



CUADRAZAL
INMOBILIARIA

**COMPRAR UNA
VIVIENDA
PASO A PASO**

COMPRAR UNA VIVIENDA PASO A PASO



CUADRAZAL
INMOBILIARIA



Presentamos la guía más completa que aglutina **35** años de experiencia profesional y más de **10.000** operaciones realizadas.



CUADRIVAL
INMOBILIARIA

COMPRAR UNA VIVIENDA PASO A PASO



CUADRAVAL
INMOBILIARIA



TESTIMONIOS DE CLIENTES



Espero que este testimonio llegue a muchos propietarios. La relación que he mantenido con vuestra empresa durante este tiempo se puede simplificar en tres palabras: Honestidad, Rapidez y Profesionalidad.

Agustín (Salamanca)

Siempre pensamos que podríamos comprar nuestra casa por nuestra cuenta, sin ayuda, y perdimos un tiempo precioso. Llegó un momento en que pensamos incluso dejar de comprar y seguir de alquiler. De haber sabido cómo trabajan habríamos comprado nuestra casa antes, es impresionante la cartera de clientes vendedores que tienen y su conocimiento del mercado para determinar el precio más adecuado de venta.

Pedro y Carmen (Salamanca)

Lo que más destacaría de vosotros es vuestra discreción. Siempre estáis ahí para solucionar cualquier problema y sin embargo, no se siente vuestra presencia, no hay ningún tipo de presión y sí que se siente una gran seguridad y profesionalidad.

Miguel y María José. (Salamanca)

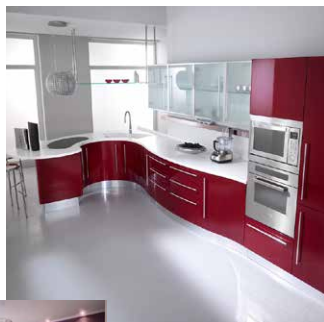
Los consejos que nos habéis dado, han sido fundamentales para comprar. Al principio no caíamos en la importancia de lo que nos decíais, pero luego comprobábamos cuánta razón teníais. Vuestra profesionalidad y sinceridad son lo que necesitan la gente como nosotros.

Elsa y Manuel (Salamanca)



ÍNDICE DE CONTENIDOS

- 8 ¿LISTOS PARA COMPRAR?**
- 10 ¿QUÉ COSTES VOY A TENER?**
- 12 LA FINANCIACIÓN**
- 14 EL AGENTE INMOBILIARIO**
- 16 BUSCANDO TU CASA**
- 18 LA DECISIÓN FINAL**
- 20 EL CIERRE, EL CONTRATO PRIVADO**



**¿LISTOS
PARA COMPRAR?**



CUADRAZAL
INMOBILIARIA



¿LISTOS PARA COMPRAR? ¿SABES YA LO QUE QUIERES?

Ya se trate de la primera vez que compres, o hayas comprado anteriormente, tienes que preguntarte por qué quieres comprar. ¿Estás planteándote mudarte a otra zona por un cambio de estilo de vida, o se trata de una posibilidad y no una necesidad? ¿Qué te gustaría que tu nueva casa tuviera que no tenga la actual?

Seguramente tendrás tus razones, pero es muy importante, antes de iniciar el proceso de búsqueda de una propiedad, tener claro las necesidades que queremos solucionar, los deseos que queremos cumplir y las aspiraciones que nos proponemos alcanzar.

Basándonos en todo ello, empecemos por elaborar un modelo de vivienda, ya sea en el centro de la ciudad, en la periferia o en alguna urbanización residencial. Debemos buscar siempre definir con la mayor precisión posible zonas y características, así como establecer un rango de precios.

Con esta información ya se puede empezar el proceso de búsqueda, algo que puedes hacer por ti mismo simplemente o contando, total o parcialmente, con la ayuda de un profesional. Un profesional, desde luego, te ahorrará tiempo y dinero.

El proceso lógico en la búsqueda es:

Primero, hacer una prospección de cómo está el mercado a través de internet. Hay muchos portales inmobiliarios que te ayudaran en este sentido. Recuerda siempre aplicar el índice corrector. Lo que está en los portales es lo que aún no se ha vendido, no lo olvides.

