



LOS 6 SECRETOS DEL COMPRADOR

**ALBERTO
LÓPEZ**
INMOBILIARIA
Y SERVICIOS

SECRETOS PARA ACERTAR EN LA COMPRA DE TU CASA

Gracias por descargar nuestro ebook “Los secretos para acertar en la compra de tu casa”, un ebook destinado a personas que están interesadas en comprar una vivienda y no equivocarse.

¿Estás buscando una casa que supere tus expectativas? ¿Todavía no sabes en qué debes fijarte? En este ebook lo descubrirás.
¡Espero que te resulte interesante y de utilidad para encontrar el perfecto hogar y comprarlo!

SECRETO 1 - ¿DÓNDE ES MEJOR BUSCARLA?

SECRETO 2 - LOS AHORROS SON CLAVE PARA HACER UNA BUENA COMPRA

SECRETO 3 - CONOCE LOS PROS Y CONTRAS DEL ENTORNO

SECRETO 4 - DEFINE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

SECRETO 5 - COMPRUEBA LA DOCUMENTACIÓN Y LOS PLANOS

SECRETO 6 - ¿FIRMAMOS?

SECRETO 1: ¿DÓNDE ES MEJOR BUSCARLA?

Comprar una vivienda es una de las decisiones más importantes que tomarás en tu vida. Casi todo el mundo es primerizo en esta actividad y en ocasiones es complicado guiarse para no fracasar en el intento.

Lo más importante es tener paciencia y **las cosas claras** desde el momento en el que tomas la decisión. ¿Ya sabes cómo y dónde buscarla?

Si pensamos en comprar una vivienda, lo más seguro es que uno de los primeros pasos sea abrir nuestro ordenador y acceder a la página de Google.

Empezarás a visitar diferentes páginas web y visualizarás muchísimas viviendas de diferente tipología... ¿esto es bueno? Probablemente no, y acabarás tu búsqueda diaria sin tener las cosas claras.

Los principales portales inmobiliarios ofrecen una información extensa del mercado inmobiliario, pero te advertimos desde ya, que te vas a encontrar de todo: viviendas fuera de precio, particulares que no están dispuestos a negociar, incluso anuncios falsos que te creen falsas expectativas...

O también puede que te guste andar y recorrer las calles en busca de la que será tu futura casa, pero no te lo aconsejamos (por la salud de tus pies, entre otras cosas...). Debes saber que encontrarás productos fuera de precio, viviendas con precios quemados en el mercado, y probablemente con propietarios que tampoco quieran negociar...

Para evitar esta pérdida de tiempo, lo más recomendable es que te dejes asesorar por profesionales que **conocen el mercado en el que quieres comprar**, quienes te ayudarán con todo el proceso, y por supuesto, encontrarán la casa que más se adapte a tus necesidades gracias a una selección previa.

Estamos ante un mercado en constante movimiento, por lo que, si tuvieras interés, nuestros agentes de **Alberto López, Inmobiliaria y Servicios** pueden ayudarte y actuar como intermediarios. Te asesoraremos en la compra de tu casa, teniendo claro qué es lo que te interesa desde el principio.



SECRETO 2: LOS AHORROS SON LA CLAVE

Los ahorros necesarios para hacer frente a la compra de una vivienda son el principal obstáculo al que te enfrentas.

Antes de pisar una sucursal bancaria o de plantearte siquiera la compra de una vivienda, no está de más realizar sencillos cálculos para comprobar si realmente nos lo podemos permitir. A pesar de que el grifo de la financiación comienza a abrirse, no está de más realizar varios cálculos para comprobar si esa casa está al alcance de nuestras manos.

Los españoles dedican hoy en día, de media, la mitad de sus ingresos a pagar la casa, aunque los datos del Banco de España hablan de algo menos, el 35%. Lo recomendable, en cualquier caso, es que este porcentaje no supere el 30%.

Calcula la cuota que pagarás y ponte en el peor escenario posible. Hoy en día, existen muchas herramientas que nos permiten calcular la cuota mensual que tendremos que pagar al banco en función del capital prestado y el tipo de interés aplicado.

Es posible que actualmente no tengas problemas para pagar la hipoteca, por tu salario, pero ten en cuenta que el plazo medio que se tarda en pagarla, se sitúa en 21 años.

¿Podrías asumirlo holgadamente? Si la respuesta es que sí ¡adelante! De lo contrario, puedes acudir a informarte directamente a nuestra agencia inmobiliaria, **Alberto López, Inmobiliaria y Servicios**, donde realizaremos un estudio económico personalizado para saber cuál es tu viabilidad financiera.

