

GUÍA del COMPRADOR



EL CAPRICO DE GAUDÍ

Adquirido por **CUATROCAÑOS** en 1977
y restaurado por **CUATROCAÑOS** en 1989.



"El Capricho". Antonio Gaudí, 1883 -1885. Comillas, Cantabria.

La Guía para el Comprador de Vivienda tiene como objetivo informarte de una forma sencilla de todos aquellos aspectos que debes considerar en el momento de decidir la compra de tu vivienda.

La Guía enumera una serie de consejos prácticos antes de decidir un tipo de vivienda, atendiendo a la orientación, al estudio del equipamiento en servicios de la zona, así como de las calidades que caracterizan la obra.

La Guía contempla una breve descripción de los formatos de vivienda, y el detalle de los gastos que conlleva su adquisición.

A través de varios apartados, *la Guía* informa de los aspectos fiscales y financieros más relevantes, aportando el apoyo informativo necesario para la decisión hipotecaria.

Esperamos que la lectura de *la Guía* permita aclarar gran parte de las dudas que se presentan cuando nos disponemos a comprar una vivienda. Al menos, esa es nuestra intención.

Cap.	Título	Nº pág.
1	Antes de comprar una vivienda.	3
2	Factores para decidir la compra.	5
3	¿Qué información puedo exigir al vendedor?	8
4	Tipos de vivienda.	10
5	Gastos e impuestos que tengo que asumir.	13
6	Documentos que debo aportar.	16
7	El préstamo hipotecario.	17
8	¿Qué tipo de préstamo me interesa?	19
9	¿Cómo funcionan los préstamos?	20
10	¿Estoy obligado a contratar un seguro?	22
11	Aspectos fiscales.	23



ANTES DE COMPRAR UNA CASA

Una de las primeras "reglas de oro" a la hora de adquirir una vivienda es la de no precipitarse y realizar un análisis previo sobre el producto inmobiliario que queremos. Éste vendrá condicionado por toda una serie de factores que necesitas tener en cuenta.

Hay que tener claro el tipo de vivienda que se quiere comprar.

Existen numerosos tipos (pisos, apartamentos, chalets, adosados, duplex, etc.) en diferentes localizaciones (centro ciudad, barrio residencial, extrarradio, zonas turísticas, etc.) que responden a distintas necesidades.

Pensemos que si compramos una vivienda tenemos que tener una serie de puntos muy claros.

- Calcular el precio.
- Elegir zona/tipología de vivienda.
- Orientación de la casa y las calidades de ésta.
- Toda la información legal que hay que verificar

El precio suele ser proporcional a los metros cuadrados, si bien teniendo en cuenta que estos se pueden expresar de manera distinta, tal y como describimos a continuación:

1) **Superficie útil:**

Son los metros cuadrados de la vivienda incluidos los balcones.

2) **Superficie construida:**

Son todos los metros cuadrados de la vivienda, patios y conductos de ventilación.

3) **Superficie computable:**

Es la superficie construida más la parte proporcional de portería, escalera y azotea.

Al comprar una vivienda debes asegurarte que está al corriente de pagos comunitarios, impuestos, y si está libre de cualquier tipo de gravamen, hipotecas o embargos judiciales. Toda esta información la puedes encontrar en el Registro de la Propiedad.

Si la vivienda está afectada por algún Plan Urbanístico, las sociedades de tasación pueden ayudar a conocer la situación, proporcionando información acerca del inmueble a través de un certificado expedido por el Ayuntamiento.

La aceptación de las condiciones de compraventa se realiza a través de los contratos de adhesión y las cláusulas generales que redacta previamente una de las partes. La firma de la escritura pública es el momento cumbre de la compra de la vivienda, quedando inscrita la compra en el Registro de la Propiedad.



¿QUÉ FACTORES DETERMINAN EL PRECIO DE LA VIVIENDA?

El precio de la vivienda viene determinado por la superficie de la misma y su situación, puesto 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.

