

## CONSEJOS PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA

1. Poner tus finanzas en orden. Esto significa básicamente evaluar tu capacidad de endeudamiento a través de préstamos, sobre la base de tus ahorros acumulados, e ingresos y gastos efectivos y potenciales presentes y futuros. Tener claras tus cuentas te permitirá realizar una inversión acorde con tus posibilidades.

2. Familiarizarte con las hipotecas. Encontrar la entidad financiera y negociar el préstamo hipotecario adecuado es un tema crucial para tener éxito a la hora de comprar una vivienda. Debes decidir el préstamo que mejor se adapta a tus necesidades, el tipo de interés fijo o variable, si te conviene aceptar comisiones de amortización anticipada o no, etc. Debes evaluar -en el caso de tipos variables- los incrementos potenciales que pueden sufrir las cuotas de amortización mensuales, etc... No pases por alto este tema, aunque partas de otras ventajas en la financiación.

3. Determina tus preferencias y necesidades. Si tienes muy claras tus preferencias y necesidades correrás un menor riesgo en embarcarte en ofertas que te quiten tiempo y te impidan encontrar la vivienda que realmente necesitas. En general el mercado de la vivienda es muy amplio y conviene centrarse en aquello que necesitas.

4. Aprende a trabajar con las agencias inmobiliarias. Los agentes inmobiliarios tienden a representar más los intereses de los vendedores y tienden a maximizar el precio de venta para obtener mayores beneficios. Es necesario entender esto antes de hacerles la primera llamada. Hay alternativas para buscar vivienda, como por ejemplo, técnicos del sector como aparejadores, arquitectos técnicos o ingenieros de edificación.

5. Buscar casa. La Agencia Inmobiliaria te dará una lista de ofertas de casas en venta para evaluar. No está demás seguir otras pautas ya conocidas. Leer anuncios clasificados de compraventa de viviendas en las revistas y la prensa local. Navegar por Internet y ver las ofertas de compraventas de viviendas con características similares a lo que busca. O conducir por los vecindarios en los que estás interesado y familiarizarte con cada zona, incluso llamar por teléfono a los anuncios de carteles, son excelentes modos de ver lo que ofrece el mercado.

6. Tareas previas en relación con las ofertas. Sigue los consejos para la adquisición de una vivienda de esta sección. Debes evaluar lo mejor posible los pros y contras de cada oferta y decidir la mejor opción a la hora de comprar tu vivienda.

7. Haz una oferta. Si vas a hacer una oferta, recuerda que debes tener la seguridad en la obtención del préstamo hipotecario correspondiente. En todo caso supedita el acuerdo final de compra a la obtención de la hipoteca que necesitas. Las entidades financieras exigen previamente llevar a cabo la tasación de la vivienda. Sobre el valor tasado recuerde que el préstamo solía cubrir hasta un 80% de ese valor, aunque hoy por hoy hay financiaciones del 100%, sobre todo si el banco es el propietario de la vivienda. Antes de firmar nada, tenga una oferta vinculante de la entidad financiera para su préstamo hipotecario. Aprovecha la tasación para hacer una inspección técnica de la casa que compra. Antes de firmar el contrato, asesórate por un experto sobre lo que te proponen firmar. En todo caso sigue estos pasos:

- Pide el título de propiedad (generalmente una escritura) al propietario. El propietario debe acreditarle ser el titular de la propiedad.
- Situación en el Registro de la Propiedad: pida una certificación registral para averiguar si la vivienda está efectivamente inscrita a nombre del vendedor y si está libre de cargas (basta una nota simple del registro). Si existieran cargas, exija que el vendedor las cancele previamente.
- Temas importantes: Preste atención a si la vivienda está al corriente del Impuesto de Bienes Inmuebles, Cuotas de la comunidad de propietarios, o estuviera sujeta a arrendamientos o alquileres. Recuerde que estas obligaciones pasan al comprador si previamente no se resuelven.
- En viviendas nuevas: la vivienda debe tener resuelta su situación en relación con: Cargas urbanísticas, licencia de obras y cédula de habitabilidad y licencia de primera ocupación.

8. No dejar problemas sin resolver para última hora. Conforme se cierra el plazo para hacer el contrato o, finalmente, la escritura hay que resolver todas las cuestiones pendientes. No improvise nada. Desde compromisos del vendedor (cargas registrales, pagos reparaciones) o con su entidad financiera (disponibilidad del préstamo para pagos, etc.).

9. De cara al contrato de compraventa a través de documento privado:

- En el caso de arras o señal, consulte a un experto o abogado a efectos del recibo, indicando el concepto por dicho pago, y su inclusión en el contrato dentro del precio total de la vivienda que quedará registrado en la escritura.
- Si va a firmar un contrato de compra – venta con el propietario de la vivienda o con un representante debidamente acreditado, obtenga con anticipación un borrador del contrato a firmar y consulte a un experto. Lea detenidamente el contrato, especialmente las cláusulas de penalización en caso de no cumplir los plazos recogidos en el mismo, o por no realizarse finalmente la compra por algún motivo. También cómo se cargan los pagos de gastos, impuestos, etc.
- Hay examinar con detalle la forma en la que quedan establecidas las condiciones de pago y las características de la vivienda.
- El contrato se firmará por duplicado, uno para el vendedor y otro para el comprador.