Aun así, ten en cuenta que la compra de una vivienda está sujeta a una serie de gastos como...

- **Honorarios de notaría:** los notarios suelen cobrar honorarios similares. Según la Comunidad Autónoma en la que quieras comprar, lo paga todo el comprador, otras lo paga el vendedor, y otras se reparte entre ambos.
- **Impuestos de Transmisiones Patrimoniales** (o IVA en obra nueva) y **Actos Jurídicos Documentales** (en obra nueva): la fijación de los tipos de gravamen en relación con los inmuebles es una competencia asumida por las Comunidades Autónomas, y es por ello que suelen variar desde el 4% hasta el 10%.
- **Registro de la propiedad.**

¿Cuándo se deben pagar estos gastos? Los honorarios de Notaría se deben pagar en el momento de firmar la escritura de compraventa. El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales o IVA, en los 30 días siguientes a la firma de la escritura y los honorarios del Registro, deberán abonarse cuando esté inscrito el documento y vayamos a retirarlo.

Ahora, en base a todo lo que te he contado, calcula cuál es tu **presupuesto máximo** para saber lo que puedes y lo que no puedes comprar.

Si con todo ello, no logras sacar unos datos objetivos, pásate por nuestra oficina, te ayudaremos y haremos números juntos. De este modo, las equivocaciones serán nulas.



SECRETO 3: CONOCE LOS PROS Y CONTRAS DEL ENTORNO

En tu elección, van a influir una serie de factores principalmente emocionales (cercanía a los padres, amigos, familiares) y objetivos (la zona y sus servicios). Ambos son importantes, y tenerlos en cuenta te ayudará a tomar una decisión acertada.

Todos sabemos que, al comprar una vivienda, no sólo estamos comprando una propiedad, también invertimos en una localización determinada. Antes de comprar una vivienda, debes conocer bien el entorno en el que se encuentra. Saber si está cerca de parques, centros deportivos, centros de salud, centros escolares, supermercados, etc.

También puedes investigar si el **transporte público funciona correctamente** y si es fácil aparcar, sobre todo si la vivienda que quieres comprar no dispone de plaza de garaje.

Además de las instalaciones que conviene tener cerca, es necesario averiguar si hay otras **indeseables**, como el tráfico denso, locales de ruido elevado o actividades nocturnas molestas.

Aquí te dejamos algunas claves más que te pueden orientar:

- **Busca espacios verdes:** hacen del barrio un lugar más agradable para vivir, sobre todo si tienes niños pequeños. Tener un jardín o un parque cerca te permite tener un lugar donde disfrutar con ellos, que hagan amigos pronto, etc. Además, las zonas verdes propician la actividad deportiva y diversos estudios aseguran que quienes viven en barrios con áreas verdes tienen una mejor calidad de vida.
- **Que haya una buena oferta comercial:** Un barrio con una zona comercial variada, te proveerá de todo lo necesario sin tener que realizar desplazamientos innecesarios.
- **Que sea seguro y tranquilo:** a todos nos gusta vivir en lugares tranquilos y seguros. Puedes hacer una pequeña investigación a través de amigos o familiares que vivan en la zona y puedan informarte del ambiente. Otra idea es pasear por la zona en distintos horarios, así se puede observar qué ambiente hay tanto de día como de noche.
- **Que tenga colegios e institutos:** cuando tienes niños, un colegio cerca de casa, no tiene precio. Poder llevar a nuestros hijos andando y que cuando sean un poco mayores puedan ir solos, es uno de los factores que más suelen solicitar quienes están buscando una vivienda y tienen niños pequeños.
- **Que a sus vecinos les guste su barrio:** no hay nada mejor que preguntar a la gente que vive en la zona. Puedes entrar en un comercio, y establecer una conversación con la propietaria, seguro que te da claves sobre el barrio.

Todos estos factores muchas veces determinarán lo útil (y rentable) que nos pueda resultar el inmueble.

Y, por último, si averiguar todos estos datos te resulta excesivo para ti, déjate aconsejar por **Alberto López. Inmobiliaria y Servicios**. Con nuestros consejos como asesores inmobiliarios, podremos ayudarte a buscar, y por supuesto, a encontrar la vivienda adecuada a tu perfil, gustos y necesidades.



SECRETO 4: DEFINE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Elabora una lista con las características ideales que tendría tu vivienda considerando una segunda opción que también las cumpla. Por ejemplo, si tienes hijos, sería ideal tener 4 habitaciones, pero no 2.

