

Buscamos para Usted  
propiedades de los  
Bancos y Cajas de  
Ahorros

Nos dice lo que quiere y  
nosotros se lo encontramos  
y además, le negociamos aún  
más el precio

Infórmese en:



# Guía para Comprar su Casa

Tiene en sus manos  
la guía completa que  
aglutina toda la experiencia  
de los últimos 20 años de más  
de 2.000 expertos agentes inmobiliarios.

Para hacer la mejor compra



# Testimonios de clientes

Nos ha sorprendido cómo algo tan difícil como es comprarse una casa, vosotros lo habéis hecho de una forma sencilla y con un trato exquisito, nosotros prácticamente no hemos tenido que hacer nada, simplemente deciros qué estábamos buscando y después de cada visita deciros qué nos había parecido, lo sorprendente es que cada vez que nos enseñabais una casa era mejor que la anterior y con tan sólo 4 visitas disteis en la diana.  
Carmen de Diego (Madrid)

Cuando vinimos la primera vez éramos un poco reacios a comprar en inmobiliaria, creíamos que la casa nos iba a salir más cara, después de trabajar con vosotros nos alegramos, ha salido todo perfecto, enseguida detectasteis que necesitábamos y nos lo habléramos precio nos dejasteis que lo habláramos directamente con los propietarios, simplemente quería hacerlos este reconocimiento y daros las gracias.  
Antonio y Sara. (Sevilla)

Antes de conocerlos estuvimos buscando entre particulares, estábamos ya un poco desesperado. Un amigo nos recomendó para que fuésemos a vuestra agencia y cuánto tiempo nos habríamos ahorrado si hubiésemos ido desde el principio. Gracias por vuestro trato, por vuestra profesionalidad y por vuestra dedicación.  
Mario y Sofía (Madrid)

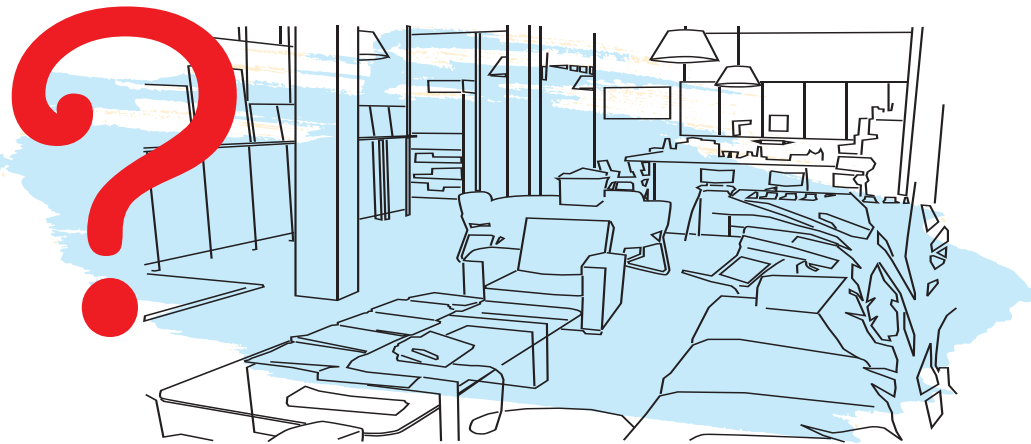
Para mí, era un problema ponerme a buscar casa porque no sabía si lo que veía estaba bien de precio o no, cada casa es distinta y por tanto no es fácil hacer comparaciones y además tenía muchas dudas acerca de lo que tenía que hacer, al poco tiempo de conocerlos tomé la decisión de ponerme en vuestras manos, note enseguida que erais las personas de confianza que necesitaba a mi lado.  
Josep Mercadal (Barcelona).



¿Por qué quieres comprar?	<b>6</b>
¿Qué ventajas obtienes comprando a través de un agente?	<b>7</b>
¿Qué gastos vas a tener al comprar una vivienda?	<b>8</b>
Financiación para poder comprar	<b>9</b>
¿Cómo puedes buscar una buena casa?	<b>10</b>
Cosas que tienes que tener en cuenta	<b>12</b>
La decisión final . . .	<b>13</b>
El acuerdo . . .	<b>14</b>
Ya tienes tu casa, y ahora . . .	<b>14</b>
Enhorabuena . . .	<b>15</b>



## ¿Por qué quieres comprar?



Las principales razones que hemos detectado a través de nuestros clientes son las siguientes:

“Quiero cambiar de zona y cambiar mi estilo de vida”.

