

Pasos a la hora de comprar una vivienda

Cuando se toma la decisión de comprar una vivienda hay varios factores que han de tener en cuenta; lo primero que se debe hacer es hablar con una entidad financiera para ver el valor del préstamo que te van a conceder; es importante que sobre el valor de la vivienda se incremente un 10% (7% de I.T.P en el caso de segunda mano o 7% de I.V.A en el caso de obra nueva + 3% de los gastos jurídicos documentados que consisten en los gastos de notario, gastos de escrituras, e.t.c). Es decir si una vivienda cuesta 420.708 € habrá que sumarle 42.070 € de gastos de escritura;

Hay entidades en las que se puede conseguir prestamos del 100%, pero si tu pides el valor de la vivienda mas los gastos de escrituras estás pidiendo el 110% y aunque algunas entidades lo dan, los intereses serían más elevados, por lo tanto una situación favorable sería tener para los gastos como mínimo. Para hacer el estudio hipotecario la financiera te pedirá documentos como las

nóminas, la última declaración de la renta, etc.

Una vez claro hasta que punto nos podemos endeudar conviene hacer la búsqueda de la vivienda.

Con la orientación por parte de la entidad financiera de hasta que precio puedes buscar, lo siguiente es encontrar un buen profesional al cual decirle cuales son tus necesidades, el precio hasta el que estas buscando, la zona y las características fundamentales que quieras para tu futura vivienda, cuantos más datos se le dé más concreta será la búsqueda y más fácil será el encontrarla y así evitar visitas inútiles.

Los sitios principales donde encuentras viviendas en venta son: la prensa escrita, "los portales inmobiliarios" o directamente a través de los carteles que se ven en las mismas viviendas. Ahora mismo lo más eficaz son los portales inmobiliarios dónde encontrarás una amplia oferta, entre el gran numero de ellos que hay, destacan: Fotocasa, Idealista, Portae o Globaliza.

Cuando ya vas a ver las vivien-

das no se trata de ver muchas sino de encontrar la vivienda que encaja en función de tus necesidades, en el momento que se tenga claro cual es la que te encaja se pedirá al intermediario una nota simple, en la cual se ve si la vivienda tiene algún tipo de carga. Una carga muy frecuente es la misma hipoteca del actual propietario, esa carga el mismo día de la escritura se cancelará, una vez revisada la nota simple y habiendo llegado a un acuerdo en cuanto al precio, al desalojo y en cuanto a si se quedan o no enseres en la vivienda, se trata de volver a la entidad financiera y hacer otra vez números en base a esa vivienda. Generalmente las agencias también gestionan o asesoran en cuanto a préstamos, preguntaremos sobre las condiciones que ya tenemos en otros sitios para ver si se pueden mejorar.

Cerrado el tema de la financiación en cuanto a las condiciones económicas; se realiza un contrato de compra-venta o un contrato de arras, donde figuran entre otros asuntos, temas como la can-

tidad de dinero que se da en ese acto, el plazo máximo en el que se llevará a escritura pública y las penalizaciones que habría por no cumplir dicho contrato.

La entidad financiera llevará la operación a riesgos para así ser estudiada. Una vez analizada y aprobada se mandará un tasador para su valoración.

El banco deberá ir informando de cómo está la operación en cada momento; es decir si esta aprobada por riesgos, de cuando va el tasador y de cual ha sido el valor de la tasación.

Desde que presentas los documentos antes citados, hasta el día de la escritura la media de tiempo es más o menos un mes, entonces te llamará la entidad para fijar el día de la firma ante el notario, casi todas las entidades trabajan con notarios ya concertados por ellas mismas.

Para antes de la firma el propietario de la vivienda tendrá que presentar ciertos documentos como:

- El ultimo I.B.I (Impuesto de bienes inmuebles)

su pago es anual.

- Certificado de comunidad, cosiste que el propietario esta al corriente de pagos con la comunidad de vecinos.

- Certificado de deuda bancaria, es la cantidad exacta de valor del préstamo que queda por pagar a fecha de escritura para así poder cancelarla.

- Escrituras originales.
- D.N.I Originales.

En algunas ocasiones la fecha de escritura y la fecha de desalojo no es la misma por lo cual se deberá hacer un contrato precario en el que se fijará principalmente, el día de la entrega de las llaves y la indemnización, de no llevarse a cabo dicha entrega en el plazo establecido.

Una vez llaves en mano la venta se considera finalizada ya que sólo quedar poner la vivienda a su gusto y disfrutar de ella,



Página al cuidado de Daniel Sagrado Jiménez
www.picassa.com
912291483/84