

## guía del comprador

a todos nos ocurre. buscar casa parece una locura al principio. pero a medida que nos vamos iniciando, se van aclarando las cosas

cuando nos planteamos comprar una casa, nos preguntamos dónde y cómo queremos vivir, cuánto estamos dispuestos a gastar y qué pasos debemos seguir

escuchamos la experiencia de amigos, familiares y compañeros de trabajo. calculamos qué podemos hacer con nuestro presupuesto. empezamos a familiarizarnos con palabras, hasta entonces desconocidas para nosotros, como euribor, derrama o ibi. consultamos bancos y financieras. y nos ponemos a buscar. leemos todo tipo de anuncios. marcamos los que tienen posibilidades. recortamos páginas. coleccionamos papelitos con datos, los memorizamos en el móvil. navegamos por la red. y llamamos por teléfono para concertar visitas

cuando vamos a ver las casas elegidas, comienza una historia que la mayoría de las veces es agotadora y frustrante. la descripción del anuncio no suele corresponderse en absoluto con la realidad. comprobamos que todo es mucho más caro de lo que pensábamos. que está más lejos. que es más pequeño. que necesita más reformas

pero esto no tiene por qué ocurrir si elaboras antes una lista de la compra

los bancos y las cajas de ahorros, con los que no estás acostumbrado a negociar, tienen diferentes ofertas y debes conocerlas. todos tratan de venderte hipotecas y seguros por cuotas mensuales, pero los gastos totales parecen impagables. te hablan de índices de referencia, de tipos de interés, de ventajas fiscales. tu presupuesto inicial te parece ridículo y tienes que estudiar más que si hicieras un máster. no te preocupes. te ayudamos a entenderlo todo y te lo ponemos facilito en información financiera y fiscal

también te enfrentas con toda la población en general que disfruta de una casa. te preguntas: ¿por qué a todo el mundo le resulta tan fácil? y tienes la impresión de que algo falla. de que los demás manejan una información que a ti no te llega. de que tú no te enteras de algo importante que los demás saben

hay un punto en el que no sabes si seguir visitando casas o seguir visitando bancos, a ver quién te da más por menos. dudas de tu capacidad de elección, de gestión y de negociación

no te preocupes. muy pronto sabrás todo acerca de los contratos y de lo que manda la ley

## ¿comprar o alquilar?

bienvenido. vas a comprobar que buscar el lugar donde decidirás vivir puede ser muy emocionante y, a la vez, muy divertido. tu casa ideal existe y tú vas a encontrarla. cuando la conozcas, no dudarás, sabrás que es ella

emprende el camino con mucha ilusión y con una buena dosis de espíritu aventurero

nosotros vamos a acompañarte

cada uno es cada uno. piensa como piensa y vive como vive. en esto de las casas, como en casi todo, no hay reglas generales. por eso es importante que te plantees las cosas de manera individual, a solas contigo mismo. nadie va a saber mejor que tú si prefieres la ciudad al campo. un ático a un sótano. tómate el tiempo necesario para descubrir qué es lo que quieres. valora si prefieres comprar o alquilar. ambas opciones son válidas y te explicamos las diferencias, las ventajas e inconvenientes de ambas. después, sólo tienes que hacerte tres preguntas: cómo, dónde y cuánto

nos encontramos a menudo discutiendo si es mejor vivir en la ciudad o a las afueras, si un ático o un piso, si particulares o agencia. pero el tema preferido es si comprar o alquilar. las opiniones se dividen. se defienden con pasión ambas posiciones. y la conclusión es que cada opción tiene sus ventajas y sus inconvenientes. en esto, como en todo, hay gustos

con esta locura adquisitiva que nos rodea, parece que alquilar está desfasado. incluso que es tirar el dinero por la ventana. ¿qué hay de cierto en esto?