“Quiero independizarme”.

“Ahora somos más de familia y necesitamos una casa más grande”.

Seguramente que tu tendrás tus razones, pero es muy importante antes de iniciar el proceso de búsqueda de una propiedad haber tomado la decisión en base a tus necesidades o tus deseos.

Basándonos en esto comencemos por elaborar tu modelo de vivienda ya sea en el centro de la ciudad, en la periferia, en alguna urbanización, definiendo zonas, características y rango de precios.

Con esta información ya se empieza el proceso de búsqueda, esto lo puedes hacer tu sólo y/o con ayuda de un profesional, desde luego un profesional 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 ayudarán en este sentido.

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

## ¿Qué ventajas obtienes comprando a través de un agente?

Muchas veces se simplifica pensando que comprar una casa consiste en encontrarla y eso no es cierto.

**Al comprar una vivienda, que seguramente será una de las inversiones más importantes que hacemos en la vida, no se deben correr riesgos,** tiene que estar TODO perfectamente controlado y saber en cada momento lo que se está haciendo.

Es un error muy común pensar que si se compra a través de un profesional inmobiliario va a salir más caro, nada más lejos de la realidad, un buen agente trabaja con las mejores propiedades de su zona pero lo mejor es que tu compares los servicios y veas el valor que te reportan para que puedas tomar una decisión en consecuencia, recuerda te estás jugando mucho.

Vamos a resumir todo el proceso de compra y marca al lado si prefieres hacerlo sólo o con ayuda de un profesional:

	Sólo	Profesional
<b>Análisis de las necesidades y posibilidades económicas</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Búsqueda de propiedades seleccionando zonas, características y precio</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Selección de propiedades, hay que escoger las que mejor estén en relación calidad-precio ya que siempre se quiere hacer una buena inversión</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Visita al inmueble</b> ¿en qué me tengo que fijar? ¿cuántas veces puedo ver la vivienda antes de decidirme?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Decido reservarla</b> ¿cómo sé en que estado se encuentra lo que quiero comprar? ¿qué contrato tengo que hacer, arras penales, penitenciales, confirmatorias? ¿qué duración tendrá la reserva? ¿a qué puede estar condicionada? ¿qué importe tendré que entregar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Si necesito financiación</b> ¿qué banco me pondrá mejores condiciones? ¿qué documentación tengo que presentar? ¿tengo tiempo para hacer las gestiones? ¿quién me va a explicar la letra pequeña de mi hipoteca?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Cuando vaya a firmar la escritura en el notario,</b> ¿qué gastos me corresponden a mí? ¿quién me va a explicar lo que tengo que firmar? .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Después de firmar la escritura</b> ¿cuándo me tienen que dar las llaves? ¿qué tengo que hacer?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## ¿Qué gastos vas a tener al comprar una vivienda?

Los gastos van a depender del precio del inmueble, pero vamos a ver conceptos que debes conocer:

**Notaría**, es donde se eleva a documento público la compra de la vivienda, es lo que se conoce normalmente como la "escritura de compra-venta", 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, hay un plazo de 30 días hábiles para su pago desde que se ha firmado la escritura.

**Registro de la propiedad**, es donde se tiene que presentar la escritura de compra-venta una vez se ha pagado el I.T.P. y A.J.D. para proceder a su inscripción en el registro público, este paso es fundamental para preservar nuestra propiedad frente a terceros.

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

**Comisión de apertura**, a negociar con la entidad financiera.

**Tasación**.

**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.

Muchas veces todos estos gastos se estiman entre el 8% y el 10% del precio del inmueble.



8

## Financiación para poder comprar

Lo más habitual es que al comprar una vivienda se necesite financiación, especialmente si se compra por primera vez.

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 y en la capacidad de pago del comprador, es decir, los ingresos que tiene.

Lo habitual es conceder entorno al 80% del valor de tasación siempre y cuando la cuota que salga a pagar no supere entre un 30% y un 40% de los ingresos del comprador. A partir de estos datos luego se podrá negociar conseguir hasta un 100% del valor de tasación.



