

Recomendaciones antes de comprar una vivienda:

La compra de una vivienda es, generalmente, la mayor inversión económica que realiza una persona, siendo además un hecho trascendente en lo que se refiere a sus relaciones sociales, pues gran parte de su vida está influenciada por el entorno en que vive, y que afectará a costumbres y forma de vida.

Por este motivo MALAGA GESTION INMOBILIARIA pone a su disposición sus distintos gabinetes para facilitarle toda la información y asesoramiento que necesite, así como para resolver los problemas de gestión y financiación que se le puedan presentar.

Antes de comprar la casa, cerciorese primero de cuál es su situación legal:

Acuda al Registro de la Propiedad: aunque es obligación del Notario ante quien se firme la compra-venta el pedir al Registro de la Propiedad información en cuanto a las cargas que puedan afectar a la vivienda, no está de más que antes de dar su conformidad a la compra solicite al Registro de la Propiedad, una Nota Simple de la Inscripción de la vivienda, donde podrá comprobar que el vendedor es realmente el propietario de la vivienda y que dicha vivienda está libre de cargas, o solo tiene las cargas por usted conocidas.

Para ello, solicite al vendedor fotocopia de su Escritura de Propiedad, donde constan los datos de Inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, y se indica además en que Registro está inscrita la finca.

Dirijase al Registro de la propiedad correspondiente, y solicite una Nota Simple de la inscripción de esa vivienda, lo que se hace normalmente rellenando un formulario muy simple. En unos pocos días podrá recoger esa información, previo pago de una Tasa (normalmente 500 ptas. + i.v.a.)

Si tiene dudas en cuanto a su situación urbanística, (Por ejemplo: ensanche de calles, afecciones urbanísticas, limitaciones en cuanto a las posibles obras que quiera realizar, etc.) acuda al Ayuntamiento, donde le informarán sobre si la vivienda cumple con el Plan urbanísticos en vigor, o sobre las afecciones que le sean de aplicación.

Pídale al vendedor que le entregue los siguientes documentos:

Si la vivienda es de primera construcción:

La Cédula de habitabilidad, o Licencia de Primera Ocupación que expide el Ayuntamiento, para cerciorarse de que el inmueble puede destinarse a vivienda, y que se ha construido de acuerdo con la licencia de Construcción otorgada por ese Organismo. Los planos de la misma, y en particular los referentes a los de las instalaciones (fontanería, electricidad, etc.).

Boletines de Instalación Eléctrica, de Fontanería, de Gas, etc. para poder contratar con las respectivas Compañías suministradoras.

Si la vivienda es de segunda mano:

El último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, para poder tramitar el cambio de titularidad de ese Impuesto. Si no está pagado, no se preocupe, el Ayuntamiento solo puede reclamárselo al que resulte ser propietario del inmueble el día 1 de Enero de cada año.

Copia de la escritura de propiedad de la vivienda.

Certificación sobre el estado de deudas con la Comunidad de Propietarios, que deberá estar emitida por el Secretario de la Comunidad, con el VºB del Presidente.

Recuerde que la vivienda que adquiere, responde de las cantidades adeudadas a la Comunidad por los gastos correspondientes al año en curso y del anterior.

Sepa también, que usted como comprador, tiene derecho a elegir el Notario ante quien otorgar la Escritura.

Aspectos que hay que tener en cuenta cuando se va a comprar una vivienda

Elementos que influyen en el precio:

La situación, la superficie, la altura respecto de la calle, las vistas y la orientación son los factores que más condicionan el precio de una vivienda. Su estructura, los acabados, los

aislamientos y las instalaciones con que cuenta, influyen tambien en el precio, pero todavia mas el numero de cuartos de bano, (es mas caro un cuarto de bano que un dormitorio) los acabados de la cocina y las instalaciones de climatizacion.

El precio de la vivienda es proporcional a su superficie. Debe tener en cuenta que esta superficie puede expresarse de diferentes formas:

Superficie util

Es la suma de las superficies de todas las dependencias de la vivienda, sin incluir el grosor de los tabiques. En ella se puede incluir las superficies de balcones y patios, que se deben indicar por separado, aunque no siempre se indica asi. Podemos decir que la superficie util es la que podemos pisar.

Superficie construida

Es la suma de la superficie util mas el grosor de los tabiques interiores, mas la mitad de las paredes de separacion con viviendas colindantes y mas la totalidad del grosor de las paredes exteriores que dan a fachada a patios.

Superficie Total

Incluye la superficie construida de la vivienda y la parte proporcional de los espacios comunes del edificio – portal de entrada, porteria, terrazas comunes, escaleras, etc.- que le corresponden segun la cuota de copropiedad.

