

NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

GUÍA PARA COMPRAR **TU** CASA HOY



NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

Buscando la vivienda adecuada

¿Sabes qué buscas?

Ya se trate de la primera vez que compras o que hayas comprado anteriormente, tienes que preguntarte por qué quieres comprar.

¿Te estás planteando mudarte a otra zona por un cambio en tu estilo de vida, o se trata de una posibilidad y no de una necesidad?

¿Qué te gustaría que tu casa tuviera que no tiene la actual?

¿Es una inversión?

¿Qué rentabilidad mínima estás buscando?

Te ayudaremos a encontrar la vivienda que buscas, dónde más cómodo te sientas, ya sea una vivienda en la montaña, en la ciudad o en la costa.

Proceso para encontrar tu vivienda

- Debemos definir tus objetivos y tu rango de precio
- Estudiaremos tu situación. En el caso de requerir financiación hipotecaria, se planteará un estudio pormenorizado, presentando ofertas de múltiples entidades bancarias y estaremos presentes asesorándote sobre la mejor elección.
- El siguiente paso será visitar las viviendas candidatas que se adecúen a las necesidades personales o familiares. Te acompañaremos en todas y cada una de las visitas a los inmuebles.
- Una vez que hayamos culminado la visita, podremos ayudarte a seleccionar la definitiva. Llegado el momento, podrás presentar una propuesta de compra por ella para que la propiedad pueda aceptarla y comenzar, juntos, el proceso en sí de compra.

Compra al contado

1 Buscar la vivienda que quieres

2 Verificar características físicas y legales de la vivienda

3 Propuesta de compra, reserva

4 Contrato de arras

5 Elevación a escritura pública

6 Registro de la Propiedad

Compra con préstamo hipotecario

1 Precalificación financiera-
Estudio de viabilidad

2 Búsqueda de vivienda

3 Verificar características tanto
físicas como legales de la
vivienda

4 Cálculo de gastos de compra
venta y constitución de préstamo
hipotecario

5 Propuesta de compra, reserva de
la vivienda, contrato de arras.

6 Gestión hipotecaria- Tasación

7 Oferta vinculante con información
detallada sobre el préstamo hipotecario.

8 Notaría: Firma de escritura de
compraventa y escritura de préstamo
hipotecario.

9 Registro de la Propiedad

Examinando las **características físicas y legales de la vivienda**

Examinar las características físicas de la vivienda:

Para ello tenemos que visitar la vivienda que está en venta y es de nuestro interés, comprobando que coincide con lo ofertado, la calidad de sus materiales, el estado de sus instalaciones, comprobamos que tenga su Certificación Energética, el grado de conservación, su luminosidad, vistas, entorno del que disfruta, ruidos, etc.

Tenemos disposición de la siguiente información:

- ▶ Ficha descriptiva y gráfica de la vivienda en Catastro: descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y descripción general del edificio en que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
- ▶ Plano de la vivienda.
- ▶ Nota Simple emitida por el Registro de la Propiedad pertinente: datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
- ▶ Precio total de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.
- ▶ Certificado de Eficiencia Energética.
- ▶ Certificado de estar al corriente con el Servicio de Gestión Tributaria.

NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

Conocer la situación jurídica de la vivienda:

Es imprescindible conocer cuál es su situación jurídica, es decir, conocer con claridad:

- Propietarios del pleno dominio del inmueble.
- Si existen cargas o gravámenes sobre la misma, es decir, si existen hipotecas, embargos u otras cargas sobre la vivienda.
- Si existen inquilinos o poseedores de la misma.
- Si está sujeta a algún régimen especial, como ocurre con las Viviendas de Protección Oficial.
- En caso de tratarse de una vivienda afecta a un régimen de propiedad horizontal, que esté al corriente de pagos de cuotas ordinarias y extraordinarias de comunidad.
- Si se encuentra al corriente de IBI y tasas de residuos.
- Tratándose de viviendas en construcción o nuevas, si se ha contratado por el promotor un seguro que cubra los daños que se puedan producir por defectos estructurales del edificio.
- Tratándose de Vivienda de Protección Oficial (VPO), o de Precio Tasado (VPT), si existe alguna prohibición de disponer sobre la misma, o si existen derechos de tanteo y de retracto a favor de la Administradora Pública.