¿ES TAN IMPORTANTE LA LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA?

Es el primer factor que determina nuestra decisión final. Hay que analizar si la vivienda se ajusta a nuestras necesidades personales (trabajo, colegios, transporte), familiares (proximidad) o simplemente a nuestras preferencias sociales (vivienda céntrica, vivir en el campo, etc.). La elección del barrio o de la zona condiciona el precio de compra de la vivienda, los gastos futuros y la calidad de vida de toda la familia.

¿CÓMO PUEDO SABER SI UN BARRIO O ZONA ESTÁN BIEN EQUIPADOS?

Si el barrio o zona dispone de un buen nivel de equipamiento, tanto tú como tu familia disfrutaréis más de tu nuevo hogar. Debes analizar la existencia de comercios, mercados, escuelas, servicios sanitarios, lugares de ocio o zonas verdes para niños que se encuentren próximos a tu nueva vivienda.

¿PUEDE AFECTAR A LA VIVIENDA ALGÚN PLAN URBANÍSTICO QUE SE DESARROLLE EN LA ZONA?

Según los casos puede beneficiarte o perjudicarte. El Ayuntamiento te facilitará información sobre los posibles proyectos o planes urbanísticos que puedan afectar a la zona donde se encuentra tu futura vivienda.

¿CUÁL ES LA ORIENTACIÓN IDEAL DE UNA VIVIENDA?

No existe una norma estándar para todas las viviendas. Todo dependerá de las necesidades y expectativas de tu nueva casa.

Debes tener en cuenta que las viviendas orientadas al interior de una manzana de edificios son más silenciosas y tranquilas que las que están hacia la vía pública. Uno de los aspectos más importante es que la vivienda tenga habitaciones situadas hacia el sol ya que le proporcionarán luz natural. También, es interesante que tenga ventanas hacia el exterior, ya que te pueden proporcionar vistas a la calle.

¿CÓMO PUEDES VALORAR LA CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA?

Los elementos de seguridad (calidad de construcción, solidez, aislamiento térmico y acústico), confort (instalación de la calefacción, pavimentos, carpintería interior y exterior, fontanería o sanitarios) y el diseño interior son todos ellos factores que condicionan 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 O humedades, entre otros).

¿QUÉ ELEMENTOS DE LA VIVIENDA CONVIENE REVISAR ANTES DE COMPRAR?

- *La calidad de los materiales:*

Revisa las paredes, techos y suelos. Es importante comprobar el estado de las baldosas, del parqué, los zócalos, las molduras o la pintura.

- *El aislamiento térmico y acústico:*

Para garantizar el máximo confort y ahorrar energía, es imprescindible tener en cuenta la influencia de la temperatura exterior sobre la interna. Comprueba también el grado de insonorización.

- *La instalación del gas:*

Averigua 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 te obligará a realizar los cambios oportunos antes de disponer del servicio.

· *El circuito del agua:*

Asegúrate que puedes abrir de forma simultánea todos los grifos sin perder presión, y de que el sistema de agua caliente funciona correctamente.

· *La electricidad:*

Revisa la instalación y su potencia. Asegúrate, por último, de que van bien los sistemas eléctricos del hogar.

· *La calefacción:*

Controla el buen funcionamiento de la misma.





La información que solicites al vendedor dependerá del tipo de vivienda que compres. En el caso de **nueva vivienda**, puedes 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 y de la vivienda misma, descripción de ésta, con expresión de superficie útil del edificio, de servicios y suministros, memoria de calidades o zonas comunes.
- Datos del Registro de la Propiedad.
- Copias de las licencias precisas para la construcción y ocupación de las viviendas.
- Estatutos de la Comunidad.

