TODO LO QUE NECESITAS SABER ANTES DE COMPRAR UNA VIVIENDA...

GARLAN
INMOBILIARIA



GUÍA DEL COMPRADOR

3ª EDICIÓN

Encuentra tu hogar



índice

1 .- Es complicado pero ... ¿por dónde empiezo? 4
2 .- Se realista, ¿cúales son tus razones para comprar? 6
3 .- ¿Necesito la ayuda de un agente? 7
4 .- Ahora bien, ¿cuanto dinero puedo invertir? 9
5 .- Para optar a la financiación, ¿qué necesito? 10
7 .- Comenzamos la búsqueda 12
8 .- Has dado el paso, ahora ...¿ qué debes hacer? 15
9 .- ¿Qué documentación debemos comprobar? 16
10.- ¿Firmamos? 18
11 .- ¿Y ahora? 19
12.- Consejos 20
13.- Errores Frecuentes 22

1 ES COMPLICADO PERO...

Comprar una vivienda es una de las decisiones más importantes que tomarás en tu vida. Casi todo el mundo es primerizo en esta actividad, por lo que nunca está de más disponer de una guía que te ayude a no fracasar en el intento de adquirir tu casa.

Lo más importante es tener paciencia y las cosas claras desde el momento en el que tomes la decisión, pues la oferta es abundante y los futuros compradores corren el riesgo de saturación ante numerosas visitas. No te precipites, realiza una compra segura y de calidad.

Tengas o no experiencia, cuando nos planteamos comprar una casa, nos hacemos muchas preguntas; dónde queremos vivir, cómo queremos vivir, cuánto queremos gastar y qué pasos debemos seguir.

Ante esta situación, coloca en una balanza las ventajas e inconvenientes de adquirir una casa. Por un lado, si miramos la parte "negativa" de comprar una casa, deberás contar con un fuerte desembolso inicial, realizar gestiones con





gastos añadidos fuertes (apertura de hipoteca, registro, hacienda, escrituras, etc.), afrontar gastos de comunidad y tener en cuenta el tipo de interés.

Por otro, ser propietario te dará seguridad y estabilidad, adquirirás un bien que se revalorizará con el tiempo, contarás con ventajas fiscales y el importe del crédito mensual supondrá lo mismo que un alquiler, por lo que la casa finalmente, será tuya.

2 SÉ REALISTA

¿CUÁLES SON TUS RAZONES PARA COMPRAR?



Se trate de la primera vez que compras o no, te debes plantear por qué quieres comprar, pues es una decisión complicada pero a la vez es un camino que se emprende con mucha ilusión. Si la decisión de compra es positiva, ¡bienvenido!, ahora vas a comprobar que el lugar donde siempre deseaste vivir existe y tú, junto con nosotros, lo vamos a encontrar.

Principales razones por las que los clientes deciden adquirir una vivienda...

- **El deseo de cambiar de zona y así, de estilo de vida.**
- **Querer independizarse y dejar atrás los alquileres.**
- **La necesidad de una casa grande y un aumento en la familia.**

Seguramente, cada quien tendrá sus razones, pero es muy importante que tomes la decisión de comprar una vivienda en base a tus necesidades o deseos. Basándonos en esto, elabora un prototipo de hogar con todas las características que desees.

Con esta información, comienza tu proceso de búsqueda, que podrás hacerlo sólo o con la ayuda de un profesional inmobiliario, desde luego el profesional te ahorrará tiempo y dinero.

SI ESTÁS DECIDIDO... ¡ADELANTE!

3 | ¿NECESITO LA AYUDA DE UN AGENTE?

A primera vista, puede parecer que la compra de una vivienda sea algo rápido y fácil, pero es algo muy complejo. Ten en cuenta que cada propiedad es ÚNICA, no hay dos iguales. Lo mismo ocurre con los contratos, las posibilidades de financiación, los gastos comunitarios, los costes de cierre, etc. Es en este punto, cuando la intervención de un agente inmobiliario se hace necesaria.

Hay tres elementos básicos que debes considerar al comprar una vivienda: situación, conservación y precio. Un buen agente tiene un conocimiento exacto del mercado, de los precios, de la zona y del sector en general.