Segundo, visita la zona elegida y selecciona un agente inmobiliario de esa zona para que te ayude con la búsqueda.

¿QUÉ COSTES VOY A TENER?



CUADRAZAL
INMOBILIARIA



¿QUÉ COSTES VOY A TENER?

De acuerdo, ya has decidido que ser propietario compensa a la larga, pero hay algunos gastos que tendrás que conocer y que dependerán del precio del inmueble.

Notaría, es donde se eleva a público el documento de compra de la vivienda, lo que se conoce normalmente como la escritura de compraventa. Es un paso obligado para poder inscribirla en el Registro de la Propiedad.

Impuesto de transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, es el impuesto que se paga al producirse la transmisión de la propiedad, IVA en el caso de la vivienda de obra nueva a estrenar.

Registro de la propiedad, es donde se tiene que presentar la escritura de compraventa para inscribir la propiedad a nuestro nombre en el registro público, una vez se haya pagado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Esto es un trámite fundamental para preservar nuestra propiedad frente a terceros.

En el caso de que tuviese que hacer una hipoteca los gastos serían:

- Comisión de Apertura, a negociar con la entidad financiera.
- Tasación, que viene determinada por el valor del inmueble, su tipología y superficie.
- Gestoría, a negociar con la entidad financiera.
- Notaría, la escritura de hipoteca hay que elevarla a documento público para poder inscribirla en el Registro de la Propiedad.
- Registro de la Propiedad, es donde se inscribe la hipoteca para que la entidad financiera tenga garantías frente a terceros, al ser un derecho real es de obligado cumplimiento.

De manera general, estos gastos se estiman entre el 8% y el 11 % del precio.

LA FINANCIACIÓN



CUADRAZAL
INMOBILIARIA



LA FINANCIACIÓN

Lo más habitual es que al comprar una vivienda se necesite financiación, especialmente si se compra por primera vez. Según revistas especializadas, ocho de cada diez compradores financian su compra, aunque ese dato varía en función de la política crediticia de los bancos en cada momento

Para conceder una hipoteca, la entidad financiera se basa en la garantía real, es decir, el valor de tasación del inmueble que se va a comprar (% de financiación) y en la capacidad de pago del comprador, es decir, los ingresos que tiene (capacidad de endeudamiento).

Lo más habitual es conceder entre 75% y el 80% del valor de tasación, siempre y cuando la cuota que salga a pagar no supere entre un 30% y un 40% de endeudamiento para el comprador. A partir de estos datos en algunos casos se podrá negociar y conseguir hasta un 100% del valor de tasación en algunos casos.

Lo más difícil es saber, según tu situación económica, qué entidades financieras te pueden conceder la financiación y, entre estas, quién te puede conceder la más favorable para tus intereses. En este punto, es importante no dejarse confundir por las exigencias de vincular la hipoteca a otros productos financieros, práctica normal en las entidades crediticias.

Antes de realizar una oferta por alguna propiedad es imprescindible que conozcas tus posibilidades reales de conseguir una financiación adecuada. Es muy aconsejable que dispongas de alguna aprobación previa ya que esto te puede ayudar en la negociación con el propietario.

Efectivamente, los propietarios valoran mucho que las personas que se interesan por su inmueble no vayan a tener problemas luego con la financiación, ya que de esto dependerá la venta.

Nosotros te ayudaremos a encontrar el mejor préstamo a través de nuestro departamento de financiación, ya que contamos con profesionales con una amplia experiencia en este tema.

EL AGENTE INMOBILIARIO



CUADRAZAL
INMOBILIARIA



EL AGENTE INMOBILIARIO

¿De verdad necesito un agente?

Comprar una propiedad es algo complejo. A primera vista puede parecer que basta con mirar una serie de revistas y buscar en la web para encontrar la casa que buscas al precio correcto.

Sin embargo, una de las reglas del mercado inmobiliario es que cada propiedad es única. No hay dos casas iguales, incluso dos modelos que parezcan idénticos en la misma calle, resulta que no lo son.

