

GUIA PARA COMPRAR UN INMUEBLE

IDEAS BASICAS

Para no precipitarse y cometer un error grave es importante tener una serie de parámetros claros a la hora de comprar un inmueble ya que suele ser la mayor inversión en la vida de una familia. Desde INMOGESTION hemos creado una mínima guía para orientar los pasos a seguir.

QUE BUSCAMOS

Lo principal y obvio para hacer una buena compra es saber lo que buscamos. Analizar lo que necesitamos y lo que podemos comprar, no dejarnos llevar por modas, consejos de terceros o prejuicios iniciales. Hoy en día existe un exceso de oferta por lo que es más fácil encontrar la oportunidad adecuada.

PARAMETROS QUE MARCAN LA BUSQUEDA

TIPO DE VIVIENDA

No es lo mismo buscar un piso de 2 dormitorios en una ciudad (que es la tipología más edificada) a buscar un duplex de 4 dormitorios en un entorno de costa o una vivienda unifamiliar aislada en el centro de un núcleo urbano.

Debemos tener claras nuestras necesidades: nº de dormitorios, en una planta, en varias, con garaje, unifamiliar o plurifamiliar, etc...

SITUACION

Primer factor que puede determinar su decisión final. Ayudaremos a analizar con usted si la vivienda se ajusta a sus necesidades (trabajo, colegios, transporte), familiares (proximidad) o simplemente a sus preferencias sociales (vivienda céntrica, en el campo, etc.).

La elección de la situación condiciona el precio de compra del inmueble, los gastos futuros y la calidad de vida de toda la familia o posibilidades de éxito de su negocio. En cuanto a la orientación del inmueble, no existe una norma estándar y dependerá de sus necesidades y las de su familia o empresa. Se debe tener en cuenta que las viviendas orientadas a un patio interior suelen ser más silenciosas y tranquilas que las que están hacia la vía pública.

PRECIO

El precio de la vivienda viene determinado fundamentalmente por la superficie de la misma y su situación, debido a que el coste del suelo puede ser muy variable dependiendo de la zona elegida. Otro de los factores importantes es la calidad de los materiales que se hayan utilizado para su construcción.

Hay que tener en cuenta que, una vez elegida la vivienda que usted desea adquirir, se generarán una serie de gastos durante el proceso de adquisición.

Tipos de superficie

- Superficie construida: son los metros cuadrados de la vivienda incluyendo el grosor de las paredes, fachadas y los sistemas de ventilación
- Superficie construida con conumes : es la superficie construida más la parte proporcional de los elementos comunes existentes en la construcción (escaleras, portería, ascensores, etc.).
- Superficie útil: son los metros cuadrados de la vivienda, incluidas las terrazas y balcones, pero sin contar las paredes y elementos comunes.



MATERIALES Y ACABADOS

Los elementos de seguridad (calidad de construcción, solidez), confort (adecuación de la calefacción, aislamiento térmico y acústico, pavimentos de calidad, carpintería interior y exterior, fontanería, sanitarios, etc.) y el diseño interior son todos ellos factores que conforman la calidad de la vivienda.

En el caso de las **viviendas de segunda mano** es preciso comprobar el estado de conservación de las mismas (puertas, armarios, ventanas, grietas, estado de la fachada, humedades, etc.). Desde INMOGESTION le aconsejamos que durante el proceso de inspección de un inmueble, preste atención a los siguientes aspectos:

- La calidad de los materiales: paredes, techos y suelos. Es importante comprobar el estado de las baldosas, del parqué, los zócalos, las molduras, la pintura, etc.
 - El aislamiento térmico y acústico: para garantizar el máximo confort y ahorrar energía.
 - La instalación del gas: se comprobará si la vivienda necesita gas natural, gas ciudad o butano, y si la instalación cumple la normativa legal. De no ser así, la compañía de gas le obligará a realizar los cambios oportunos antes de disponer del servicio.
 - El circuito del agua: nos aseguraremos que se pueden abrir de forma simultánea todos los grifos sin perder presión, y de que el sistema de agua caliente es suficiente.
 - La electricidad: se revisará la instalación y su potencia. Asegúrese, por último, de que los sistemas eléctricos del hogar funcionan correctamente.
 - La calefacción: se debe controlar el buen funcionamiento de la misma.
- Si lo desea, un profesional de Vivalia puede ayudarle a calibrar estos temas

INFORMACION A SOLICITAR AL VENDEDOR

La información que se solicite al vendedor dependerá del tipo de vivienda que se planea adquirir. En el caso de nueva vivienda, y una vez decidida la compra, es recomendable solicitar la siguiente información:

- Nombre o razón social del promotor, domicilio y datos de inscripción en el Registro Mercantil.
- Planos de emplazamiento de la vivienda, descripción de ésta, con expresión de superficie útil del edificio, de servicios y suministros, y de zonas comunes, etc.
- Datos del Registro de la Propiedad.
- Copias de las licencias precisas para la construcción y ocupación de las viviendas.
- Precio total de venta y la forma de pago.
- Si se prevé subrogación de hipoteca, se necesitan los datos de la misma.
- Forma en que está previsto documentar el contrato, con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar expresa y claramente:
 - o Que el comprador no soportará los gastos previos que por ley corresponden al vendedor.
 - o Lo dispuesto en los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil, que suponen el derecho del comprador a exigir el otorgamiento de escritura pública.
 - o El derecho a la elección de notario, que corresponde, en estos casos, siempre al comprador.

En el caso de una **vivienda de segunda mano**, antes de proceder con la adquisición, se debe solicitar la siguiente información:

- Escritura de propiedad.
- El último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.).
- Comprobantes de que se encuentra al corriente de pagos en la Comunidad de Propietarios.
- Certificado de Dominio y Cargas y de que no existe afección por impago de Plusvalía Municipal.
- Copia de los Estatutos que rigen el régimen de la Comunidad de Propietarios.



- Si la vivienda procede de una herencia, o de una adquisición reciente, se ha de comprobar que está liquidado el impuesto correspondiente.
- Último recibo de la hipoteca o la escritura de cancelación de la misma.
- En el caso de que el inmueble se encuentre hipotecado es necesario presentar un certificado del estado de las deudas emitido por la entidad acreedora.

Para cualquier duda o cuestión solo tienes que ponerte en contacto con nosotros:

info@inmogestion.org