- Precio total de venta y la forma de pago.
- Si se prevé subrogación de hipoteca, necesitas los datos de la misma.
- Forma en que está previsto documentar el contrato, con sus condiciones generales y especiales, haciendo constar expresa y claramente lo siguiente:
 - El consumidor no soportará los gastos previos que por ley corresponden al vendedor.
 - 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.
 - El derecho a la elección de notario, que corresponde, en estos casos, siempre al comprador.
 - En el caso de una vivienda de segunda mano, puedes solicitar la siguiente información:
 - El último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmueble (I.B.I.)
 - Comprobantes de que se encuentra al corriente de pagos en la Comunidad de Propietarios.
 - Certificado de Dominio y Cargas 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, debes comprobar que está liquidado el impuesto correspondiente.
 - 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.



Es importante conocer los términos empleados en el lenguaje del sector inmobiliario puesto que cada vivienda recibe un nombre determinado.

A. Considerando cómo y dónde han sido construidas, podemos distinguir entre:

• **Fuera de la ciudad:**

Unifamiliares:

Viviendas individuales, normalmente con parcela, más frecuentes en las zonas de los alrededores de las grandes ciudades –conocidas como zonas residenciales – y pequeños pueblos de su área de influencia. Es lo que se conoce como propiedad vertical.

Pareados:

También frecuentes en estas zonas. Se trata de construcciones en propiedad vertical pero que comparten una pared (medianera) con otra vivienda, normalmente idéntica.

Adosados:

Igual que los pareados pero comparten las medianeras con sendas viviendas. En las urbanizaciones suele ser la forma más habitual de construir y, las más codiciadas (aunque también de mayor precio) son las esquinas por ser un poco más grandes y tener más parcela.

•**En la ciudad:**

Viviendas en propiedad horizontal:

Es la forma habitual de construir en las grandes ciudades. Se trata de edificios con varias viviendas dispuestas en bloque y con varias alturas.

En los edificios de nueva generación se están introduciendo elementos comunes que añaden valor a las viviendas. En busca de una mejor calidad de vida, los promotores y constructores ofertan complejos de viviendas en los que piscinas, pistas deportivas y zonas verdes son parte de las viviendas (en la cuota proporcional de cada propietario).

B. Según la fase de construcción en que se hallan:

Segunda mano:

Vivienda que, generalmente, ya ha sido habitada y que sale a la venta pasados varios años desde su construcción.

Sobre plano:

La construcción de las viviendas no ha comenzado o está en desarrollo y el vendedor (que puede ser el propio constructor) presenta el producto mediante un plano detallado de la futura vivienda.

Nueva planta:

Viviendas recién construidas. Se suelen comprar directamente al constructor o a una agencia inmobiliaria a quién se ha delegado la venta.

Renta libre:

Viviendas construidas por un promotor o constructor sin acogerse a la normativa específica de los planes de vivienda y la concesión de ayudas. No tienen limitación ni de precio, ni de superficie construida.

Vivienda protegida:

Es la nueva denominación de la conocida VPO. Su construcción está acogida al Plan de Vivienda en vigor y los compradores pueden obtener subvenciones y ayudas a la hora de la compra. El constructor tiene limitaciones de superficie útil y un precio máximo por m².

Especialmente indicada para jóvenes en primer acceso a vivienda o para familias con rentas más bajas. Las autoridades competentes en materia de vivienda informan sobre los requisitos y ayudas concretas aprobadas en cada momento.



Los gastos que afectan a la compra de una vivienda vienen determinados por cada uno de los profesionales que intervienen en la operación, y que se resumen en los siguientes:

- **La Notaría:**

La participación del Notario es de suma importancia en la operación de compraventa; por un lado, actúa como asesor independiente de las partes, y por otra interviene como fedatario público dando certeza y garantía jurídica al contenido de la escritura de compraventa. El notario realiza diversas funciones que van desde juzgar la capacidad de los contratantes, hasta el asesoramiento a las partes y advertencia de las disposiciones legales aplicables, tanto civiles como administrativas y fiscales. En el proceso de adquisición de una vivienda, existen gastos que debemos abonar al notario en relación con las escrituras que formalicemos, el contrato de compraventa, la previsión de fondos para el registro de la propiedad y el préstamo hipotecario (cuando sea necesario).