Lo más difícil es saber, según tu situación económica, que entidades financieras te pueden conceder la financiación y entre estas quién te puede conceder la más favorable para tus intereses.

Antes de realizar alguna oferta por alguna propiedad, es imprescindible que conozcas tus posibilidades reales de conseguir la financiación adecuada. Es muy aconsejable que dispongas de alguna aprobación previa ya que esto te puede ayudar en la negociación con el propietario, los propietarios valoran mucho que las personas que se interesan por su inmueble no vayan a tener problemas con la financiación ya que de esto dependerá la venta.



9

# ¿Como puedes buscar una buena casa?

Después de haber analizado todo lo anterior llega el momento crítico, buscar una vivienda y no equivocarse en la elección.

Actualmente hay mucha oferta de viviendas y es relativamente fácil buscar, lo difícil es acertar.

Tenemos que tener en consideración la experiencia por la que han pasado muchos compradores, y pensar que si les ha pasado a ellos es por algo, no sirve decir "eso no me va a pasar a mí".

En principio que haya mucha oferta puede parecer algo positivo, pero hay que saber tratarlo, por ejemplo, no sería la primera vez que un comprador se "emborracha" de ver viviendas dejando pasar muy buenas oportunidades y al final, por saturación, carga con un "muerto".

Una de las dificultades a la hora de buscar vivienda es que **estamos ante un mercado que está en constante movimiento, no es como una tienda a la que puedo ir, ver lo que tienen a la venta y después volver y comprarlo.** En este mercado, una vivienda que esté bien, tan pronto está como en cuestión de horas o de días ya no está y aparece otra parecida pero por supuesto no igual.

Para hacer la búsqueda debemos tener previamente elaborada una lista con las cosas que queremos que tenga nuestra vivienda y siempre tenerlas en consideración, es decir, no "emborracharnos" al ver muchas casas.



En esa lista debemos contemplar variables como el precio, la zona, el tamaño, las peculiaridades cómo salón amplio, cocina para poder comer, terraza, garaje, etc, es muy importante al elaborar esta lista poner el mínimo de cosas que queremos y no hacemos ilusiones con lo que me gustaría que tuviese ya que en ese caso resultará más difícil encontrar algo que se ajuste al precio que hemos determinado, y también por otra razón es más fácil ir de menos a más que de más a menos.

Casi siempre a la hora de tomar decisiones hay que hacer sacrificios, por ejemplo, ¿aceptarías que el salón fuese más pequeño a cambio de que la cocina fuese más grande?, ¿más distancia al trabajo porque la casa fuese más grande? ¿no tener garaje si en la zona se aparca bien?, etc.

**Es muy interesante hacer un análisis de ventajas e inconvenientes de cada vivienda antes de tomar una decisión.**

Sabemos por lo que se pasa en estas situaciones y te podemos ayudar, juntos podemos estudiar tus objetivos, tu presupuesto, en definitiva ayudarte a acotar más las búsquedas para que no te pierdas.

Hecho esto puedes empezar la búsqueda por internet para hacer una prospección de mercado y hacer alguna visita a algunas de las viviendas seleccionadas.

**Nosotros también te podemos hacer una selección de viviendas que reúnan las características que previamente has decidido. Una ventaja con nosotros, es que conocemos el mercado y te vamos a simplificar mucho la búsqueda, te enseñaremos las mejores disponibles.**

## Cosas que tienes que tener en cuenta. . .

Lo más importante es encontrar un equilibrio entre la idea de hogar que tengamos y hacer una buena inversión, es decir, comprar a buen precio.

Para ello, podemos tener preparada una ficha, con aspectos en los que hay que fijarse al visitar una vivienda y hacer una valoración de 1 a 5 en cada uno de los apartados, (importante no te olvides de llevar un metro y una brújula para ver la orientación de la vivienda):

### Zona:

Transporte, proximidad al trabajo, familiares, amigos, colegios, comercios, aparcamiento, asistencia médica, ocio, parques y zonas verdes, vecindario, ruidos, atascos, luz natural.

### Vivienda:

Fachada, portal, escalera, ascensor, recibidor de la vivienda, distribución, estudiar si se podría modificar, dormitorios, salón, cocina, baños, terraza, altura, trastero, garaje.

