



Guía del comprador



En GILMAR, llevamos desde 1983 liderando el mercado inmobiliario español.

Nuestro propósito es aportar las mejores soluciones inmobiliarias a nuestros clientes, acompañándolos y facilitándoles el proceso de compra de sus inmuebles.

Nos mueven las personas y tenemos como objetivo acompañarte desde el principio hasta el final de cualquier transacción inmobiliaria.

Trabajamos con ilusión, somos empáticos, entendemos tus circunstancias y necesidades para poder ofrecerte la mejor solución.

En GILMAR, entendemos que comprar una vivienda es una decisión crucial y estamos aquí para guiarte en cada paso del proceso.

Aquí te presentamos una guía detallada para ayudarte a tomar la mejor decisión al comprar tu nuevo hogar.

Introducción

1 Pasos
previos
P. 6

2 Información
de la vivienda
P. 8

3 Gastos e
impuestos
P. 10

4 Trámites de la
compraventa
P. 13

5 Servicios de
Posventa
P. 16

Guía del
comprador

Índice



1 Pasos previos

GUÍA DEL COMPRADOR GILMAR

En GILMAR te acompañamos para guiarte durante todo el proceso.

Conseguir la vivienda que mejor se adapte a tus necesidades

1

Analizamos y estudiamos el precio de mercado de tu zona de interés con la máxima implicación para conseguir el hogar que estás buscando.

Disponer del 30% del valor de la vivienda ahorrado

2

A la hora de solicitar la hipoteca para comprar una casa, es importante **que tengas ahorrado aproximadamente el 30% del valor total de la vivienda**, para gastos extras como gastos de notaría, registro, gestoría, impuestos y comisiones. No obstante, estos porcentajes pueden variar en base a las circunstancias personales de cada cliente.

Comparar varias hipotecas a la vez

3

Desde el centro hipotecario de GILMAR analizamos varias opciones hipotecarias para asegurarnos de encontrar la mejor oferta que se adapte a tus necesidades financieras.

Comparamos varias opciones y analizamos bien las distintas condiciones: los intereses, las vinculaciones y las comisiones, dado que son factores que determinan si una hipoteca es más económica o no, asesorándote durante todo el proceso.

Conocer el estado de cargas de la vivienda

4

Es muy importante saber si la vivienda está libre de cargas, si ya tiene una **hipoteca**, si pesan embargos sobre ella o si existe alguna **limitación con respecto a la comunidad de propietarios, aspectos que comprobaremos previamente, obteniendo los certificados oportunos.**

Que el contrato de arras sienta las bases de la transacción

5

Desde el departamento jurídico de GILMAR preparamos el contrato de compraventa en la modalidad que sea más conveniente. Es importante que en el contrato se recojan todos los aspectos y acuerdos alcanzados entre las partes, que regirán la futura transacción de transmisión.



2 Información de la vivienda

GUÍA DEL COMPRADOR GILMAR

Nuestros expertos inmobiliarios te ofrecen asesoramiento integral y los servicios necesarios para garantizar una transacción exitosa.



Registro de la propiedad

Realizamos una exhaustiva verificación registral para asegurarnos de la legalidad y situación de la vivienda. Te proporcionamos información sobre el propietario registral, cargas, y/o cualquier detalle o condicionante sobre la vivienda a adquirir que pueda limitar el disfrute del inmueble, para que tengas todo el conocimiento sobre el alcance de las mismas.



Banco

En el caso de que la vivienda esté hipotecada, colaboramos con el banco para verificar el estado de la deuda y explorar la posibilidad de subrogación, en caso de ser la opción más beneficiosa para el comprador.



Vendedor

Garantizamos que la vivienda cuenta con toda la documentación necesaria para realizar la transacción sin que existan problemas para el comprador, tales, como:

- Nota Simple de la propiedad.
- Plano de la vivienda, si se trata de obra nueva.
- Cédula de habitabilidad, en su caso.
- Último recibo pagado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Certificado de estar al corriente con la Comunidad de Propietarios a la fecha de transmisión.

Entre los gastos que tienes que afrontar a la hora de comprar una vivienda, la ley marca unos gastos para comprador y vendedor.

Te informamos sobre los gastos notariales asociados a la compra, asegurándonos de que comprendas todos los detalles. Te resumimos los que corresponden al comprador, para que no tengas ninguna duda al dar el paso de adquirir una vivienda.



Notaría

Se trata de los gastos que se originan por el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa, así como por el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria que se pueden solicitar durante el transcurso de la compraventa.



Registro de la Propiedad

Otro de los gastos asociados a la compra de una vivienda es el derivado de inscribir la vivienda en el registro de la propiedad que le corresponda. Igual que los gastos de notaría, los costes del registro también están fijados por el Gobierno y son iguales para todos los registradores.



Impuestos vinculados a la compraventa

Casi todas las operaciones financieras conllevan el pago de un tributo a la administración pública. Te proporcionamos detalles claros sobre los impuestos asociados a la compraventa, ya sea el IVA en viviendas nuevas o el ITP en viviendas de segunda mano, o bien el impuesto que más convenga en cada caso.

- El impuesto se calcula en base al precio de compraventa y del tipo de vivienda, es decir, si es de **obra nueva (primera transmisión) o de segunda mano (segundas y siguientes transmisiones)**.
- En el caso de las **viviendas de obra nueva (primera transmisión)**, el impuesto que grava la operación es el **IVA**, que supone un 10% del precio de compra, y el **IAJD** o Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, que supone entre un 0,5% y el 1,5% del precio de compraventa (en función de la CCAA) y que se genera por firmar una escritura pública ante notario.
- Si la **vivienda es de segunda mano (segundas y siguientes transmisiones)**, el impuesto, por norma general, que grava la operación es el ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) que depende de cada comunidad autónoma y oscila entre el 6% y el 10%.