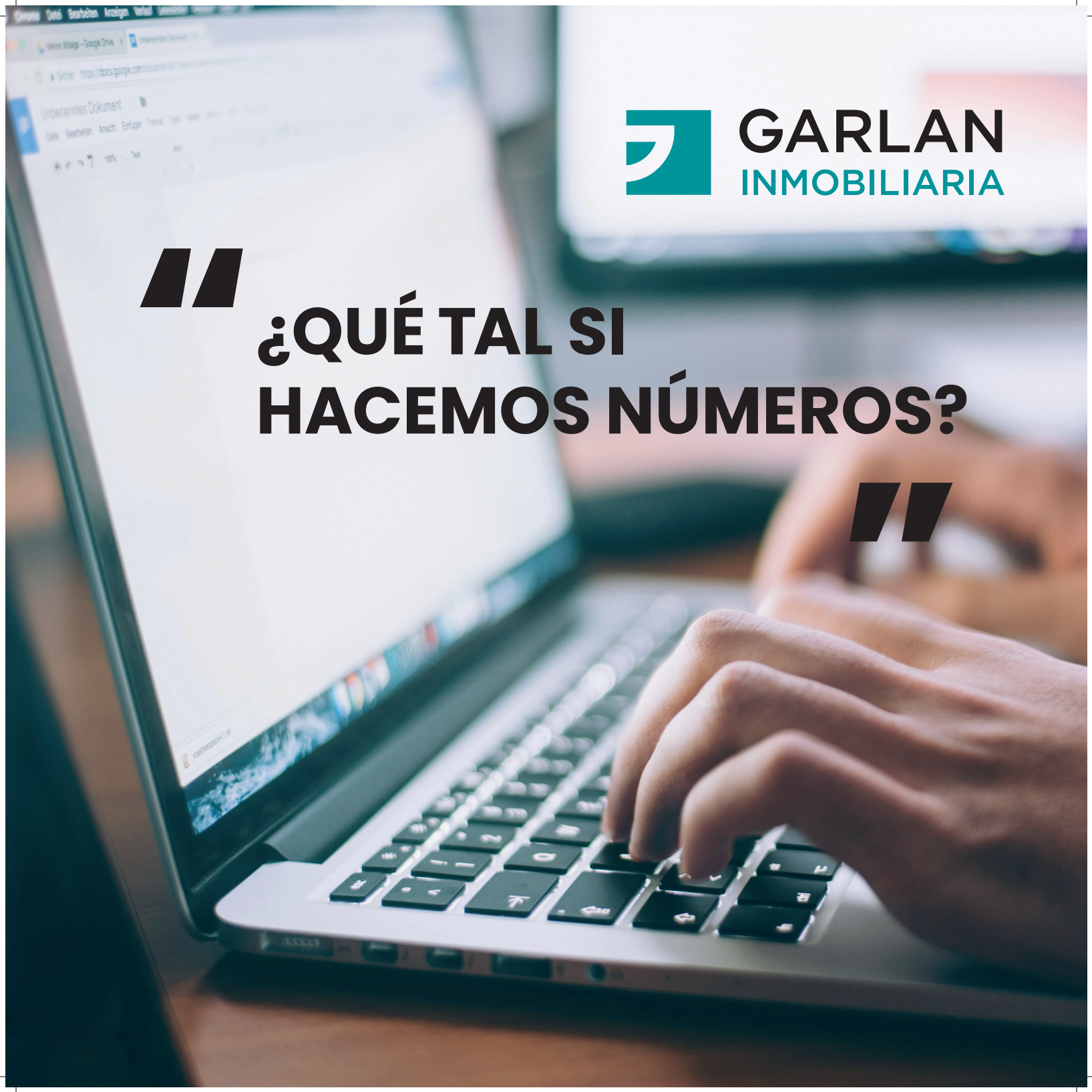
Lo cierto es que no. El hecho de prescindir de los servicios de un profesional, puede costarle al comprador mucho más dinero. En primer lugar, debes valorar el tiempo, es decir, ¿cuánto tiempo quiero dedicar a la búsqueda de mi vivienda?; en segundo lugar, ¿lo haré bien?

