

# Guía de compra

## **Cuando encontramos la casa adecuada: Contrato de Promesa de venta**

Es necesario el pago de un depósito (generalmente entre 3.000 € y 6.000 €, si compra la propiedad a un promotor, y el 8 % del precio de compra-venta, cuando se trata de una reventa) para retirar la propiedad del mercado y hacer una reserva formal. En el caso de reventa, se firma un Contrato de Promesa de venta con entrega de arras (el depósito anteriormente mencionado) entre comprador y vendedor, que compromete y asegura a ambos hasta llegar a Notaría.

El tiempo que transcurre desde el pago del depósito hasta la entrega de la propiedad varía entre 2 y 3 meses, en el caso de reventas. Cuando se trata de una vivienda no construida aún, o sea sobre plano (llamada Off-plan-promoción), la escritura pública de propiedad debe ser otorgada y firmada en un plazo máximo de 18 a 24 meses, después de la fecha original de la compra.

## **Importancia del asesoramiento en el Contrato de Promesa de venta**

Es importante que el contrato esté redactado en los términos legales desde el punto de vista de la legislación civil e hipotecaria, nuestro servicio jurídico redacta el contrato de promesa de venta para que no tenga ningún problema; incluyendo todos los términos y condiciones acordados entre el vendedor y comprador, y fijará una fecha para el cumplimiento de la transacción. También nos encargaremos de verificar que toda la documentación esté correcta y que cualquier deuda o carga referente a la propiedad haya sido abonada con anterioridad (comprobación por nuestra gestoría de Notas Simples en el Registro de la Propiedad, dependiendo de la ubicación de la finca).

## **Transferencia y entrega de la propiedad**

El día del cumplimiento, y tal como vendrá estipulado en el contrato privado de Promesa de venta, ambas partes - el comprador y el vendedor (o sus representantes legales) - se citan en la Notaría con el fin de otorgar y firmar la escritura pública de compra-venta, que debe mencionar que la propiedad se encuentra libre de cargas y gravámenes, hipotecas, inquilinos u ocupantes. En este momento, el pago del precio restante debe realizarse y al mismo tiempo proceder a la entrega de posesión y de llaves, transfiriendo la propiedad al comprador, cuyo título debe ser registrado ahora en el Registro de la Propiedad correspondiente, como nuevo propietario.

## **Financiación**

Puede financiar la compra de una propiedad solicitando una hipoteca a un banco español, o a una entidad bancaria. Los bancos españoles pueden financiar entre el 80 % del valor tasado de la propiedad e incluso el 100 % (dependiendo de su relación con la entidad financiera) a unos tipos de interés basados en el Euribor (Tipo de Interés Interbancario Europeo). Los gastos de una hipoteca se fijan normalmente en un 1 % sobre la cantidad del préstamo.

## **Gastos de mantenimiento**

Los gastos que conlleva poseer una propiedad en Zahara de los Atunes dependen del tamaño de la vivienda, ubicación, y características específicas de la casa en cuestión. Sin embargo, siempre debe tener en cuenta: el I.B.I. (Impuesto Municipal de Bienes Inmuebles), que puede oscilar entre 150 y

600 € por año; gastos de mantenimiento o de comunidad, que pueden suponer unos 600 - 2.500 € al año; y, naturalmente, gastos de suministro eléctrico, agua, teléfono y póliza de seguros, entre otros.

### **Honorarios y gastos a tener en cuenta en la compra-venta**

En la mayoría de los casos, su banco ó entidad financiera se ocupa de atender los gastos de compra/venta, a través de su gestoría. El vendedor paga su propia plusvalía, tal como aparece recogido en el Código Civil:

#### **Notaria:**

Estipulado por ley, de 400 € a 1.000 €

#### **Registro de la Propiedad:**

Aprox. de 200 € a 450 €

#### **Impuesto de Trasmisiones Patrimoniales: 7 %**

Del precio de compra

#### **Plusvalía de 1.000 € a 6.000 € (gasto del vendedor)**

Se trata de un impuesto municipal, basado en el Incremento del Valor Añadido del Inmueble.