Por último, en cuanto a impuestos se refiere, existe la obligación de hacer frente al Impuesto sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), si bien, dicho impuesto, corresponde a la parte vendedora.



Gestoría

Para la adecuada liquidación de los gastos asociados a la compraventa, disponemos de los mejores acuerdos con gestorías que se pueden encargar de gestionar tanto la inscripción en el registro de la propiedad, como la liquidación de impuestos asociados a la transacción, garantizando la validez jurídica de la misma.



Gastos de seguros

Ser titular de un préstamo hipotecario obliga a contratar un seguro de incendios (o de daños) sobre la vivienda hipotecada. Desde GILMAR te ofrecemos este servicio en caso de necesitarlo, ya que tenemos acuerdos con las mejores aseguradoras con condiciones ventajosas que podemos poner a tu disposición.



4 Trámites de la compraventa

GUÍA DEL COMPRADOR GILMAR

En GILMAR, ponemos a tu disposición un equipo comprometido que te acompaña y guía a través de las fases del proceso.

Desde el contrato de adhesión hasta la firma de la escritura pública y la inscripción en el registro de la propiedad.

El contrato de compraventa y cláusulas generales

1

Es un documento estandarizado donde se estipulan las condiciones de compraventa.

Es redactado por nuestro departamento legal y en él se detallan los derechos y obligaciones contraídos por las dos partes (descripción del inmueble, precio, forma de pago, responsable de sufragar los gastos e impuestos correspondientes, etc.)

Escritura de la hipoteca, si procede

2

La escritura de hipoteca se otorga ante el mismo notario que la de compraventa. Desde GILMAR se coordinará todo el proceso con el banco hasta la firma de la escritura. En estos casos, la gestoría del banco será la encargada de gestionar todos los trámites en el Registro de la Propiedad y la liquidación de impuestos.

La escritura de la vivienda

3

La escritura es un documento público firmado y ratificado por un notario. Posteriormente, se inscribe la escritura en el registro de la propiedad. Las escrituras más relevantes son de compraventa, de hipoteca y de declaración de obra nueva.

Al efectuar la compra, se expedirá por el notario una escritura de compraventa entre comprador y vendedor, donde figurarán todas aquellas cláusulas y condiciones que se hayan pactado (precio, forma de pago, etc.) siendo esta, el documento que acredita la compraventa realizada.

En este punto, es donde nos encargamos, junto con la Notaría, de recopilar todos los documentos que debe presentar el vendedor y que se consideran indispensables para la formalización de la escritura, como son el último recibo de IBI, el certificado de la Comunidad de Propietarios de estar la corriente de pagos, etc.



Inscribir
la vivienda
en el registro
de la propiedad

4

Una vez firmada la escritura, procede su inscripción en el registro de la propiedad. La finalidad del registro es dejar **constancia escrita de la titularidad de los bienes y de cualquier derecho que recaiga sobre los mismos**. Es recomendable realizarla para obtener las máximas garantías jurídicas y que la compraventa tenga todos los efectos jurídicos frente a terceras personas.



La presentación de la escritura en el registro de la propiedad la realiza el comprador, como principal interesado, o la gestoría recomendada por GILMAR, quien se encargará de todos los trámites y facilitará todo el proceso burocrático.

Para tu tranquilidad, el departamento jurídico de GILMAR está siempre al servicio del comprador, velando porque la firma del contrato de compraventa y la escritura se ajuste a tus necesidades, asegurando la autenticidad del proceso y la entrega de la vivienda.





5 Servicios de Posventa

GUÍA DEL COMPRADOR GILMAR

Nuestra vocación de servicio permanente nos ha llevado a ofrecer un asesoramiento integral a nuestros clientes.

Te ofrecemos la solución a cualquier necesidad que puedas tener antes, durante y después de la compra de tu vivienda. Trabajamos para aportar a las personas que confían en Gilmar la tranquilidad, seguridad y confianza necesarias para que solo te preocupes de lo más importante. Tu comodidad y la ilusión de disfrutar de la casa de tus sueños.

Colaboramos con empresas especialistas en seguros, electrodomésticos, jardinería, domótica, consultoría de arte, alarmas, limpiezas integrales, placas solares, cargadores eléctricos, alquiler de barcos o jets privados, o cualquier otro tipo de servicio que puedas necesitar. También te ofrecemos nuestro servicio de property management para que te despreocupes de la gestión y trámites de tu alquiler.



Mudanzas y limpieza



Consultoría de arte



Obras, reformas y jardinería



Alarmas y domótica



Placas solares y cargadores eléctricos



Seguros



Gestiones Administrativas



Barcos, jets privados y vehículos de lujo



Property Management



Certificado de eficiencia energética

Así mismo, ponemos a tu disposición nuestros acuerdos con las principales empresas de cada sector para poder ofrecerte las mejores prestaciones con una propuesta totalmente adaptada a tus necesidades, con condiciones preferentes.



Comprar con GILMAR
es vivir la mejor experiencia
inmobiliaria, donde la
profesionalidad y la calidad
en el servicio se unen para
cumplir tus necesidades.



Excelente
Nota media
de 9,2 en

eKomi





900 121 900 | gilmar.es