Con un agente, todas estas preguntas tienen respuesta pues es pleno conocedor del mercado en la zona específica donde quieres buscar tu hogar; además, puede establecer una mejor negociación con el vendedor y así obtener más beneficios para ti. Por eso, es de vital importancia que cuentes con el asesoramiento y la experiencia de un agente inmobiliario especializado. Si confías en su experiencia y profesionalidad, obtendrás un excelente servicio y como consecuencia, la vivienda que siempre deseaste.

"SI NO CONTRATO LOS SERVICIOS DE UN AGENTE ...¿AHORRO DINERO?"

Si piensas que contratar un profesional es caro, prueba con un aficionado...




GARLAN
INMOBILIARIA
¿QUÉ TAL SI
HACEMOS NÚMEROS?

4

¿CUÁNTO DINERO PUEDO INVERTIR?

Si tienes la suerte de disponer de dinero en efectivo y no necesitas financiación, ¡enhorabuena! Aun así, ten en cuenta que la compra de una vivienda siempre está sujeta a una serie de gastos como son:

- **Honorarios de Notaría:** Los notarios suelen cobrar honorarios similares. Según la Comunidad Autónoma, a veces los paga el comprador en su totalidad, otras el vendedor, y otras se reparten entre ambos.
- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales** (o IVA si se trata de obra nueva) y **Actos Jurídicos Documentados** (si se trata de obra nueva): la fijación de los tipos de gravamen en relación con los inmuebles es una competencia asumida por las Comunidades Autónomas, y es por ello que suele variar desde el 4% hasta el 10%.
- **Registro de la propiedad**

¿Cuándo se deben pagar estos gastos?

- **Los honorarios de Notaría** en el momento de firmar la escritura de compraventa.
- **El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales o IVA**, en los 30 días siguientes a la firma de la escritura.
- **Los honorarios de registro** deberán abonarse cuando este inscrito el documento y vayamos a retirarlo.
- **Tu agente inmobiliario** calculará los gastos necesarios para realizar la compra.

5

PARA OPTAR A LA FINANCIACIÓN,

¿QUÉ NECESITO?

Lo más habitual es que al comprar una vivienda se necesite financiación, especialmente si eres primerizo.

Para conceder una hipoteca, la entidad financiera evaluará el valor de tasación del inmueble que se va a adquirir y la capacidad de pago del comprador, es decir, sus ingresos mensuales.

Lo habitual es conceder en torno al 80% del valor de tasación siempre y cuando la cuota que salga a pagar no supere entre un 30% y un 40% de los ingresos del comprador. A partir de estos datos, se podrá negociar hasta conseguir hasta el 100% de la financiación.

Lo más difícil de todo el proceso para conseguir financiación es saber, según tu situación económica, las entidades financieras que te concederán la más favorable para tus intereses.

¡Importante! Antes de realizar cualquier oferta por alguna propiedad, debes conocer tus posibilidades reales para conseguir la financiación adecuada. Si tienes la posibilidad, es aconsejable disponer de una aprobación previa para que los propietarios sepan que no vas tener problemas en la financiación y valoren tu interés en el inmueble.

Si no quieres ir de banco en banco buscando el mejor crédito para la compra de tu vivienda, te recomendamos que acudas al Departamento propio de Financiación GARLAN, que te asesorará de los mejores productos bancarios que se ajusten a tus necesidades.

¿LO TIENES CLARO?
¡PASEMOS A LA ANSIADA BÚSQUEDA!


¿Necesitas
Financiación?
te ayudamos
a conseguirla
GARLAN
INMOBILIARIA
10-11

6 COMENZAMOS LA BÚSQUEDA

Tras analizar todo lo anterior, llega el momento más importante buscar una vivienda y no equivocarse en la elección tomada.

Pero, ¿dónde busco?

Puede que te guste andar y recorrer las calles en busca de una vivienda, pero te aconsejamos que lo dejes en manos de un profesional, te será mucho más cómodo. Puedes optar por acudir a una agencia inmobiliaria **GARLAN** y contar con el asesoramiento de profesionales que conocen el mercado, que te ayudarán con todo el proceso documental y jurídico, que negociarán hasta obtener el último céntimo que te beneficie y por supuesto, encontrarán la casa que más se adapte a tus necesidades.