Los estudios y los loft pueden ser una buena opción para singles. También los pisos con una habitación y un despacho, si se trata de personas que trabajan desde casa. Las parejas jóvenes sin hijos pueden decantarse por viviendas de 60-70 metros cuadrados, con una o dos habitaciones, o una casa con espacios diáfanos tipo lofts o dúplex.

En caso de no querer hacer reforma, es importante tener en cuenta los metros de la vivienda y el número de habitaciones. Si te gusta cocinar, busca viviendas con cocinas amplias. Si la mayor parte del tiempo lo pasas en el salón, intenta que esté bien orientado.

Asegúrate de que las habitaciones sean suficientemente grandes si vas a colocar 2 camas y no olvides buscar un rincón para una mesa de estudio si trabajas desde casa. Y lo más importante, si tienes niños, piensa que se hacen mayores, y con ellos su demanda de más espacio. No pierdas de vista el estado de conservación de la vivienda, del edificio, y posibles grietas o humedad. Ten en cuenta las calidades y acabados, son garantía de seguridad, solidez y calidad.

¡Ten en cuenta la orientación! En ciertas orientaciones, los huecos de fachada reciben más calor durante el invierno y son fáciles de proteger en verano para evitar el recalentamiento y que mueras de calor...

Mientras que otras con más difíciles de proteger frente al sol. No por ello debes renunciar a una vivienda así, pues si cumple el resto de requisitos buscados, puedes considerar una inversión en aislamiento, toldos o refrigeración.

Somos conscientes de lo difícil que puede llegar a ser encontrar una vivienda con una buena orientación. Por eso, si te surgen dudas mientras estás buscando una vivienda, consulta directamente a los asesores inmobiliarios de **Alberto López, Inmobiliaria y Servicios**. De esta forma podrás informarte y encontrar el mejor hogar.

Luego, ¿qué tipo de vivienda estás buscando? Vivienda nueva, de segunda mano, libre o protegida... Cuando se compra una vivienda usada es importante ser consciente de que las cosas tendrán un grado de deterioro. Comprueba si los enchufes de la vivienda están en perfectas condiciones, si necesitas hacer una inversión en calefacción o en aire acondicionado... porque como ves, todas estas cosas suman el presupuesto inicial.

Y no te olvides del... ¡gasto energético! A la hora de adquirir un inmueble debemos tener en consideración su **certificación energética**, es decir, el informe que detalla su consumo de energía y emisiones de CO₂. Los grados de eficiencia de este certificado se distinguen por letras que van de la A a la G.

Es muy difícil encontrar viviendas de segunda mano con certificado A o B, aquellas viviendas que emplean energías renovables en calefacción y con aislamientos de alta eficiencia térmica. C y D es lo más común, y hasta E se puede considerar aceptable. En cualquier caso, es recomendable que el inmueble cuente con una buena climatización y un sistema de calefacción eficiente. Por lo que si encuentras una vivienda poco eficiente energéticamente, tendrás que pensar en hacer alguna inversión para adecuarla. Una podría ser cambiar las ventanas y puertas mejorando el aislamiento de la vivienda. Así, ahorrarás en calefacción.

Espero no haberte abrumado con tantos datos, pero es importante que no te equivoques en ninguno de los puntos mencionados, de lo contrario no te sentirás bien en tu propio hogar. **En Alberto López, Inmobiliaria y Servicios estamos para ayudarte, ¡recuérdalo siempre!**



SECRETO 5: COMPRUEBA DOCUMENTACIÓN Y PLANOS

En caso de que des el paso y te lances en esta maravillosa aventura de comprar tu hogar, debes comprobar una serie de documentación para evitar que las cosas se compliquen más de la cuenta. Según si la vivienda que te interese sea de obra nueva o de segunda mano, tendrás que prestar más atención a unas cosas u otras.

Si la vivienda que deseas comprar es nueva o en promoción, debes comprobar...

- **Nombre o razón social del promotor:** domicilio y datos de inscripción de la empresa en el Registro Mercantil
- **Planos de situación de la vivienda** con su correspondiente descripción, superficie útil, servicios y suministros, zonas comunes, medidas de seguridad, etc.
- **Memoria de calidades** donde se detalla todas las características de acabados del inmueble.

Comprueba que el plano facilitado de la vivienda se corresponde con la realidad. Lamentablemente, en ocasiones, hemos visto que los planos no se corresponden con la superficie y cotas, incluso muebles cambiados de escala que en realidad no caben en las estancias en que se dibujan.

Es imprescindible tener un plano acotado y comprobar las medidas para saber exactamente qué estamos comprando. Con estos planos podemos evaluar fielmente las posibilidades de reforma y las de amueblamiento. Evitamos así sorpresas como cuartos en los que aparentemente caben dos camas cuando en realidad sólo hay sitio para una.

