un tipo u otro. Niños, vehículo, mascotas, teletrabajo... todo influirá en tu decisión.

Gustos personales

Y cómo no, tus preferencias. Junto al precio, el factor emocional probablemente sea el punto más importante. ¿Te gusta lo que ves? Adelante.

Pero estos no son los únicos factores que determinarán la elección de compraventa de una vivienda, ya que, cada día, aparecen nuevos como la domótica, calificación energética, disponibilidad de terrazas...



3. ¿Cómo planificar la compra de tu próxima vivienda?



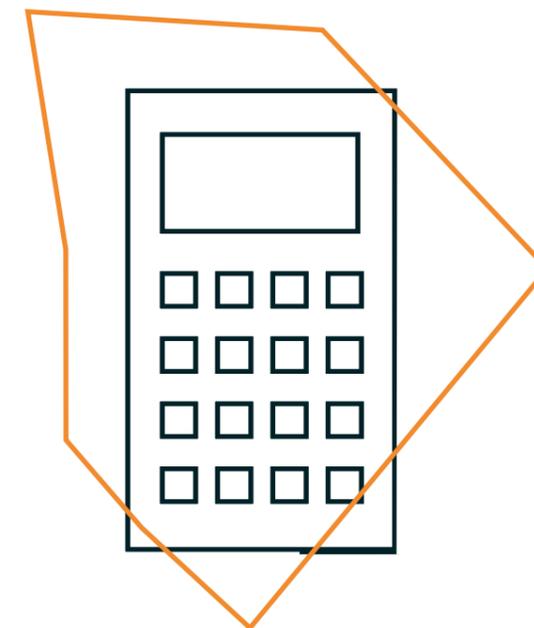
3.1. Presupuestos

Saber con qué recursos propios cuentas es lo primero que debes hacer en el momento de empezar a planificar la compra de una casa. Conocer con anterioridad cuánto dinero tienes y cuánto te hace falta (¿cuánto necesitarás financiar?), te facilitará poder llevar a cabo un proceso que sin duda será uno de los más importantes en tu vida.

Para ello, debes realizar un Análisis de Accesibilidad a la vivienda. Mediante este análisis podrás realizar una comparación entre el precio de venta total de una vivienda y tus ingresos brutos anuales por unidad familiar.

Además, también será necesario conocer el Esfuerzo de Compra que supondrá esta operación y cuya cantidad destinada a la compra no debería superar el 35% de los ingresos netos mensuales.

Por último, hay que tener en cuenta también los gastos iniciales de la compra y que pueden suponer entre un 10 y un 15%.



3.2. Gastos

Otro detalle a prever al planificar la futura compra de una vivienda son los gastos. Junto a la hipoteca, adquirir una casa conlleva pagar una serie de gastos tales como notaría, registro, IVA (vivienda nueva), IBI y cuyo significado veremos a continuación:

- ✓ En primer lugar nos encontramos con los A.J.D, es decir, los Actos Jurídicos Documentados. Estos gastos están regulados por el Estado y se pagan a la hora de llevar a cabo la escritura pública de compraventa.
- ✓ Otro de los gastos a tener en cuenta cuando se compra una vivienda nueva es el IBI. Este Pago del Impuesto de Bienes Inmuebles corresponde al titular registral a día 1 de enero de cada anualidad pero puede repercutirse por acuerdo de las partes según el periodo disfrutado del año en curso al escriturarse la vivienda.
- ✓ A estos gastos hay que añadirles el I.I.V.T.N.U, el pago del Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. También conocido como Plusvalía Municipal se trata de un impuesto municipal que, afortunadamente para los compradores, corre a cargo del vendedor.
- ✓ El conocido IVA. El Impuesto sobre el Valor Añadido recae sobre la vivienda y se irá abonando según se realicen los pagos a cuenta.
- ✓ Por último, hay que recordar que también el comprador deberá hacerse cargo de los gastos de comunidad del inmueble desde el mes siguiente a la escrituración del mismo.



3.3. Documentos necesarios en casa fase

El proceso de compraventa de una vivienda se divide en varias fases (Precomercialización, Comercialización y Entrega) y cada una de ellas requiere una documentación distinta.

Fase de Precomercialización

La fase de Precomercialización es la fase en la que se ponen a la venta los inmuebles antes de que se inicie su construcción. En ella, se destaca el compromiso del comprador a la hora de adquirir una propiedad dado que la fecha de entrega es provisional. Es el verdadero inicio del camino hacia tu nuevo destino.