Recuerda tomar siempre una decisión con la máxima información y sacar conclusiones en cuanto a ventajas e inconvenientes de cada vivienda visitada.

Al ver la vivienda intenta imaginártela como sería si tu vivieses en ella y si hay algo que te dice que no es para ti, no insistas busca otra, fíate de tu instinto, de tus sensaciones.

Si la vivienda te ha gustado, no tomes una decisión sin antes haber dado un paseo por la zona.



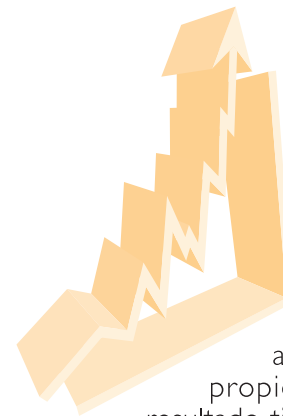
## La decisión final. . .

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

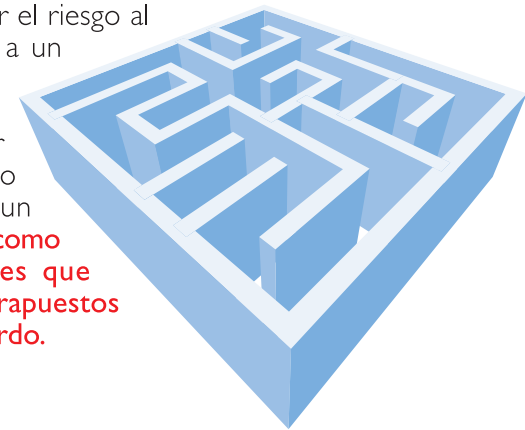
Lo normal es intentar que el propietario acepte una serie de peticiones que tu seguramente harás, como por ejemplo, que te ajuste más el precio, y es en este punto donde más importancia tiene la figura de un mediador con experiencia, es decir, una persona que te ayude a lograr tus pretensiones pero que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



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



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 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 como acercar posiciones entre dos partes que aparentemente tienen intereses contrapuestos ayudará muchísimo a alcanzar un acuerdo.**



## El acuerdo. . .



**Tras la negociación llegará el acuerdo y en este punto es especialmente importante saber que documentos debemos utilizar para poder recoger fielmente lo que hayamos acordado, en definitiva poder formalizar por escrito las voluntades de las partes.**

Las partes deben conocer los diferentes documentos que se pueden utilizar para formalizar el acuerdo, por ejemplo, las diferencias que existen 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.**

Es 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 sólo 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 que te den 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 contratar a una empresa que se ocupe de todo o 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 haga todo. Te vas a ahorrar muchos quebraderos de cabeza y sería una pena que al final la compra de tu casa se transforme en una pesadilla.

La mudanza también puedes hacerla tú con familiares o amigos o contratarla a una empresa.

Si vas a hacerla tú no te olvides de etiquetar todas las cajas poniendo el contenido, si es frágil y a qué habitación va, de lo contrario cuando te pongas a desembalar puede ser un caos. Los libros ponlos en cajas pequeñas (pesan mucho), comprueba 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 su póliza de seguros o comprueba que en tu póliza esté incluida la mudanza, saca fotografías de los objetos de valor y delicados.

Como llegas nuevo al edificio o a la urbanización, es conveniente darte a conocer al administrador y al presidente de la comunidad y es muy recomendable también presentarte a tus vecinos, esto va a ayudar mucho a integrarte mejor en la comunidad y a hacerte la vida más fácil y cómoda.

Detalles de última hora. . . . .

Cambia la dirección en bancos, compañías de seguros, empresas suministradoras, hacienda, seguridad social, ayuntamiento, etc. . . .

Diles a tus familiares y amigos tu nuevo domicilio.

Comprueba que tienes el seguro multirriesgo de tu nueva vivienda. Descongela tu frigorífico un día antes de hacer la mudanza y pon en su interior un ambientador para evitar malos olores.

## Enhorabuena. . .

**Sólo nos queda darte la enhorabuena, estamos seguros que siguiendo estos consejos, todo habrá salido como siempre has deseado.**

**Comprarse una casa siempre es más fácil y más económico con la ayuda de una oficina de Alfa Inmobiliaria.**