Las casas son distintas, y también los contratos, las opciones de financiación, los precios y las condiciones a negociar, los datos de registro, la información de la notaría, etc. Aquí es donde adquiere sentido trabajar con profesionales que conocen a la perfección su trabajo.

Al comprar una vivienda, algo que seguramente será una de las inversiones más importantes que hacemos en la vida, no se deben correr riesgos innecesarios. No hay que jugársela. Tiene que estar todo perfectamente controlado y conocer en cada momento lo que se está haciendo.

Si no uso un agente ¿me ahorro dinero?

Es un error pensar que comprar a través de un agente inmobiliario va a salir más caro. Un buen agente consigue que logres con éxito tu propósito ahorrándote tiempo, dinero, complicaciones y lo más importante: riesgos. Un buen agente selecciona las mejores propiedades de su zona y te brinda una serie de servicios que tú debes evaluar para sopesar el valor que te reportan y tomar una decisión en consecuencia. No olvides que te estás jugando mucho en la compra de tu casa.

**A la hora de comprar no se la juegue,
confíe en profesionales.**

BUSCANDO TU CASA



CUADRAZAL
INMOBILIARIA



BUSCANDO TU CASA

Todos los años se venden miles de viviendas nuevas y usadas. No faltan alternativas, pero habiendo tantas, el reto es encontrar lo que se adapta a tus necesidades.

El mercado de la vivienda está complicado porque los inmuebles que están a la venta siempre están en movimiento. Si pudiéramos tener un listado completo de todos en un momento dado, esta lista estaría obsoleta en cuestión de minutos, ya que nuevas viviendas se podrían a la venta y otras se habrían vendido.

Estrategia de búsqueda de vivienda.

Cada uno de nosotros somos diferentes, y por eso es tan importante hacer una lista de todas las cosas que queremos en una vivienda. Considera variables como el precio, la situación, tamaño, servicios (cosas como piscina o cocina muy grande) y el diseño (una o dos plantas, antigua, moderna, etc).

Lo siguiente a tener en cuenta son tus prioridades, por si no fuera posible conseguir todo lo que quieres por ese precio. ¿Qué cosas son las más importantes? Por ejemplo, ¿aceptarías menos dormitorios a cambio de una cocina mayor? ¿Más distancia al trabajo a cambio de mayor terreno y menos precio?

Nos sentaremos y analizaremos tus objetivos y tu rango de precio para la compra. Cuando tengamos una lista de propiedades que se adecúen a estas características haremos un plan de visitas. De esta forma no desperdiciamos tiempo visitando casas que sabemos que de alguna forma no van a cuadrar en la compra y también minimizamos el estrés que supone la búsqueda de una nueva casa. Al visitar sólo las viviendas seleccionadas es muy posible que la finalmente seleccionada sea la primera o segunda que hemos visitado, es la diferencia entre buscar y encontrar.

LA PROPUESTA DE COMPRA



CUADRAZAL
INMOBILIARIA



LA PROPUESTA DE COMPRA

Después de la dura tarea de buscar vivienda por fin encontramos una por la que te decides, llega el momento más crítico “La negociación”.

Lo normal es intentar que el propietario acepte una serie de peticiones que seguramente harás, como por ejemplo, que ajuste más el precio, es en este punto donde más importancia tiene la figura de un mediador con experiencia, es decir, una persona que te ayude a lograr tus pretensiones pero que no ponga en riesgo la operación. No hay que olvidar que el objetivo será obtener el mejor precio posible y poder adaptarse al resto de condiciones pero el resultado tiene que ser poder comprar la vivienda.

En muchas ocasiones, cuando el comprador y vendedor se sientan solos a negociar no se llega a cerrar el acuerdo porque una parte intenta aprovecharse en exceso de la otra.

Después de haber pasado por todo el proceso de búsqueda y finalmente de selección de la vivienda, no deberías correr el riesgo al final de no llegar a un acuerdo con el propietario: recuerda que el resultado tiene que ser comprar la casa que hayas seleccionado y esto siempre será mucho más fácil con un mediador profesional. Alguien que sepa cómo acercar posiciones entre las dos partes que aparentemente tienen intereses contrapuestos ayudará muchísimo a alcanzar un acuerdo.