La documentación que se tiene en cuenta en esta fase es:

1. Escritura de la sociedad
2. Escritura de apoderamiento
3. Listado de intervinientes
4. Certificado energético
5. Modelo prereserva
6. Memoria comercial
7. Planos de venta
8. Forma de pago
9. Información de tributos
10. Nota simple del suelo

Fase de comercialización

Nos encontramos en la fase de comercialización cuando comienza la construcción de la promoción. Ya podemos conocer cómo será esta a través de modelos 3D o elementos de realidad virtual y tener una imagen más clara de nuestro futuro hogar.

La documentación que se tiene en cuenta en esta fase es:

1. Licencia de Obra
2. Línea de avales /Póliza de fianzamiento de cantidades
3. Escritura obra nueva
4. Escritura de préstamo promotor
5. Modelo de reserva
6. Modelo de contrato
7. Copia proyecto de ejecución para consulta en el punto de venta

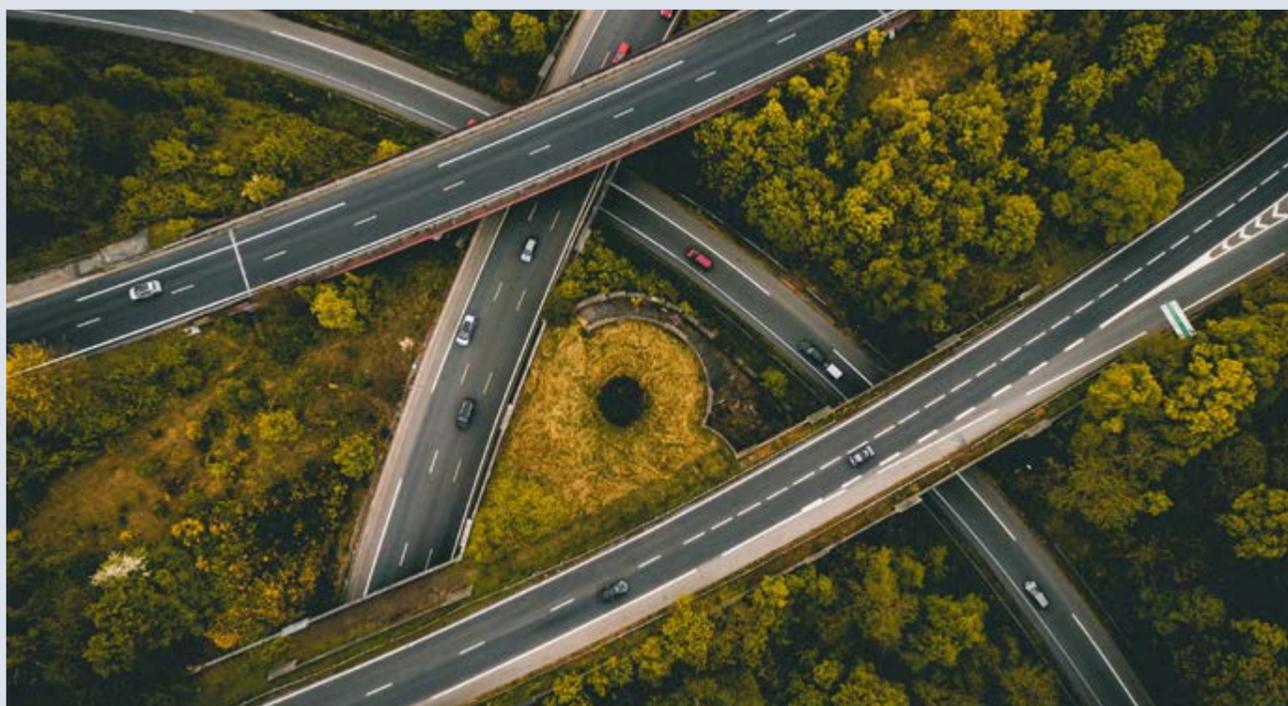
Fase de entrega

Por último, con la fase de entrega, llega el momento más esperado: la entrega de llaves. Las obras ya están finalizadas y solo queda dar el último para poder disfrutar de tu nueva casa. El camino hacia tu nuevo hogar ha llegado a su fin.

La documentación que se tiene en cuenta en esta fase es:

1. Escritura División Horizontal
2. Acta Final de Obra
3. Licencia Primera Ocupación o Declaración Responsable equivalente.
4. Distribución Hipotecaria

4. Trámites para adquirir tu nueva vivienda



Una vez superadas las distintas fases de la compraventa de una vivienda es necesario realizar ciertos procedimientos como trámites, documentos y formas de pago ¿Quieres saber cuáles son? Ahora te los explicamos todo.

4.1. La reserva y sus tipos

Durante el proceso de compraventa, encontramos dos tipos de reserva diferentes que dependerán del estado de la situación.