La esperada visita ...

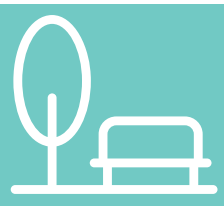
Con algunos pisos en el punto de mira, llego la hora de visitarlos. Es vital buscar un equilibrio entre la idea de hogar que se tiene y el presupuesto del que se dispone. Cada visita que hagas te producirá unas sensaciones, muchas de las cuales se te olvidarán tras salir de la vivienda, en ese caso, no es la que estás buscando. Si visitas varias, puede pasar que confundas detalles de una vivienda con la otra.

Es muy recomendable hacer una ficha de cada vivienda que visites, anotando las impresiones de cada una y los detalles como el estado de la finca, la distribución del piso, la posibilidad de hacer reforma, y muy importante, tomar medidas (en el caso de que ya tengas el mobiliario comprado).

"¿VIVIRÁS FELIZ AQUÍ? ¿SE PODRÍA QUEDAR TODO A TU GUSTO? ENTONCES ESTA ES TU CASA..."

¡NO TE OLVIDES DE NADA!

En tu elección, van a influir una serie de factores, principalmente emocionales - cercanía a los padres, amigos, familiares - y objetivos - la zona y sus servicios -. Ambos son importantes y tenerlos en cuenta te ayudará a tomar una decisión acertada.



¡Ojo a la zona!

El **acceso y los medios de transporte** más próximos desde o hacia el puesto de trabajo.
Las **tiendas**, servicios de a**limentación** y centros de **ocio.**
Asistencia **médica.**
Los **colegios, institutos y guarderías** si tienes niños.
La situación de **aparcamiento** y los **atascos**.
Las zonas de **ocio, instalaciones deportivas y zonas verdes.**

Cuando te sitúes ante la que puede ser tu futura vivienda, ten en cuenta los siguientes aspectos:



Características de la vivienda...

La superficie y la distribución de la casa: número de habitaciones y de baños, ventanas exteriores en las habitaciones, pasillos, recibidores, estancias de paso, armarios empotrados, trasteros, plaza de garaje y otros espacios de almacenamiento.

La orientación: las exteriores reciben normalmente más luz natural, las interiores son a menudo más tranquilas.

El estado de conservación de la vivienda, del edificio y posibles grietas o humedades. Ten en cuenta las calidades y acabados, son garantía de seguridad, solidez y calidad.

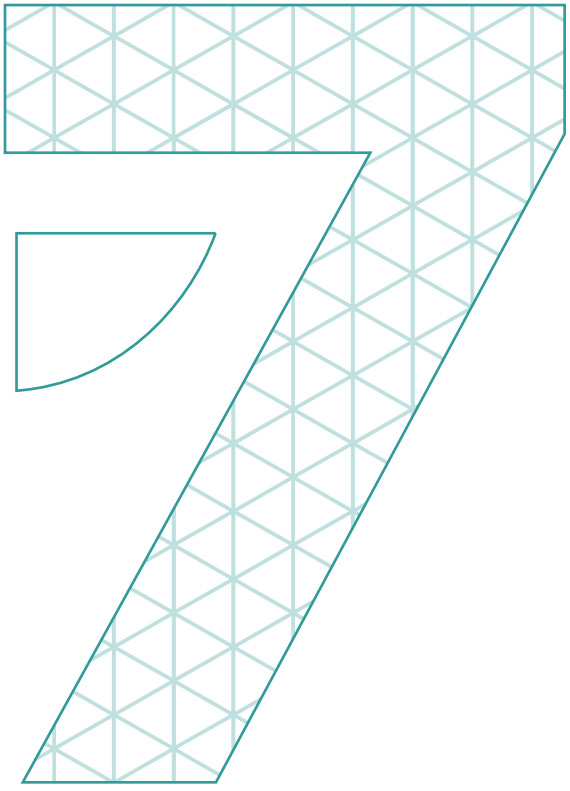
La instalación de gas: si es gas natural, gas ciudad o butano y si la instalación cumple la normativa oficial.

Electricidad: comprobar enchufes para electrodomésticos, calefacción, aire acondicionado y que tienen toma de tierra.