La oferta

Después de haber buscado y encontrado la vivienda que cumple todos tus requisitos, habiéndola visitado y suponiendo que se ha llegado a un acuerdo con el vendedor, llega el momento de cerrar la operación.

Para ello, se acuerda con el vendedor a través de un documento denominado PROPUESTA DE COMPRA, el precio definitivo de la operación. Se entregará el 1% del valor global de compraventa. Esta deberá ser aceptada y firmada por la propiedad a través del documento RESPUESTA A LA PROPUESTA DE COMPRA.

A partir de este momento, y en los siguiente diez días, se formalizará el CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES, que supondrá la entrega del 9% del total, sumando de esta manera, el 10% del precio de compra.

En el caso de que el vendedor del inmueble no aceptase la cantidad ofertada en la PROPUESTA DE COMPRA, el 1% entrega será devuelto íntegramente por parte de Novalthy.



NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

Contrato de arras

Se trata de un contrato privado que supone el paso previo a la elevación a escritura pública ante notario.

Se recoge de manera pormenorizada todas las condiciones y extremos relativos a la compraventa, tal y como plazo para firmar escritura de compraventa, precio global de la operación, reparto de gastos inherentes...

Este contrato queda sujeto a los efectos del artículo 1.454 del Código Civil español, es decir, al concepto de ARRAS PENINTECIALES, de esta manera, se obtiene la seguridad jurídica tanto para el comprador como para el vendedor de que la compra y, en consecuencia, venta, se llevará a término.

Este contrato lleva aparejado la entrega de una cuantía monetaria que, generalmente, suele suponer el 9% del precio global, si bien, cabe acuerdo entre las partes.



Proceso de **financiación hipotecaria**

El préstamo hipotecario es un producto financiero mediante el que una entidad financiera nos presta dinero en base a una garantía real, que es nuestro inmueble (vivienda, plaza garaje, trastero, local, solar, etc.).

En caso de impago, la entidad nos podrá requerir el pago de la cantidad adeudada mediante un procedimiento judicial y en último caso, podrá apropiarse de la vivienda como parte total o parcial del cobro de la deuda.

Las características de los préstamos hipotecarios son:

- Debe existir un inmueble como garantía real del préstamo hipotecario.
- Se debe elevar a escritura pública ante notario y, posteriormente, deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad
- Es un préstamo a medio-largo plazo (generalmente entre 15 y 30 años)
- Hay varios tipos de préstamos hipotecarios de acuerdo al tipo de interés (fijo, variable o mixto), el tipo de cuota que paguemos o el tipo de moneda en el que se pague el préstamo (normal o en divisas)
- Las condiciones de la hipoteca variarán según la entidad donde pidamos el préstamo y también teniendo en cuenta la finalidad del mismo (adquisición de nuestra vivienda habitual, compra de una segunda residencia, mejora de condiciones "subrogación", reunificación de deudas-consolidación, etc.)
- Para dar por finalizada la hipoteca no basta con que se haya devuelto la totalidad del préstamo, sino que debe constar en el Registro, ya que, si no se realiza la cancelación registral, la hipoteca seguirá figurando como "viva". Para ello es necesario que el banco consienta la cancelación y los gastos van a cargo del prestatario

El préstamo hipotecario es un producto financiero que nos permite recibir dinero a cambio de nuestro compromiso personal de devolver dicha cantidad, junto con los intereses correspondientes, mediante pagos periódicos y poniendo como garantía un inmueble.

NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

Tipos de préstamos

Tipo de préstamo en función del tipo de interés:

El tipo de interés es el precio que cobra la Entidad Financiera por prestar su dinero.

Hay tres tipos de Hipotecas:

Hipotecas a interés fijo:

El tipo de interés se mantiene constante durante toda la vida del préstamo. La cuota a pagar siempre será la misma.