4.1.1. Documento de reserva en fase de Precomercialización

La firma de este tipo de reserva tendrá lugar en aquellas promociones cuyo lanzamiento comience antes de la obtención de la licencia de obra y de la póliza de avales. La cantidad abonada en concepto de reserva no incluirá IVA y se establecerá un plazo máximo de validez.

Cabe recordar que este tipo de reserva es la única donde no es vinculante para ninguna de las partes y es el único caso en el que las cantidades pagadas se pueden devolver en caso de no querer continuar con la compra.

4.1.2. Documento de reserva en fase de Comercialización

Esta reserva se firma cuando se obtiene la licencia de obras y la póliza de avales para el afianzamiento de cantidades. La cantidad a entregar incluye el IVA y el plazo máximo de reserva es de 10 días. Además, al contrario que en el anterior caso, dicha cantidad no podrá ser devuelta una vez pagada.

Por otro lado, en el caso de proyectos de llave en mano, el plazo aumenta hasta los 30 días.

Junto a la reserva firmarás los siguientes documentos, que tendrán que ser firmados por todos los titulares que participen en la operación.

- Forma de pago
- Plano de situación

En caso de que la operación la lleven a cabo parejas solteras o matrimonios en Separación de Bienes habrá que especificar cualquier porcentaje de compra distinto al 50%.



4.2. Documentación a aportar

Existen varios tipos de documentación a presentar dependiendo de si la adquisición de la vivienda la hacemos como persona física o como persona jurídica.

- Como persona física nacional será obligatorio presentar el DNI, aunque en casos excepcionales se podría presentar el Permiso de Conducir. En caso de que la compra la realice un tercero, será necesario disponer de la escritura de apoderamiento.
- Como persona física extranjera habrá que presentar el NIE, Pasaporte o la Tarjeta de Residencia. Además, al igual que en el caso de una persona física nacional, será necesario mostrar una escritura de apoderamiento si la compra la va a llevar a cabo un tercero.
- Como persona jurídica nacional se reclamará la siguiente documentación: escritura de Constitución de la sociedad, escritura de apoderamiento (si la adquisición la completa un tercero) y el acta de titularidad real.
- Como persona jurídica extranjera los documentos requeridos serán los siguientes: NIF, escritura de Constitución traducida y apostillada, escritura de apoderamiento (si la adquisición la completa un tercero), certificado de existencia de la sociedad emitida por Registro Público o Autoridad Tributaria y el acta de titularidad real.

Por supuesto toda documentación deberá estar en vigor en el momento de la firma.

4.3. Formas y medios de pago

Aunque la varía según cada promoción, existen unas maneras de pago estándar establecidas para todos los casos:

- Entregar el 20% del valor de la vivienda durante la construcción.

Sin embargo, y dependiendo de la situación, podemos contar con la intervención de un asesor comercial si fuera necesario afrontar la compra de la vivienda de una forma distinta.

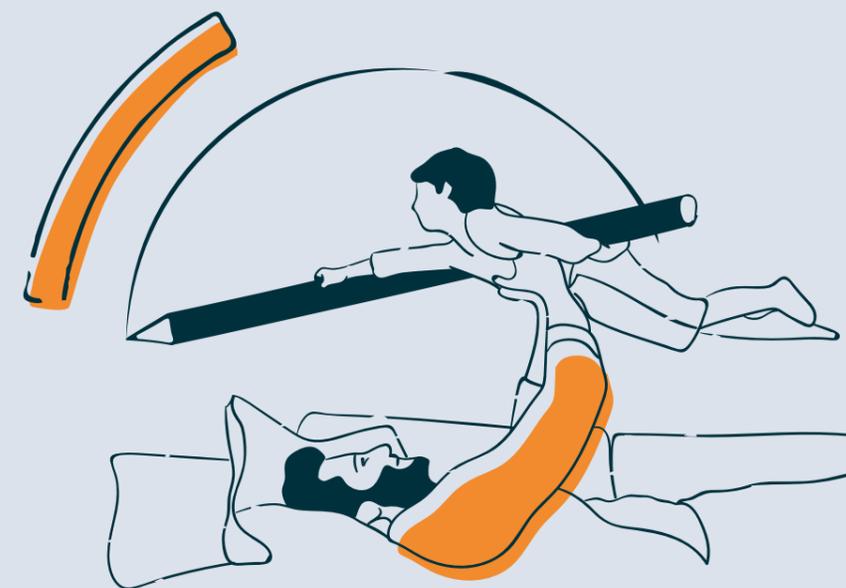
En cuanto a los medios de pago, los abonos que realizarás tanto para la firma de la reserva como para la del contrato los llevarás a cabo mediante transferencia bancaria o mediante cheque nominativo. Es importante tener en cuenta que no serán admitidos los pagos en efectivo ni los ingresos en cuenta.