" ¿Seguimos revisando documentación?
Es una tarea muy "pesada" pero necesaria..."
GARLAN
INMOBILIARIA

HAS DADO EL PASO, AHORA...

¿QUÉ DEBES HACER?



Llega el momento más emocionante de todos, el de "atar" la operación y cerrar una negociación.

En este punto, y antes de desembolsar cualquier cantidad, es cuando debes verificar la situación jurídica y económica del inmueble.

Por medio de una nota simple o certificación registral, podrás asegurarte de dos datos fundamentales:

1. Que el vendedor es realmente el propietario registral de la vivienda.

2. Que la finca está libre de cargas, embargos jurídicos o condición que limite su uso y disfrute.

¿TE PARECE COMPLICADO?

Con **GARLAN** te despreocuparás de todo.

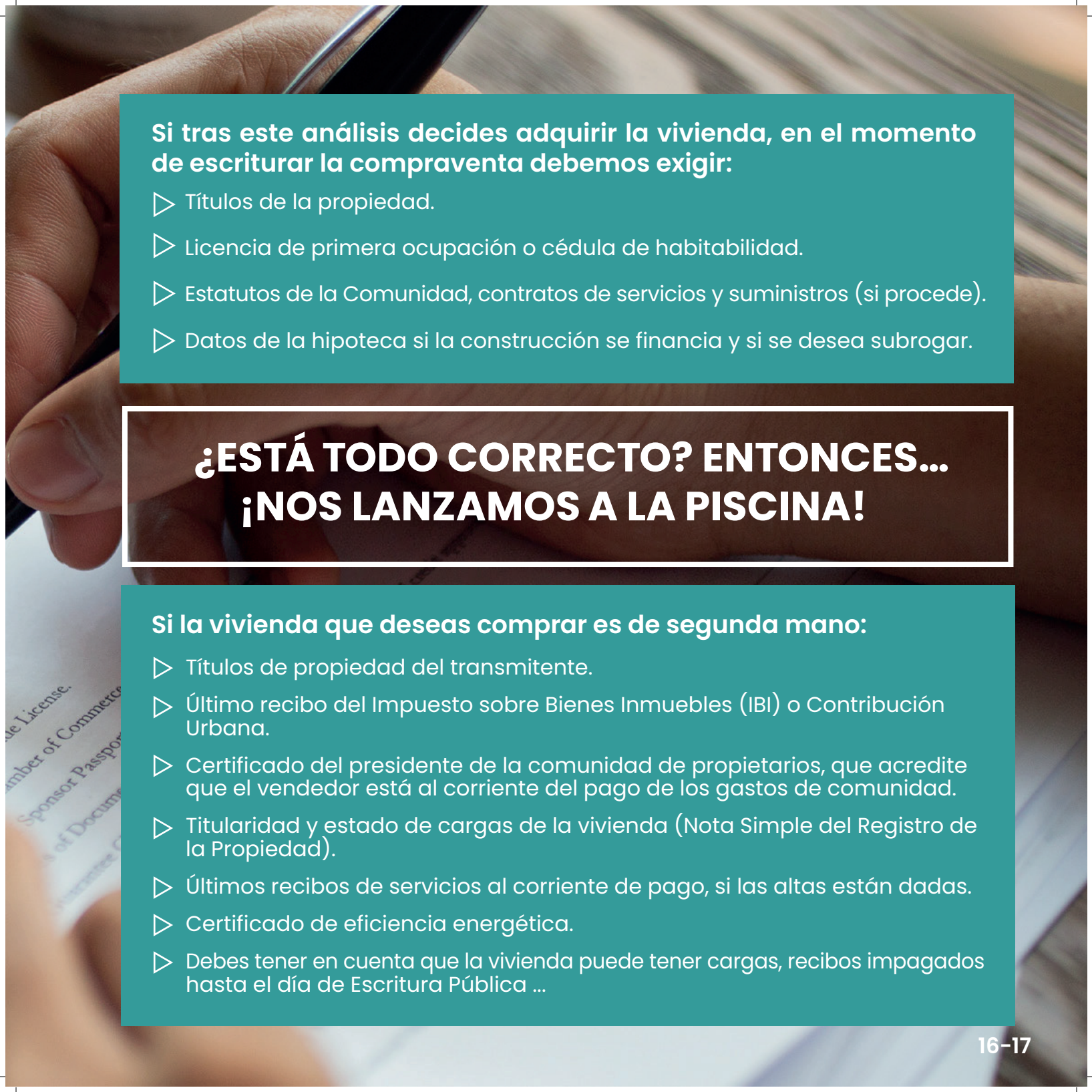
8

¿QUÉ DOCUMENTACIÓN DEBEMOS COMPROBAR?