El día de la firma de las escrituras, se deberá realizar una provisión de fondos a favor de la gestoría que se encargará de esos trámites administrativos. Si una vez abonados existe algún importe sobrante –es habitual– la gestoría te ingresará en tu cuenta el importe de la liquidación que realice. Si por el contrario no hubiera sido suficiente el importe provisto, se pasaría una liquidación adicional.

- **El Registro de la Propiedad:**

Actúa en dos fases. En la primera etapa, antes de la compra, éste expide un documento llamado nota simple informativa que especifica las cargas que gravan la vivienda que se pretende comprar. En la segunda fase, con posterioridad a la compra, registra e inscribe la escritura de Compra-venta que certifica quién es el nuevo dueño de la vivienda.

- **El Abogado:**

Es necesario la intervención de un Letrado en ejercicio para que asesore jurídicamente acerca de los entresijos que recaen sobre la operación de compraventa.

- **El Gestor Administrativo:**

Se encargará de retirar, previo pago la escritura de compraventa de la Notaría, liquidar y abonar los impuestos inherentes a la operación de la adquisición del inmueble.

- **Los Impuestos:**

Se pagan en la adquisición de una vivienda y estos vienen a suponer, aproximadamente entre el 8% y 10% del valor de la vivienda.

Esto depende de las características de la vivienda:

- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA):

Se aplicará sólo en el caso de primera transmisión (compra directa al promotor).

El importe a satisfacer se calcula aplicando un porcentaje sobre el precio escriturado (7% en vivienda libre y 4% en vivienda de protección oficial especial).

- Impuesto de transmisiones patrimoniales:

Se aplicará para viviendas de segunda mano. Normalmente, es un 7% sobre el precio escriturado de la vivienda, aunque depende de la comunidad autónoma en la que se encuentre ubicado el bien

- Actos Jurídicos Documentados (AJD):

Cuando la operación se encuentra sujeta a IVA y no a ITP también devengará AJD, cuyo porcentaje depende de la comunidad autónoma en la que se encuentre ubicado el inmueble.

- Impuesto sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana:

Depende del valor catastral del suelo, años transcurridos desde la adquisición del inmueble y del municipio donde se encuentre ubicada la vivienda.



DOCUMENTOS QUE DEBO APORTAR

6.

La documentación necesaria para adquirir una vivienda ha de proporcionarse a la Notaría para que elabore la escritura, siendo distinta sí la vivienda es de nueva construcción o de segunda mano.

• Vivienda de nueva construcción:

- La cédula urbanística es el documento expedido por el Ayuntamiento.
- La cédula catastral es el documento expedido por el catastro, recoge el valor catastral trascendente a efectos fiscales como IVA o IRPF.
- La cédula de habitabilidad supone la idoneidad de la vivienda para el uso a que se destina.

• Vivienda de segunda mano:

- Último recibo del impuesto sobre Bienes Inmuebles pagado por el vendedor.
- Escritura original de propiedad.
- Certificación expedida por el presidente de la comunidad de propietarios.



El hipotecario es un préstamo concedido por entidades financieras y/o de crédito, donde el bien inmueble representa la principal garantía de cobro.

Las cualidades que debe tener el préstamo hipotecario son las siguientes:

- **Importe máximo:**
La cuantía del importe es variable. Generalmente el 80% del valor de tasación del inmueble.
- **Plazo del préstamo:**
Un plazo corto implica cuotas más elevadas, mientras que un plazo mayor convierte las cargas del préstamo en más asequibles. En casos excepcionales ofrecen plazos de devolución de hasta a 35 años.
- **La amortización:**
Es el pago del capital pendiente. La amortización del capital va siendo mayor a medida que avanza la vida del préstamo.
- **La cuota:**
Es el importe que se compromete a pagar periódicamente quien suscribe un préstamo hipotecario a la entidad financiera que se lo ha concedido. Pueden ser mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.
- **La carencia:**
Se refiere al periodo en el que no se abona la parte de amortización de capital y sólo se pagan los intereses de ese capital.