Estos elementos comunes, pueden suponer entre un 15% y un 35% de la superficie construida, resultando, normalmente, un mayor porcentaje cuando mayor es la categoria del inmueble.

Otros Gastos en la Compra de las Vivienda:

Ademas del precio a satisfacer al vendedor, en la transmision se producen los siguientes gastos:

Notaria: Honorarios que cobra el Notario por la firma de la Escritura de compra-venta.

Impuesto Municipal de Plus Valia: Impuesto de cobra el Ayuntamiento por la transmision de la vivienda. Su calculo suele resultar complicado, y va en funcion del valor del suelo sobre la que se ha edificado y del tiempo transcurrido entre esta transmision y la anterior.

I.V.A. o Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales y A.J.D.: Impuesto a satisfacer a Hacienda Estatal o Comunidad Autonoma por la transmision.

Si se trata de primera transmision, se tributa por IVA, al tipo del 7%, que se paga al vendedor, y ademas se tributa tambien al 0,5% por Acto Juridico Documentado.

Si se trata de segunda o posteriores transmisiones, se tributa por Impuesto de Trasmisiones y A.J.D. al tipo del 6%.

Registro de la Propiedad: Para que tenga plena validez la compra venta, tiene que inscribirse en el Registro de la Propiedad que corresponda, cobrando el Registrador sus honorarios correspondientes.

Gastos de Tramitacion: Si usted no quiere tramitar su escritura, debera encargar estas gestiones a una gestoria, que le pedira una provision de fondos para atender los gastos, y le cobrara por realizar ese trabajo.

?Quien paga estos Gastos?

Todos estos gastos, se pagan segun acuerden comprador y vendedor.

Si no se hace mencion al pago de estos gastos, se pagaran segun Ley, es decir:

Notaria: Parte comprador y parte vendedor, en una proporcion aproximada de 2/3 el vendedor y 1/3 el comprador.

Plus Valia: Por cuenta del Vendedor.

Impuesto Trasmisiones o IVA: por cuenta Comprador.

Registro Propiedad: por cuenta Comprador.

El barrio

La eleccion del barrio o de la zona, influye en el precio de compra de la vivienda, ya que el precio del solar sobre el que se ha construido, es distinto y ademas cuanto mas caro es el solar, suele construirse con mayores calidades.

Es importante que analice objetivamente los siguientes factores:

Los desplazamientos

?Que distancia debemos recorrer para ir al trabajo, llevar a los niños al colegio, ir a los lugares habituales o visitar a los familiares y amigos?

?Hay transportes públicos cerca?

?Hay suficientes zonas de aparcamiento para vehículos?

?Esta bien comunicada la zona?

Servicios y comodidades en la zona

?Hay comercios, mercados, supermercados, hipermercados, escuelas, hospitales o centros médicos, parroquias, cines y restaurantes?

?Hay espacios verdes destinados a niños y a personas mayores?

?Esta el barrio urbanizado convenientemente?

?El ambiente del barrio es adecuado?

?Es tranquilo por la noche?

?Van a haber cambios sustanciales debidos a Planes urbanísticos es esa zona?

Antes de decidirse por la vivienda que desea, visite todas las que pueda. De este modo podrá comparar y elegir la que más le guste. Tenga en cuenta los aspectos más importantes:

Orientación

La orientación Sur es la mejor, recibirá el sol en invierno, y tendrá menos calor en verano.

Las viviendas orientadas hacia el interior de la manzana son más silenciosas que las orientadas hacia la vía pública.

?Dispone de una buena iluminación natural?.

?Tiene buenas vistas?.

?Puede verse el interior de su vivienda desde otros edificios o desde la calle?.

?Existe la posibilidad de que nuevas construcciones varíen las condiciones actuales?.

Dimensiones y distribución

Primero piense cuáles son sus necesidades.

?Cuántos dormitorios necesita? ?Cuántos baños o aseos?

?Le gusta su distribución? y, ?se adapta a sus necesidades?

?Se pierde excesivo espacio en distribuidores o pasillos?

?Están separadas las zonas de día de las de noche?

Cambios y mejoras

Tenga en cuenta el coste de las obras de reforma o mejora que usted piensa hacer en la vivienda, piense en el estado de los baños y cocina.

Otros puntos de interés:

Compruebe la calidad de la construcción: La aparición de grietas y humedades señalan generalmente problemas constructivos.

Examine las instalaciones con que cuenta la vivienda: Aislamientos térmicos y acústicos.

Instalaciones de fontanería, electricidad, gas, calefacción, antenas de T.V., etc.

Compruebe los acabados y calidades de la obra.

MÁLAGA GESTIÓN INMOBILIARIA, puede facilitarle todas estas gestiones y ayudarle a elegir la vivienda que más se adapte a sus necesidades.