ventajas generales de alquilar

- en ocasiones se puede acceder a un sitio mejor situado, más grande, con mejores equipamientos
- las gestiones y el papeleo son mínimas: no hay que solicitar hipoteca, ni acudir al registro de la propiedad, ni contratar a un notario
- la decisión es más ágil
- si te equivocas es menos traumático

ventajas económicas de alquilar

- no se necesita disponer de ahorros ni de grandes cantidades iniciales
- no hay gastos de apertura de hipoteca, ni registro, ni iva
- el mantenimiento, generalmente, corre por cuenta del dueño

ventajas generales de comprar

- ser propietario da seguridad y estabilidad
- puedes hacer las obras que quieras
- puedes tenerla vacía, vivir en ella o alquilarla
- no tienes la presión de un dueño a quien dar cuentas
- la decoras y amueblas a tu gusto

ventajas económicas de comprar

- es un bien que se revaloriza, aunque las importantes subidas vividas en los últimos años en algunas zonas pueden provocar que los incrementos sean mínimos durante algunos años. no es el mejor momento para comprar si sólo piensas en la revalorización
- el importe del crédito mensual, puede suponer casi lo mismo que un alquiler, aunque también varía en función del lugar donde pretendas comprar
- sirve como sistema de ahorro, porque al final la casa será tuya
- los arreglos, reformas y gastos de instalación aumentan el valor del inmueble
- tiene ventajas fiscales

#### inconvenientes generales de alquilar

- la permanencia en la casa depende de que te renueven el contrato o si necesitan ocuparla los dueños
- quizás no te dejen hacer obras, ni reformas, aunque quieras
- tienes una relación obligada con el dueño
- dependes de las normas del dueño por encima de las de la comunidad de vecinos (sobre tenencia de animales, por ejemplo)

#### inconvenientes económicos de alquilar

- pierdes los gastos de instalación eléctrica, telefónica, gas o fontanería
- si haces arreglos o reformas, la cantidad invertida se pierde
- no se revaloriza la inversión
- la subida de la renta a los cinco años puede ser muy costosa aunque, como en todo, siempre se puede negociar
- penalización económica si dejas la casa antes de la finalización del contrato
- en el futuro, la pensión puede no llegar a cubrir el alquiler
- el precio del alquiler sube con el ipc de cada año

#### inconvenientes generales de comprar

- es una decisión mucho más complicada
- hay que hacer muchas gestiones y papeleo para el banco, la gestoría, el notario... etc.
- normalmente, implica hacer obras
- se tiene la responsabilidad sobre los daños del inmueble
- cada vez hay algo nuevo que arreglar en el edificio

#### inconvenientes económicos de comprar

- hay que contar con un fuerte desembolso inicial
- todas las gestiones tienen gastos añadidos muy fuertes: iva o impuesto de transmisiones patrimoniales, apertura de hipoteca, registro, hacienda, escrituras y a veces la plusvalía
- durante los primeros años, el pago mensual de la hipoteca prácticamente sólo cubre los intereses y se sigue debiendo al banco casi lo mismo que se pidió en su día
- hay que pagar la comunidad
- a los gastos de comunidad, hay que sumarle las derramas
- conviene contar con los gastos de un seguro
- si los tipos de interés bajan tu cuota decrecerá, pero si aumentan puedes llevarte una sorpresa desagradable

## **¿dónde vivir? ¿cuánto pagar?**

además de valorar las ventajas y los inconvenientes de comprar o alquilar, también tienes que pensar si te gustaría que el edificio fuera nuevo, antiguo, o en construcción

concreta las cosas que más te importan. por ejemplo: no aceptaría un piso interior, quiero piscina, tiene que tener calefacción central, nunca viviría en una casa con orientación norte. (y, como esto, lo que tú quieras)

dónde

puede que seas un urbanita sin remedio o que tu compañía preferida sean los pájaros. pero tanto si quieres bajar a por el pan en zapatillas, como si te apetece vivir lejos del bullicio, no renuncies a tus deseos. dónde se encuentra tu casa es fundamental. mira un plano y piensa en la zona en la que te gustaría vivir

cuánto

el precio de las casas es muy relativo. depende de dónde esté situada, de los metros cuadrados y equipamientos que tenga, así como de la demanda. pero, sobre todo, depende de lo que estés dispuesto a pagar por ella

aunque sea un gasto muy importante, cada uno da valor a lo que para él lo tiene. unos prefieren pagar más y estar en el centro de la ciudad y otros prefieren tener una casa más grande, aunque esté lejos. y así todo. hay cosas que ni se te ocurren porque sabes que con tu presupuesto, no llegas. y otras, bien planteadas, te las puedes permitir tranquilamente. todo lo que tienes que saber está en información financiera y fiscal