Si tu elección es la transferencia bancaria, recuerda que deberás entregar un comprobante que justifique el abono de las cantidades en el momento de la firma, incluyendo el número de cuenta de cargo, el titular y la cuenta de abono. La operación no será validada sin esta información.

En caso de que optes por un cheque nominativo como medio de pago, será necesario presentar un documento o recibo que refleje el número de cuenta del talón y el titular que deberá coincidir con el titular que figure en el contrato.



5. Firma



5.1. ¿Qué estoy firmando?

Es de recibo recordar que un contrato privado de compraventa no es válido del todo hasta que no se plasma la firma. Con ella confirmamos el compromiso de compra y está dividida en dos partes.

Primero nos encontramos con las condiciones particulares: las partes intervinientes en el contrato, la vivienda objeto de compra y anexos, precio, forma de pago, cargas de la finca, fecha de entrega y número de cuenta.

Y por otro lado, estás las condiciones generales, donde están estipuladas las condiciones que van a regular el contrato.

5.2. ¿Cuándo tiene lugar la firma?

La firma no tendrá lugar hasta que no se cumplan las siguientes circunstancias:

- Que se obtenga la Licencia de Obra.
- Que se haya formalizado la póliza de fianzamiento de cantidades con la compañía aseguradora o la línea de avales con la entidad financiera.

5.3. Documentación durante la firma

¿Quieres poder firmar tu contrato?

Necesitarás haber presentado esta documentación:

- Número de cuenta para la domiciliación de cantidades aplazadas.
- Copia del justificante de pago en caso de que lo realices desde transferencia bancaria.

6. Entrega



6.1. La firma durante la fase de entrega

Tras la finalización de la construcción de tu futuro hogar, la Dirección Facultativa de la obra firmará el Certificado Final de Obra. Una vez firmado, podremos solicitar la LPO o Declaración Responsable y tramitar la Cédula de Habitabilidad, en caso de que fuera requerida.

En cuanto se lleven a cabo las inspecciones técnicas y las inscripciones jurídicas necesarias, iniciaremos los trámites para poner punto y final al proceso de compra con la Firma de Escritura Pública de Compraventa.

6.2. ¿Qué documentos necesito?

Para proceder con la entrega, el promotor deberá entregar una serie de documentos y autorizaciones administrativas. Son estas:

- Cédula de habitabilidad que algunos Ayuntamientos requieren.
- Licencia de Primera Ocupación o Declaración Responsable.
- Boletines suscritos con las empresas suministradoras de los servicios básicos.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación terminada.
- Seguro Decenal.
- Estatutos de la Comunidad.
- Certificado de Calificación Energética de edificio terminado.

Por otro lado, tú como comprador, deberás disponer de la siguiente documentación:

- DNI / NIE.
- Justificante de pago de reserva, contrato y demás cantidades adelantadas.
- Capitulaciones matrimoniales si existen.
- Avaluos originales de las cantidades entregadas a cuenta.
- Número de cuenta bancaria para la Administración de la Comunidad de Propietarios.
- Cheque bancario a nombre de la sociedad que corresponda.

6.3. Documentación que entrega el promotor

Recibiremos, de su parte, los siguientes documentos:

- Licencia de Primera Ocupación o Declaración Responsable.
- Cédula de Habitabilidad, si procediera.
- Manual de uso y mantenimiento de la vivienda.
- Certificado de calificación energética.
- Boletines para contratar suministros.
- Copia del Seguro de la Comunidad.
- Planos de Instalaciones y Libro del Edificio.
- Manuales y garantías de los electrodomésticos.

7. Conclusiones



¿Qué esperamos del sector inmobiliario?

Nos encontramos ante un mercado inmerso en plena transformación

La implantación del teletrabajo, el constante aumento del negocio online, la reducción del número de movimientos... Una vez más, la vida y las necesidades en torno al tipo de inmuebles se han visto modificados por la pandemia.

El mercado inmobiliario no es ajeno a dicha transformación y está provocando un cambio en las tendencias del sector. El futuro que se atisba ya no tan a lo lejos nos habla de un sector con un mayor protagonismo de los activos digitalizados, más comprometido con la sociedad a través de los Criterios ESG (medioambientales, sociales y de gobierno) y con mayor inversión en los mercados domésticos.

La última parada del camino es tu hogar,
y contigo queremos alcanzar la cima.

Hay viajes que no entienden de límites
y hay historias como la nuestra
que la podemos construir a medida.

Las oportunidades empiezan aquí.
Te invitamos a un hogar donde
estar, crecer y ser feliz.



900 929 282
culmia.com

CULMIA