Hipotecas a interés variable:

Estos préstamos se actualizan y se revisan periódicamente de acuerdo a unos indicios de referencia. El más conocido es el EURIBOR, por lo tanto, la cuota hipotecaria varía a lo largo de la vida del préstamo.

Hipotecas a interés mixto:

Combina un tipo fijo durante los primeros años de la hipoteca y el resto del tiempo hasta la cancelación se aplica un interés variable.

NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

Solicitar una hipoteca:

1.- SOLICITUD

Cuando te pongas en contacto con la Entidad Financiera para estudiar la operación del préstamo, bien sea a través de nuestras entidades colaboradoras o tu propia entidad, tendrás que firmar una autorización para poder trabajar con tus datos personales y económicos para dicha finalidad.

También autorizarás a la entidad a poder solicitar tu información a la central de Riesgos del Banco de España, así como a los ficheros de solvencia patrimonial y crediticia.

Este documento tiene que ser firmado por todos los titulares del préstamo hipotecario y, en el caso de que existieren, por los avalistas de la operación.

Una vez estudiada tu operación, la entidad indicará si la operación es viable y las condiciones relativas.

2.- TASACIÓN

Un experto de una empresa tasadora independiente y registrada como tal en el Banco de España, elaborará un informe de tasación visitando la vivienda.

También se solicitará una nota simple de la finca al Registro de la Propiedad correspondiente para comprobar su inscripción, titulares o cargas que pudiera tener.

Esto es un gasto que corresponde a la parte compradora según ley.

3.- RESULTADO, VERIFICACIÓN Y VALOR DE TASACIÓN.

Realizadas las comprobaciones registrales y tasación de la vivienda, se informa del resultado.

Si sobre la finca existieren hipotecas previas, otras cargas o cualquier otra circunstancia, también se informará de ello y se realizarán las gestiones oportunas para resolverlas antes de la firma de la escritura en notaría, de forma que siempre se asegure la compra libre de cargas.

NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

Solicitar una hipoteca:

4.- OFERTA VINCULANTE

Cuando tenemos el informe de tasación, el banco ya puede sancionar la operación y hacer una oferta vinculante.

Para ello te entregará un FIPER, es una Ficha de información personalizada y detallada del préstamo, conforme a lo establecido en la orden EHA 2899/2011 del 28/10 de servicios bancarios. Es de obligado cumplimiento **entregarla al menos 3 días antes de la formalización del préstamo.**

La entidad está obligada a entregarte la Oferta Vinculante. Documento con el mismo contenido que la FIPER, en la que se especifica que se trata de una oferta vinculante para la entida.

Oferta vinculante:

- I. Importe y forma de entrega del préstamo
- II. Amortización: N.º de cuotas, periodicidad, importe y fecha de pago, condiciones de las amortizaciones parciales.
- III. Interés, nominal, revisiones, índice de referencia.
- IV. Comisiones.
- V. Otros gastos: impuestos, tasación

En caso de que el cliente no acepte la oferta, tiene que tener en cuenta que algunas entidades cobran comisión de estudio, que deberá estar recogida en sus folletos de tarifas.

En caso de tener varias ofertas con diferentes entidades, para poder elegir la más atractiva, tienes que compararlas teniendo en cuenta el TAE.

Este porcentaje que realmente puede comparar diferentes ofertas ya que recoge el coste efectivo anual del producto financiero, incluye tanto el tipo de interés como otras comisiones, gastos de productos vinculados al contratar la hipoteca, como los seguros, plan de pensiones... Es de obligado cumplimiento indicar el TAE en la oferta de un producto financiero.

5.- PREPARACIÓN DE ESCRITURAS-CITA NOTARÍA

Nos pondremos en contacto contigo para determinar la fecha de firma de las escrituras en notaría. Cuando tengamos elegida la fecha, tu asesor coordinará contigo el resto de la operación: importe, forma de pago de la vivienda, provisión de fondo para gastos y la documentación para aportar el mismo día de la firma.

NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

6.- FIRMA DE ESCRITURAS

En la fecha y lugar programado se firmará ante Notario las escrituras de compraventa y de préstamo hipotecario. A este acto tendrán que acudir los vendedores (todos los titulares registrales), los compradores (titulares del préstamo) y los representantes de la entidad.