Si la vivienda que deseas comprar es de segunda mano, deberás comprobar...

- **Títulos de la propiedad del transmitente**
 - Último recibo anual del IBI
- **Certificado del corriente de pago de los gastos de comunidad**
 - **Nota Simple del Registro de la Propiedad**
 - **Certificado de eficiencia energética**

Si tras este análisis decides comprar la vivienda, en el momento de escriturar la compraventa debes exigir: títulos de la propiedad, cédula de habitabilidad, estatutos de la comunidad, etc....

- Datos de la inscripción del inmueble que deberá constar en el Registro de la Propiedad
- Contrato con sus condiciones generales y particulares, precio, forma de pago, plazo de entrega...

Como ves, todo un mundo por descubrir para alguien que decide comprar sin la ayuda de un profesional. Un mínimo fallo de comprobación puede arruinar todo el proceso. Contar con la ayuda de un profesional de **Alberto López, Inmobiliaria y Servicios** es una apuesta segura, no hace falta que te diga que nosotros estamos a tu disposición.

Nos aseguraremos de que cada documento es correcto y que todo el proceso transcurre con seguridad para ti.



SECRETO 6:

¿FIRMAMOS?

Lo normal es intentar que el propietario acepte una serie de peticiones que tú seguramente harás, como, por ejemplo, un ajuste de precio. Para ello se acuerda con el vendedor el pago de una "señal" de reserva de la vivienda, con el compromiso de no venderla a otro posible comprador que también pueda estar interesado.

En caso de que la **oferta** no sea aceptada por el vendedor, no quedará formalizada la compraventa. Si, por el contrario, el vendedor aceptara la oferta, entonces ¡a formalizar!

Este tipo de **operaciones** pueden llevar a conflictos entre ambas partes, por lo que un agente inmobiliario a tu lado puede resultarte muy útil en este tipo de operación.

Este tipo de acuerdos derivan en lo que se conoce como contrato de arras penitenciales, un compromiso no definitivo en el que tanto el comprador como el vendedor pueden echarse atrás en cualquier momento. En el caso de que sea el vendedor, **deberá devolver al comprador el doble en la señal**. Si fuera lo contrario, el comprador perdería la señal.

Antes de estampar tu firma debes... ¡comprobar el contrato de compraventa!

En el contrato deben estar de acuerdo ambas partes, y debe informarse del inmueble objeto de la operación. Además de hacer mención a su situación urbanística y referencia catastral.

Como comprador debes tener en cuenta unos derechos de entrega de la vivienda, así como unas obligaciones de pago que tendrás que cumplir y no será necesario firmar más documentos hasta la entrega de llaves.

Lee con detenimiento todas las cláusulas del contrato y en especial los derechos y obligaciones de las dos partes, y las que especifican quién se hará cargo de cualquier gasto o impuesto asociado a la compraventa.

En este contrato deben aparecer de forma muy clara y resumida los importes a los que tendrás que hacer frente en el conocido "calendario de pagos" para poder comprar tu nueva vivienda.

Al fin y al cabo, te juegas mucho a la hora de comprar tu vivienda, y contar con un profesional de confianza de **Alberto López, Inmobiliaria y Servicios**, que te asesore y negocie por ti, es sin duda una alternativa inteligente. Puedes empezar, si te interesa, con una asesoría totalmente gratuita con alguno de nuestros asesores inmobiliarios. Con la información y ayuda necesaria, en la compra de tu casa todo saldrá bien.

Ya conoces los 6 secretos de Alberto López Inmobiliaria y Servicios para comprar tu vivienda. Como habrás leído, son cosas sencillas y puntuales, pero de gran importancia en el proceso. Si los conoces y los detectas, puedes mejorar tu experiencia de compra y te aseguramos que será más sencilla y segura.

Sin embargo, queremos recordarte que el trabajo de un asesor inmobiliario es muy importante en este proceso. No hace falta que te digamos que desde Alberto López, Inmobiliaria y Servicios queremos ayudarte para que compres al mejor precio y en el menor tiempo posible.

Si quieres más información o tener una consultoría de 30 minutos con alguno de nuestros asesores inmobiliarios, entra en nuestra web: www.inmoalberto.com y envíanos la solicitud a través de nuestro formulario de contacto. Sin duda te ayudará a despejar las dudas que hayan podido surgirte o que ya tengas de antemano.



ALBERTO
 **LÓPEZ**

**INMOBILIARIA
Y SERVICIOS**

*Encontramos la
casa de tus sueños*