El tipo de interés es un aspecto muy importante del préstamo ya que unido al plazo determina lo que se pagará a lo largo de la vida del préstamo hipotecario.

Los tipos de préstamos son los siguientes:

Préstamo Hipotecario a tipo fijo:

Dan una cierta seguridad. Si los tipos de interés suben no se verá afectado, pero su inconveniente es que no podrá beneficiarse de bajadas de tipos

Préstamo Hipotecario a interés variable:

Es aquel que varía en el tiempo, normalmente cada año o cada seis meses.

Préstamo Hipotecario a interés mixto:

Combinan un período en el que el interés permanece fijo, y otro en el que es variable y se va ajustando al mercado.

Préstamo Hipotecario de cuota fija:

Son préstamos a interés variable pero con una cuota de amortización fija.



¿CÓMO FUNCIONAN LOS PRÉSTAMOS?



El Banco de España es el encargado de definir los tipos de referencia oficiales para las hipotecas. Si la entidad financiera utiliza otras referencias que no son las oficiales, tiene la obligación de notificar a cada cliente la variación del tipo de interés.

- **La Tasa Anual Equivalente (TAE):**

Es el resultado de una fórmula matemática que incorpora el tipo de interés nominal, las comisiones y el plazo de la operación. La TAE es una referencia para tener una visión más allá de lo que es el interés proporcional del primer año.

Los Índices de Referencia son los siguientes:

- **Índice de préstamo hipotecario de los bancos:**

Es el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años y se expresa en la TAE.

- **Índice de préstamo hipotecario de las Cajas de Ahorro:**

Recoge los tipos medios de los contratos de préstamos hipotecarios formalizados en las Cajas de Ahorro. Se encuentra expresado en la TAE.

- **Índice de préstamo hipotecario del conjunto de las entidades de crédito:**

engloba los tipos comunicados por los Bancos y las Cajas de Ahorro.

- **Índice CECA de los tipos de activo:**

Es una media de los tipos anuales equivalentes (TAE) aplicados tanto a los préstamos hipotecarios como a los préstamos personales.



Sólo se está obligado a contratar un seguro de daños que cubra el valor del inmueble tasado, de acuerdo con la Ley del Mercado Hipotecario.

La falta de seguro se considera como infracción grave de la entidad emisora del préstamo hipotecario.

Es conveniente cubrir posibles contingencias con seguros como los que a continuación citamos:

- Seguro Multirriesgo del Hogar.
- Seguro de Amortización del Préstamo.

• **Tipo interbancario a un año (MIBOR):**

Se define como el promedio del precio o tipo de interés al que los Bancos y Cajas se prestan dinero en el mercado monetario o de depósitos interbancarios.



La nueva Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personal Físicas (IRPF) no atribuye a la vivienda habitual rendimiento alguno, por lo que deja de tributar en dicho impuesto.

La compra de una vivienda da derecho al comprador a disfrutar de las siguientes deducciones:

- De las cantidades destinadas a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual: el 15% con una base máxima de 9.015,18 Eur. El mismo porcentaje se aplica a las cantidades destinadas a la adecuación de la vivienda habitual de contribuyentes minusválidos con un límite independiente de 12.020,24 Eur.
- De la adquisición o rehabilitación financiada con préstamo, incluyendo la amortización de intereses y demás gastos derivados de la misma:

Durante los dos años siguientes a la adquisición:

El 25% sobre los primeros 4.507,59 Eur. y el 15% sobre el exceso hasta 9.015,18 Eur.

- Posteriormente: el 20% sobre los primeros 4.507,59 Eur y el 15% sobre el exceso hasta 9.015,18 Eur.

Además, es interesante saber que las cantidades depositadas en una cuenta vivienda para la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual tienen derecho a una deducción del 15% con una base máxima de 9.015,18 Eur.