Antes de formalizar la escritura o compromiso de compraventa, debemos revisar la siguiente documentación:

Si la vivienda que deseas comprar es nueva o en promoción:

- Nombre o razón social del promotor, domicilio y datos de inscripción de la empresa en el Registro Mercantil.
- Planos de situación del inmueble y la vivienda con la descripción de la vivienda; superficie útil, servicios y suministros, zonas comunes, medidas de seguridad, etc.
- Memoria de calidades.
- Datos de la inscripción del inmueble que deberá constar en el Registro de la Propiedad.
- Contrato con sus condiciones generales y particulares (precio, forma de pago, plazo de entrega).
- Certificado de eficiencia energética.



Si tras este análisis decides adquirir la vivienda, en el momento de escriturar la compraventa debemos exigir:

- Títulos de la propiedad.
- Licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad.
- Estatutos de la Comunidad, contratos de servicios y suministros (si procede).
- Datos de la hipoteca si la construcción se financia y si se desea subrogar.

¿ESTÁ TODO CORRECTO? ENTONCES... ¡NOS LANZAMOS A LA PISCINA!

Si la vivienda que deseas comprar es de segunda mano:

- Títulos de propiedad del transmitente.
- Último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) o Contribución Urbana.
- Certificado del presidente de la comunidad de propietarios, que acredite que el vendedor está al corriente del pago de los gastos de comunidad.
- Titularidad y estado de cargas de la vivienda (Nota Simple del Registro de la Propiedad).
- Últimos recibos de servicios al corriente de pago, si las altas están dadas.
- Certificado de eficiencia energética.
- Debes tener en cuenta que la vivienda puede tener cargas, recibos impagados hasta el día de Escritura Pública ...

¿FIRMAMOS?

9

Hasta la firma de Compraventa en notaria es importante asegurar la compra, firmando un documento de reserva, elaborado por nuestro Departamento Jurídico de **GARLAN** (Contrato de Reserva, Contrato de arras penitenciales).

Antes de estampar tu firma debes...

Leer con detenimiento todas las cláusulas del contrato y en especial, los derechos y obligaciones de las dos partes, y las que se hará cargo de cualquier gasto o impuesto asociado a la operación de compraventa.

¡HAS FIRMADO!

¡ENHORABUENA, YA TIENES TU CASA!



GARLAN
INMOBILIARIA
FÁCIL & CÓMODO

10

Tan solo debes preocuparte de disfrutar de tu nuevo hogar. Si has pensado en realizar alguna reforma, es recomendable que la lleves a cabo antes de entrar a vivir.

Si no tienes una idea clara de cómo seguir adelante, nuestras decoradoras podrán asesorarte, tanto en la reforma como en el mobiliario.

Finalmente, te damos de nuevo la enhorabuena y te aseguramos que, siguiendo estos pasos con tu agente, la compra de tu casa saldrá como siempre deseaste, sin problemas y con todas las garantías de seguridad.

Comprar una vivienda siempre es más fácil y económico a través de un profesional, te ahorraras dinero y quebraderos de cabeza.