Recuerda que en una negociación, no solo está el factor precio; también hay otros condicionantes igualmente importantes como pueden ser: fecha de escrituración, entrega de llaves, mobiliario, subrogación del préstamo, etc.

Finalmente, hay que puntualizar que en nuestra Agencia pedimos al comprador ya decidido hacer una oferta escrita acompañada del 1% del importe ofertado, y donde figure el DNI y la firma de los ofertantes.

El arte de hacer buenos negocios se basa en tener un buen intermediario.

EL CIERRE, EL CONTRATO PRIVADO



CUADRAZAL
INMOBILIARIA



EL CIERRE, EL CONTRATO PRIVADO

Llegados a este punto es especialmente importante saber qué documentos debemos utilizar con el fin de formalizar por escrito las voluntades de las partes.

Las partes deben conocer previamente los diferentes documentos que se pueden utilizar para formalizar el acuerdo y las diferencias que existen, por ejemplo, entre las arras penales, penitenciales y confirmatorias.

Lo que hay que evitar es un posible conflicto en un futuro por no haber clarificado la interpretación del acuerdo alcanzado.

En una operación en la que tú como comprador no debes asumir ningún riesgo, es una temeridad formalizar un contrato de compraventa sin el asesoramiento de un profesional.

Formalizado el contrato ya “solo” queda tramitar la hipoteca (si fuese necesario) y firmar la escritura en la notaría. No hay que estar nervioso, todo lo contrario; es el comienzo para conseguir las llaves...

Ya tienes tu casa, y ahora:

Si has pensado hacer alguna reforma es recomendable que lo hagas antes de entrar a vivir. Te surgirá la duda de si contratar un empresa que se ocupe de todo u ocuparte tú de contratar por separado al pintor, albañiles, fontaneros, etc.

La experiencia de muchos de nuestros clientes nos dice que aunque te salga un poco más caro, es mejor ponerse en manos de una empresa que te lo resuelva todo. Te vas a ahorrar muchos quebraderos de cabeza y sería una pena que al final la compra de tu nueva casa se transforme en una pesadilla.



La mudanza también la puedes hacer tú con familiares o amigos, o bien contratar a una empresa. Si vas a hacerla tú no te olvides de etiquetar todas las cajas, poniendo el contenido, indicando si es frágil y a qué habitación va; de lo contrario, cuando te pongas a desembalar puede ser un caos. Los libros colócalos en cajas pequeñas (pesan mucho), y comprueba antes que no vas a tener problemas con tus muebles al subirlos por la escalera.

Si vas a contratar la mudanza consigue un presupuesto cerrado. Por si ocurre algo, pide a la empresa una póliza de seguros o comprueba que en tu póliza esté incluida la mudanza. Saca fotografías de los objetos de valor y delicados antes de empezar a empaquetar.

Cuando llegas a un nuevo edificio o urbanización, es conveniente darte a conocer al administrador y presidente de la comunidad y es muy recomendable también presentarte a tus vecinos. Esto te ayudará mucho a integrarte más en la comunidad y hacer la vida más fácil y cómoda, para ti y toda tu familia

Detalles de última hora.

Recuerda: cambia la dirección en los bancos, compañías de seguros, empresas suministradoras, Hacienda, Seguridad Social, padrón municipal, etc.

Muy importante: comprueba que tienes actualizado el seguro multirisgo de tu nueva vivienda.

¡ENHORABUENA!

Sólo nos queda darte la enhorabuena, ya que estamos seguros de que, si has seguido nuestros consejos, todo habrá salido como siempre deseaste.

Comprarse una casa es más fácil y más económico con la ayuda de un buen agente inmobiliario.



CUADRAZAL
INMOBILIARIA

C. Calleja, 1
37188 Carbajosa de la Sagrada, Salamanca
Telf.: 923 20 89 04

info@cuadravalpromociones.com

www.cuadravalpromociones.com