El notario comprueba la titularidad y las cargas de la vivienda y aprecia la legalidad de las condiciones del contrato. Da constancia fehaciente a la celebración del contrato y a la fecha del mismo y actual con independencia e imparcialidad respecto a las partes.

7.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El gestor de la operación se ocupa de recoger las escrituras en el Notario, liquida los impuestos correspondientes y presenta en el registro de la propiedad para su inscripción. Una vez inscritas, recibirás en tu domicilio el original de tu compra y la copia del préstamo junto a las facturas abonadas por tu cuenta, así como la liquidación final de tu provisión de fondos.



Impuestos que tenemos que tener en cuenta

7.1 Vivienda Nueva:

Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA):

Lo paga el comprador exclusivamente en la transmisión de una vivienda nueva, es decir, en la primera entrega de la vivienda realizada por el promotor al comprador. Tiene un tipo impositivo del 10%. En una venta de vivienda entre particulares no se aplica el IVA

Impuestos de Actos Jurídicos Documentados (IAJD):

Grava la formalización de documentos públicos (notariales, mercantiles y administrativos) en transmisiones de inmuebles no exentos de IVA. Lo debe pagar el comprador del inmueble y el tipo impositivo, varía en función de la Comunidad Autónoma. Su base de cálculo en las hipotecas es la responsabilidad hipotecaria y, en la primera transmisión de compra de una vivienda, el precio que aparece en la escritura pública.

7.2 Vivienda Segunda Mano:

Impuesto sobre el Transmisiones Patrimoniales (ITP):

Grava la compraventa de viviendas de segunda mano o sucesivas. Lo debe pagar el comprador de la vivienda y tiene un tipo impositivo que oscila entre el 6% y el 8%, en función de la comunidad autónoma. El impuesto se debe abonar en la Delegación de Hacienda de la Comunidad Autónoma correspondiente siendo la base de cálculo el precio de compra que aparece en la escritura pública.

Según la Comunidad Autónoma puedes tener tipos impositivos reducidos en caso de familias numerosas, personas con discapacidad a tu cargo, jóvenes (3,5%).

Nosotros podemos hacerte una simulación detallada de los gastos de compraventa e hipoteca a través de nuestras herramientas de simulación.

7.3 Vivienda nueva y de segunda mano:

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía):

Es un impuesto municipal que grava el incremento del valor experimentado en los terrenos de naturaleza urbana desde su compra hasta el momento de la venta. La plusvalía va a cargo del vendedor en caso de compraventas (una sentencia reciente del Tribunal Supremo ha ratificado que el promotor de viviendas nuevas NO puede cargar la plusvalía sobre el comprador). En el caso de transmisión de vivienda por herencia o donación, el sujeto pasivo es quien adquiere la vivienda.



Impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBI):

Es un tributo municipal que grava el valor de los inmuebles de naturaleza rústica y urbana situados en los respectivos municipios y la ley estipula que corresponde a pagar al propietario del inmueble en fecha 1 de enero.

Gastos en la compra de vivienda

Los gastos de gestoría, notaría y registro de la hipoteca y compraventa son bastante similares.

Notaría compra-venta: Está determinado por el valor de la compra-venta, y también influyen otros factores como la extensión de la escritura o el número de copias, aunque las tarifas de los notarios son aprobadas por el gobierno y son las mismas para todos.

Registro compra-venta : Comprende 2 tipos de gastos, el primero para verificar la titularidad y cargas de la vivienda y por otro se paga al registrador para comprobar la legalidad del documento y lo inscriba en el registro de la propiedad. El coste está asociado al valor del inmueble y del préstamo.

Notaría hipoteca: Se abona un porcentaje de la responsabilidad hipotecaria (Cantidad máxima de la que responde la vivienda en caso de impago) que varía según la entidad.

Registro hipoteca: Los gastos generados al inscribir la hipoteca en el registro de la propiedad también son un porcentaje de la responsabilidad hipotecaria.