### **no te olvides de nada**

anota en una lista exactamente lo que quieres. te servirá para preguntar antes y evitar desplazamientos innecesarios y para llevarla contigo cuando vayas a visitar las casas seleccionadas

marca de distinta manera lo que te parece imprescindible, lo importante y lo que te gustaría pero pasarías sin ello. organiza estos datos por tu propio orden, de manera que te sirvan para descartar propuestas o que te animen a seguir. añade o quita lo que quieras y no cedas. no vayas a ver nada que no te interese sobre el papel

### **dónde buscar información**

tienes varias posibilidades. a continuación te damos algunas pistas de las más habituales

recorriendo calles: la búsqueda más común se hace pateando la zona donde quieres vivir. pero hablar con los porteros y apuntar los números de teléfono de los carteles no es muy práctico. el recorrido de las calles se suele hacer en horas fuera de portería, que es cuando puedes tú. otras veces el portero está, pero no te lo enseña ni aunque se lo supliques de rodillas. si el teléfono del cartel pertenece a una agencia, aunque tú estés en ese momento ahí mismo, llamando desde tu móvil, nadie puede acercarse a enseñártelo. total, que este sistema requiere muchas llamadas y visitas

leyendo clasificados: es un trabajo ímprobo, ya que los clasificados dan tan poca información y tan confusa, que no te queda más remedio que ir a ver casi todas las ofertas que aparentan interesarte (y lo aparentan muchísimas). por otra parte, la oferta inmobiliaria ya prácticamente ha desaparecido de la prensa escrita, así que en muchos medios escritos simplemente ya no hay pisos anunciados

en manos de un profesional: puedes también ir a una agencia inmobiliaria y contar con el asesoramiento de profesionales que conocen el mercado. además te van a ayudar con los papeles y conocen bien todo el proceso de la transacción, así que es la opción que recomendamos desde idealista. una de las fases del proceso que ellos dominan es la de la negociación del precio con el propietario. el particular que anuncia directamente a menudo lo hace sin asesoramiento profesional, lo que le lleva a exigir precios excesivos. los propietarios que venden su casa a través de una agencia, en cambio, han sido informados de la realidad del mercado y suelen tener el precio mucho más ajustado

como comprador, comprar a través de una inmobiliaria te asegura la mayor rebaja posible ya que solo cobran si la casa se vende

obviamente, no todas las agencias son igual de serias y profesionales. conviene escoger con cuidado y hacerse con los servicios de la que te ofrezca mayor confianza y garantías. algunas claves en que te puedes fijar: que estén presentes en internet, que dispongan de titulaciones oficiales y acreditaciones, que respondan rápido a teléfono y emails, que dispongan de toda la documentación que les pidas y la pongan a tu disposición de forma rápida y eficaz, y que te asesoren en la tramitación de la hipoteca

tienes algunos consejos más en este artículo:

<http://www.idealista.com/news/archivo/2010/11/04/0269552-como-buscar-y-encontrar-una-buena-inmobiliaria>

internet: hay varios portales inmobiliarios donde puedes buscar, unos más afortunados que otros. si el buscador de pisos es bueno, puede ahorrarte un tiempo precioso

por eso te proponemos que sigas donde estás, en idealista.com, porque no somos intermediarios, ni promotores, ni un banco ni un suplemento. somos sencillamente la mayor base de datos de la oferta y la demanda inmobiliaria en los mercados donde estamos presentes

sencillamente estamos de tu parte. nos hemos puesto en tu lugar, hemos hecho el trabajo por ti y vamos a ayudarte a conseguir tu casa ideal, de la forma más fácil posible. hemos pateado las calles, hemos leído los clasificados y trabajamos con los mejores profesionales. por eso, puedes seguir haciéndolo tú o dejarnos a nosotros ese trabajo

### **kit del buscador**

ahora ya tienes una selección de casas que han superado todas las pruebas (cumplen los requisitos que tú querías y están en el precio). has despejado por teléfono las dudas que te quedaban y tienes una cita con la persona que te la va a enseñar, ya sea el portero, el promotor, el propietario o un agente inmobiliario antes de ir, prepara lo que tienes que llevar para que aproveches la visita y salgas de allí con la decisión tomada, sea la que sea. esto es lo que tienes que llevar:

- lápiz y papel. marca a tu manera un plano simple de la casa para recordar

más tarde. es increíble pero, en poco tiempo, no sabrás por qué eliminaste una o cuál tenía la terraza grande pero las vistas horribles. anota percepciones y detalles. y también nombre y teléfono de contacto, al lado de la dirección completa

- brújula. la orientación puede ser definitiva. tú sabrás si te gusta el sur y buscas el sol o si temes al verano. a veces el exceso de luz provoca que se tenga que vivir a oscuras, con las cortinas echadas

- metro. a menudo hay una gran diferencia entre lo que te dicen que mide el salón y lo que te salta a la vista. si quieres, compruébalo

## **los cinco sentidos**

pon los cinco sentidos

ya estás allí. hasta ahora tenías una idea aproximada. ahora tienes delante la casa. ¿podría ser tuya?, ¿te ves viviendo aquí? ¿te decepciona o es tal como te la habías imaginado? intenta verla no como está, sino como tú podrías dejarla

lo de buscar casa es como una historia de amor. al principio hay una especie de autocensura. sientes que algo te molesta pero no quieres darle importancia. y después ese algo empieza a crecer y crecer hasta que te resulta insoportable. y tú tienes que reconocer que lo sabías desde el primer momento

así que ojo! esa tontería sin importancia que tu radar sensible ha detectado puede convertirse en lo que te amarga la vida más tarde. por eso no hay que bajar la guardia. te puede molestar algo que veas, que oigas, que toques, que huelas o que no esté a tu gusto. no cedas. tú sabes bien lo que quieres. atento a lo que tus sentidos te indican

controla la zona. vete un poco antes y date una vuelta por allí. observa si el ambiente es el tuyo. si te gusta el vecindario, las zonas verdes, las tiendas. si tiene ruidos de obras, de niños, de atascos o de discotecas. si vas a tener que coger el coche hasta para comprar el periódico. inspira hondo para ver a qué huele. pregúntate cómo será los fines de semana

mira la fachada. es como un libro abierto. te dará muchas claves sobre la comunidad de vecinos y cómo te vas a llevar con ellos. entra en el portal como si estuvieras en tu casa. enciende las luces, toca el portero automático. charla con el conserje. imagina que vuelves con el carrito de la compra o del bebé y mide las escaleras que tienes que subir cargado. sube en el ascensor imaginando la escena de la mudanza, para saber si cabrán los tabloneros de las estanterías o si habrá que subir los sofás por la ventana. ¿tendrás que cambiarlos pronto y te supondrá un gasto añadido?

cuando estés dentro:

mira si tiene un recibidor bueno, si la distribución te gusta o si es fácil cambiarla. golpea con los nudillos el muro que te estorba, para ver si es de carga y no lo puedes tirar. advierte cualquier olor o mancha de humedad en los techos, dentro de los armarios empotrados y en los cercos de las ventanas

abre todos los grifos al tiempo. pon el calentador a funcionar. toca los radiadores. echa un vistazo por la ventana. mira lo que se ve y observa quién te ve a ti. comprueba la orientación y si el baño tiene ventilación. echa una ojeada al

tendedero de la ropa, a los azulejos que están nuevos pero son feos, al color de los sanitarios, a los suelos, a la instalación eléctrica y a la del gas

escucha la calle. atento al tráfico. un semáforo al lado puede suponer ruido de arranque y de la alerta que ponen para los ciegos. sin contar con un aeropuerto cercano o con obras de envergadura. si hay un mercado, oirás los cláxones llamando a los que están en doble fila y los camiones de reparto. un parque te ofrece el bullicio de los niños y de los perros. a veces, también el de las fiestas populares y verbenas. y una discoteca, noches en vela

escucha a los vecinos: tan molestos son los niños de arriba como los ancianos de abajo, que no te dejan ni moverte. atento también al ruido del calentador de gas, al de los grifos, al del aire acondicionado y al de las puertas

abre las ventanas de los patios y huele. tu casa puede inundarse del menú de los vecinos si las ventanas dan a sus cocinas