www.mariluzcirac.com

11 CONSEJOS DE MUDANZA

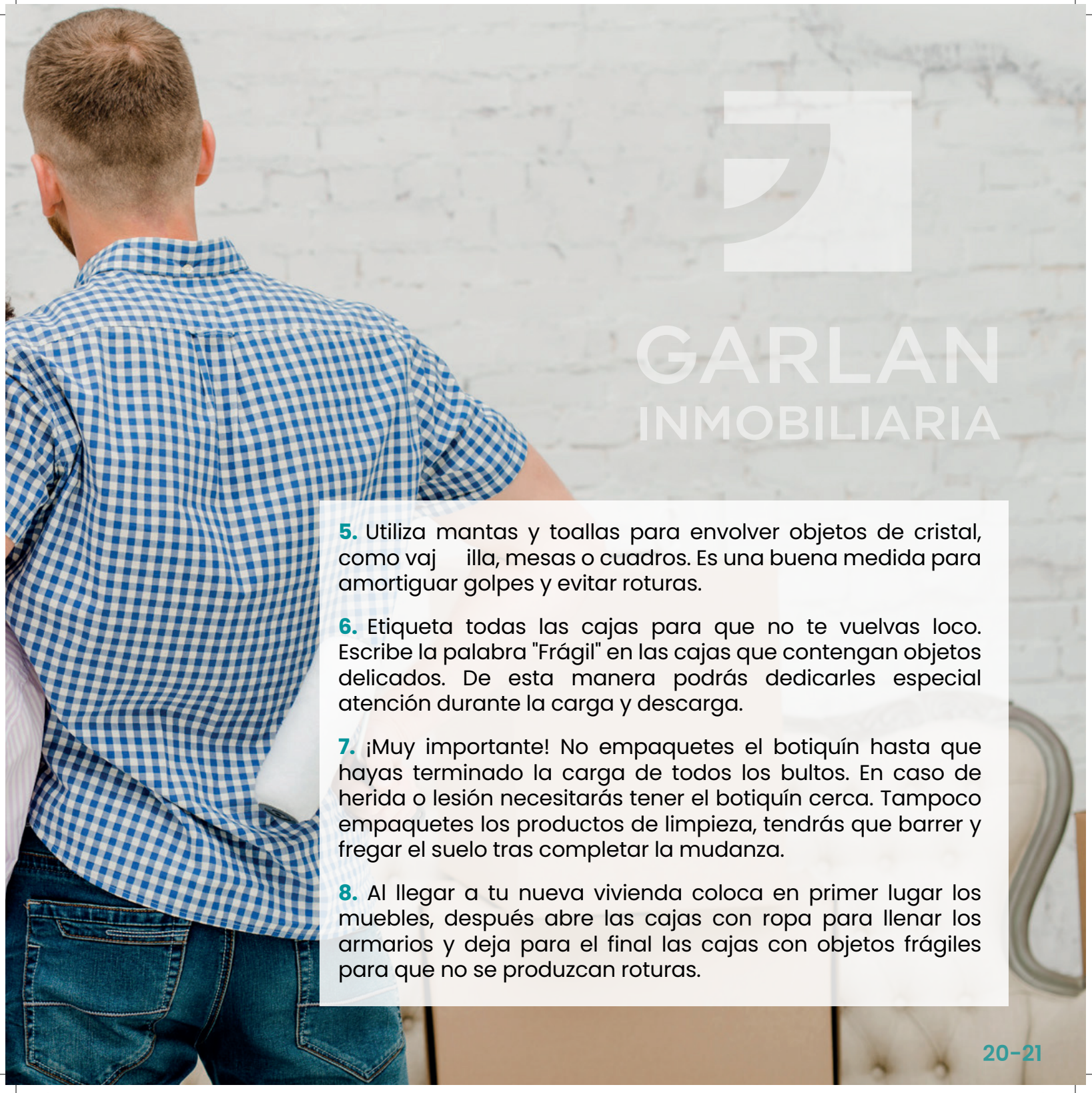
Mudarse puede resultar estresante, pero si la preparamos previamente, todo puede ir sobre ruedas. Desde **GARLAN** te damos una serie de consejos que te ayudarán en el proceso:

1. Realiza un inventario con todos los bultos a trasladar, agrupándolos por habitaciones y características. Es decir, cajas con ropa, cajas con cubertería, con objetos frágiles, etc.

2. Contrata un vehículo, alquila una furgoneta para realizar el transporte. Eso sí, es muy importante que equilibres la mercancía dentro del vehículo. Piensa en primer lugar como vas a distribuir los bultos más pesados para poder colocar el resto adecuadamente.

3. Desmonta los muebles que lo permitan. De este modo, tendrás algunos bultos más , pero serán más manejables y necesitarás menos ayuda para cargar. Deposita en una bolsa transparente todas las tuercas y tornillos que retires y átala a alguna de las partes del mueble desmontado, como por ejemplo una pata.