Tasación: Es necesario que una empresa tasadora homologada certifique el valor de la propiedad. Por eso, además de la hipoteca, los gastos y los impuestos, el comprador ha de hacerse cargo de la tasación de la vivienda que varía en función de las características de la misma. Las tasaciones tienen una vigencia de 6 meses y han de abonarse independientemente de la aprobación o no de la hipoteca.

Notaría

Escritura pública

La **escritura** es un documento público otorgado ante notario que ofrece la máxima seguridad jurídica en nuestro Derecho. Tiene unos efectos poderosos, regulados específicamente por las leyes, que superan con mucho los que tiene un documento privado. Las Administraciones, los jueces y la sociedad en general atribuyen credibilidad absoluta a los hechos o declaraciones que constan en una **escritura pública**.

Se sustenta sobre una normativa precisa, reúne condiciones de autenticidad (lo que en ella se recoge es cierto), ejecutoriedad (el acuerdo se lleva a la práctica sin necesidad de más pruebas) y legalidad (se ajusta a lo que dicen las leyes). Los particulares que firman una escritura pública tienen la seguridad de que nadie podrá poner en duda su veracidad.

Es un documento íntegro que no precisa ninguna comprobación o contraste y que tiene, por sí mismo, la plena eficacia que le da la ley desde el mismo momento en que el notario lo autoriza. Es un instrumento ejecutivo que posee fuerza probatoria de las fechas, de los hechos y de las declaraciones que contiene.

La escritura sólo circula mediante copias, ya sean en papel o electrónicas; la matriz que contiene las firmas originales de los otorgantes se guarda formando protocolo en el despacho del notario que la autoriza. Posteriormente pasa a los archivos notariales de cada Colegio y luego al Archivo Histórico. La escritura pública es para siempre.

NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

¿POR QUE NOVALTHY?



Porque ofrecemos consultoría integral y especializada a nuestros clientes.



Porque nuestro objetivo es la mayor satisfacción de nuestros clientes.



Porque nuestra trayectoria profesional nos avala.

NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

¿POR QUE NOVALTHY?



Porque ofrecemos consultoría integral y especializada a nuestros clientes



Porque nuestro objetivo es la mayor satisfacción de nuestros clientes.



Porque nuestra trayectoria profesional nos avala.



Porque conocemos nuestro trabajo y el producto.

NOVALTHY



Porque creamos una solución adaptada a cada cliente.



Porque obtenemos la mayor rentabilidad en el menor tiempo posible.

NOVALTHY



Porque trabajamos en ámbito nacional como internacional.



Porque hablamos claro a nuestros clientes.



Porque aceptamos los cambios de manera eficiente.



Porque estamos comprometidos con nuestros clientes.

NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

¿Nuestros **valores**?



INTEGRIDAD



COLABORACIÓN



COMPROMISO



SERVICIO



EXCELENCIA



ENTUSIASMO



EXPERIENCIA



RESULTADOS



TRANSPARENCIA



PROFESIONALIDAD



HONESTIDAD

NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO

Consultoría:

Como consultores nuestro trabajo es la identificación y el análisis de la situación y/o realidad que cada cliente nos presenta en pro de proporcionarles el asesoramiento y la resolución a dicho proyecto.

En este sentido desarrollamos soluciones a medida mediante la ejecución de las siguientes fases:

- » Análisis de las necesidades.
- » Planificación de estrategias encaminadas a la obtención de objetivos.
- » Desarrollo de soluciones a medida.
- » Ejecución de plan de revisión de hitos.
- » Informe final.

COLABORACION
COMUNICACIÓN
COMPROMISO
CONSECUCCIÓN
ESCUCHAR
CONFIANZA
OBJETIVOS
CLIENTE
PROYECTO
CONTRASTADA
GENERAR
DIRECTA
EXPERIENCIA
TRANSPARENCIA
ABSOLUTA

NOVALTHY

CONSULTING INMOBILIARIO



Dirección:

Calle Bejar, nº 29, Planta 1, Letra A
21003 Huelva

Teléfono: +34 695 31 19 48

Email: info@novalthy.com

www.Novalthy.com