¿está todo a tu gusto?. piensa si te hace feliz la idea de vivir allí

comprueba todo y pide información

si vas a comprar una vivienda de obra nueva, solicita al vendedor esta información: plano general del emplazamiento de la vivienda y de la vivienda misma, descripción de la vivienda que incluya la superficie útil y descripción general del edificio en el que se encuentra, de las zonas comunes y de otros equipamientos (si los tiene), de la estructura del inmueble y de sus cimientos

calidad, marca, modelo, durabilidad, mantenimiento, medidas y referencia de los revestimientos interiores y aislamientos acústicos de la vivienda (suelos, muros y techos), del edificio, zonas comunes y accesorios

tipos de madera, cristales y grosor de los mismos, materiales empleados en puertas, ventanas, armarios, etc

descripción y gráfico de las instalaciones y redes de distribución de los distintos bienes comunes así como de los servicios y suministros en el interior de las viviendas (redes eléctrica, de agua, de gas y de calefacción, y garantías de los mismos)

instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre evacuación del inmueble en caso de emergencia

medidas de seguridad contra el fuego y equipos de extinción de incendios instalados en el inmueble

características de los ascensores y montacargas instalados en el inmueble y medidas de seguridad con que cuentan

medidas de ahorro energético:

descripción de las medidas de ahorro energético en la construcción, y de los materiales y sistemas de aislamiento térmico de que dispone el inmueble, tanto en

los elementos comunes como en las viviendas, con indicación de la toxicidad de los mismos

características higiénico-sanitarias:

descripción y gráfico de las redes de saneamiento y evacuación del inmueble y de la vivienda y su conexión con la red general, así como las dimensiones de las ventanas, superficies de iluminación y ventilación

otros datos:

nombre o razón social, domicilio y, en su caso, datos de inscripción en el registro mercantil del vendedor. cuando se trate de la primera transmisión, se indicarán el nombre y domicilio del arquitecto y el nombre o razón social del constructor

datos identificativos de la inscripción del inmueble en el registro de la propiedad

precio total de la vivienda y servicios accesorios y anejos. el precio no incluirá el iva si está sujeto a este impuesto (si se trata de una primera transmisión efectuada por un promotor). en otro caso, se indicará la cuota que corresponda por el impuesto de transmisiones patrimoniales

forma de pago. en caso de pactarse aplazamientos, se indicarán el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, así como las fechas de vencimiento de ambas

cuando la vivienda es de nueva construcción, el vendedor tiene que poner a disposición del comprador: cédula urbanística (situación urbanística de la finca), licencias necesarias para la construcción, licencia necesaria para la ocupación y utilización de la vivienda (cédula de habitabilidad), estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios. si la edificación no está finalizada, se ha de hacer constar la fecha de entrega

### **el registro y los contratos**

es tu casa ideal. el vendedor parece que tiene todo en regla así que, ¿para qué darle más vueltas? decídetelo y di "sí, quiero". saca el talonario y extiende el valor de la señal solicitada, que normalmente es entre un 5% y un 10% del valor de la casa. en el momento de dar la señal conviene firmar lo que se llama contrato de arras o de reserva. con este contrato tú te comprometes a comprar la casa y si no lo haces pierdes la señal. la otra parte se compromete a venderte la casa o te tendrá que indemnizar con el doble del importe de la señal

ahora debes comenzar el proceso de papeleos y gestiones

si te has apoyado en una agencia, que te cobrará unos honorarios, te ahorrarás casi todas las gestiones. si has decidido hacerlo por tu cuenta, deberás invertir algún tiempo:

lo primero, el registro, debes comprobar:

- que la vivienda figura inscrita en dicho registro
- que el vendedor figura inscrito como propietario de la vivienda que se pretende adquirir

- si la vivienda está gravada con alguna hipoteca o algún otro derecho de terceros que pueda suponer un obstáculo en la compra

lo segundo, la escritura pública de compraventa

- el contrato ha de ser redactado con claridad y sencillez, sin hacer referencia a documentos no facilitados al comprador previa o simultáneamente a la firma del contrato

como comprador deberás cuidar y observar que en el contrato figuren las siguientes cláusulas:

- título acreditativo de propiedad y cargas
- descripción de la vivienda
- precio total
- forma de pago. si éste es aplazado, debe indicarse la cantidad aplazada y fecha de vencimiento, expresando por separado la cantidad correspondiente a intereses (deducibles del impuesto sobre la renta)
- condiciones de amortización de los créditos concedidos o cláusulas que faculten al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato
- fecha de entrega de la vivienda

cláusulas penales. en los contratos privados es práctica habitual la entrega de unas cantidades en concepto de anticipo y/o señal para vincular al comprador y al vendedor, siendo igualmente habitual la existencia de cláusulas penales que penalizan el incumplimiento del contrato. como comprador tienes que asegurarte de que dichas cláusulas penalicen de igual manera todo incumplimiento, ya sea del comprador o del vendedor

cláusulas especiales. en el caso de la compra de vivienda en construcción o de futura construcción debe figurar además una cláusula por la que el constructor se obliga a garantizar la devolución de las cantidades anticipadas más el 6% de interés anual mediante el contrato de seguro o mediante aval bancario, tal y como obliga la ley

en el momento de la firma del contrato el vendedor deberá entregar al comprador el documento que acredite la garantía señalada en esta cláusula. en el caso de existir alguna modificación no previsible durante la construcción de los pisos que suponga incremento del precio, esto deberá ser comunicado al comprador, quien podrá dar o no su conformidad. si el comprador quisiera hacer algún tipo de reforma, ésta deberá estar convenientemente documentada en contenido, precio y plazo de entrega

hay ocasiones en que la venta de un inmueble se formaliza con un contrato privado. en estos casos el inmueble no se puede inscribir en el registro hasta que no se firme una escritura pública de compraventa. recuerda que la inscripción en el registro es la que acredita y garantiza tu propiedad frente a terceros

### **obras y mudanzas**

ha sido un poco complicado pero ha merecido la pena. ésta es tu casa. ahora, si

has decidido hacer obras o reformas, es el momento. es mucho mejor que, antes de entrar, dejes todo a punto. en cualquier caso, tienes que calcular si necesitas instalarte cuanto antes,- porque estés pagando alquiler, por ejemplo- y ver si te conviene que suban los gastos de la instalación, a cambio de la rapidez

#### las obras

las empresas que se dedican profesionalmente pueden asustarte con los precios. tendrás la tentación de comparar si contratas tú directamente al pintor, al fontanero o al albañil con lo que te cobraría una empresa de reformas. no te engañes. un equipo de profesionales dirigido por alguien que sea tu único interlocutor, no se paga con nada. y si no, pregunta. la experiencia de vivir una obra ha quitado la salud –incluida la mental- a más de uno. lo que ocurre es que hasta que no te pasa, no puedes ni imaginar la cantidad de meses –o años- que tardas en terminar lo que calculabas que era una obrita de nada

#### la mudanza

igual que las obras, puedes tratar de hacerla tú mismo o con amigos. pero dependiendo de lo que tengas que trasladar (mucho más de lo que te imaginas) lo mejor es contratar a profesionales que se encarguen de embalar, transportar, subir e instalar lo que sea necesario. vendrán a tu casa a valorar qué tienes para saber el tipo de transporte y la gente que necesitan. te darán el presupuesto, que también dependerá del volumen, la distancia de una casa a otra y de si ambas tienen montacargas, escalera estrecha o si se ven obligados a poner una polea en la ventana

conviene que dejes todo acordado de antemano: si se van a encargar de montar las camas y los armarios, si instalarán la lavadora o si colgarán las lámparas. y qué te cobrarán por hacerlo

#### los vecinos

deberías conocer a los vecinos, empezando por el administrador de la finca. te pueden poner al día de las costumbres de la casa, sobre todo si tienen zonas comunes como piscina o campos deportivos

una comunidad de propietarios es como una familia, más o menos bien avenida. hay muchas costumbres que se han ido formando que no están escritas en los estatutos y, quien las rompe, puede hacer y hacerse la vida difícil, a veces sin saberlo. más vale que te enteres. una buena cosa sería que leyeras los últimos informes de las juntas

ahora tendrás obligaciones monetarias que puedes conocer en gastos como propietario