4. No realice una excesiva compra de alimentos días antes de la mudanza, pues sería recomendable consumir los que queden en la nevera para evitar transportarlos y que se estropeen.



5. Utiliza mantas y toallas para envolver objetos de cristal, como vaj illa, mesas o cuadros. Es una buena medida para amortiguar golpes y evitar roturas.

6. Etiqueta todas las cajas para que no te vuelvas loco. Escribe la palabra "Frágil" en las cajas que contengan objetos delicados. De esta manera podrás dedicarles especial atención durante la carga y descarga.

7. ¡Muy importante! No empaquetes el botiquín hasta que hayas terminado la carga de todos los bultos. En caso de herida o lesión necesitarás tener el botiquín cerca. Tampoco empaquetes los productos de limpieza, tendrás que barrer y fregar el suelo tras completar la mudanza.

8. Al llegar a tu nueva vivienda coloca en primer lugar los muebles, después abre las cajas con ropa para llenar los armarios y deja para el final las cajas con objetos frágiles para que no se produzcan roturas.

Errores Frecuentes

1. No contar con la ayuda de una agencia inmobiliaria

La compra de una vivienda forma parte del proyecto vital de las personas, tiene una carga emocional y un impacto económico elevado que no podemos obviar. En la difícil tarea de buscar una vivienda el interesado carece, en la mayoría de las ocasiones, de la información necesaria para que la operación se ejecute de manera satisfactoria. Se crea así la necesidad de acudir a una agencia inmobiliaria que asesore al cliente antes de comprar.



2. No planificar el presupuesto antes de tomar la decisión

Si dispones del dinero en efectivo y no necesitas financiarte, ¡Enhorabuena! Aun así, deberás tener en cuenta que la compra de una vivienda conlleva unos gastos extras. En caso que no tuvieras todo el dinero ahorrado, lo más recomendable es pedir un préstamo hipotecario. Por supuesto, deberás tener un trabajo estable para que el banco te considere apto.

12

3. No contar con un Personal Shopper Inmobiliario

El profesional inmobiliario te guiará durante todo el proceso, reduciendo el 70% del tiempo de búsqueda; te asesorará para encontrar una de las cosas más difíciles, tu casa ideal; te ayudará a ahorrar hasta un 15% de dinero en tu compra; te facilitara todos los tramites de financiacion.



4. No establecer unos requisitos indispensables

Cuando estés delante de la que puede ser tu futura vivienda ten en cuenta aspectos como el espacio y la distribución, el número de baños y de habitaciones, el estado general de conservación de la vivienda, etc.

5. No estudiar previamente la zona

Después de conocer cuánto podemos invertir en la compra de la vivienda, lo siguiente es decidir la zona donde queremos residir. Para ello, debes evaluar el número de zonas comerciales, de líneas de transporte, de centros médicos, colegios, etc.

GARLAN
INMOBILIARIA

www.garlaninmobiliaria.com

GARLAN ZARAGOZA
Pl. Basilio Paraíso, 1
50004 Zaragoza
t. 976 111 232

GARLAN ZARAGOZA
Av. Cineasta Adolfo Aznar, 3
50017 Zaragoza
t. 976 111 232

GARLAN HUESCA
C/ Barbastro, 2
22002 Huesca
t. 974 600 007

GARLAN JACA
C/ Mayor, 34
22700 Jaca
974 031 000

GARLAN SABIÑÁNIGO
(Urb. Las Margas)
C/ Mirador del Valle, 13
22613 Sabiñánigo
t. 974 485 256

GARLAN BIESCAS
C/ Mayor, 2
22630 Biescas
t. 974 485 256

AGENCIA GARLAN PEDROLA
C/ Barrionuevo, 12,
50690 Pedrola (Zaragoza)
t. 660 291 917

AGENCIA GARLAN EJEA DE LOSCABALLEROS
C/ el Toril, 5, 50600
Ejea de los Caballeros (Zaragoza)
t. 660 291 917

AGENCIA GARLAN BOLTAÑA
Av. de Ordesa, 48
22340 Boltaña(Huesca)
t. 680 287 459