

# Compra-venta inmobiliaria

Todo lo que necesitas saber  
para comprar un inmueble.

adelante.



# Índice

<b>1</b>	¿Es el momento adecuado para comprar?.....	3
<b>2</b>	¿Puedo permitirme este inmueble?.....	3
<b>3</b>	La financiación.....	5
<b>4</b>	Tipos de inmueble .....	6
<b>5</b>	Vivienda de obra nueva .....	7
<b>6</b>	Vivienda de segunda mano.....	8
<b>7</b>	Plazas de garaje o trasteros.....	9
<b>8</b>	Naves industriales.....	10
<b>9</b>	Solares.....	11





“

En algún momento de nuestra vida, todos nos planteamos adquirir algún inmueble en propiedad. Si esta es tu situación, si ha llegado tu momento, aquí encontrarás toda la información necesaria para comprar cualquier tipo de propiedad.

”

La búsqueda de un espacio para vivir, para desarrollar nuestra actividad comercial o para cubrir nuestras necesidades de almacenamiento y guarda de propiedades es una tónica dentro de toda nuestra vida. Hay edificaciones de todo tipo destinadas a cubrir estas necesidades básicas. El alquiler es la solución más sencilla, ya que no requiere el mismo compromiso que convertirse en propietario. Es una decisión que implica consideraciones financieras, algunos conocimientos inmobiliarios y una importante dosis de oportunidad. Precisamente, hoy vamos a hablar sobre las variables que influyen en la toma de decisión de comprar un inmueble.

¿Es el momento  
adecuado para  
comprar?

1

En la actualidad, los precios en el campo inmobiliario están siendo constantemente corregidos con mayor o menor profusión. Por eso, a la hora de decidir si debemos o no comprar un inmueble, debemos seguir una serie de directrices generales que son independientes del comportamiento del mercado inmobiliario en todas sus facetas:

**1**

El mercado inmobiliario no es homogéneo, por lo que cada inmueble tendrá un precio, unas características y unas prestaciones propias.

**2**

**El precio adecuado a pagar por un inmueble no es una cifra absoluta:** es el que se puede asumir sin problemas en relación con las necesidades que va a cubrir.

**3**

**Una compra a largo plazo puede tener años en los que la rentabilidad de la compra sea positiva** o negativa respecto otras opciones como son el alquiler, leasing u otras fórmulas.

¿Puedo permitirme  
este inmueble?

2

Antes de decantarnos por cualquier compra inmobiliaria, debemos analizar coherentemente estas variables:

**1** **Capacidad de negociación en precio.** Los mercados inmobiliarios bajistas, como el actual, hacen que el comprador tenga más poder de negociación.

**2** Nuestra **capacidad de pago actual y futura,** planteando diversos escenarios tanto positivos como negativos.

**3** **Posibilidades de financiación y horquilla de importes de financiación ajena aceptados.** Hay que tener en cuenta que evaluar nuestra capacidad de pago genera una horquilla de financiaciones ajenas posibles.

**Una vez determinado cuánto podemos pagar con normalidad en un escenario pesimista, buscaremos el inmueble.**

**Un ejemplo sencillo:** \_\_\_\_\_  
para calcular nuestra capacidad de pago, estimaremos esta cantidad como el 35% como máximo de nuestros ingresos netos mensuales descontando todas las deudas que ya tengamos contraídas previamente. Así, si yo tengo una nómina líquida de 2.000€ y pago actualmente 200€ en préstamos, mi capacidad mensual de pago es de 630€. Por lo tanto, nuestro préstamo hipotecario debe ser como máximo de 150.000€ a un plazo de 30 años como situación límite. Y si mis ahorros son de 30.000€, no puedo comprar ningún inmueble que exceda de 180.000 €, incluyendo todos los gastos accesorios a la compra venta inmobiliaria.

La financiación

3

# Financiación ajena y el límite de la tasación.

En el caso de compras de importe muy elevado, **la vía de financiación natural es el préstamo con garantía real hipotecaria.**

El importe máximo del préstamo será en función del valor de tasación que le asigne al inmueble una empresa tasadora autorizada por el Banco de España. En función de dicho importe, las entidades financieras concederán un porcentaje dependiendo de la tipología del inmueble. Los porcentajes usuales que se conceden oscilan entre las siguientes horquillas:

**Financiación para viviendas:** entre el 75% y el 100% del valor de tasación.

**Financiación para solares urbanos, naves industriales y locales comerciales:** entre el 50% y el 60% de la tasación.

**Financiación para solares rústicos y construcciones atípicas:** rara vez sobrepasa el 50% de la tasación.

Como vemos, antes de realizar cualquier tipo de operación de compra-venta, deberemos tomar alguna referencia de tasación aproximada sobre el tipo de inmueble que queremos comprar.



Tipos de inmuebles

4



## Tipos de inmuebles

En las adquisiciones inmobiliarias, la vivienda es la principal adquisición que se lleva siempre a cabo y se dividen en dos grandes grupos: vivienda de obra nueva o vivienda de segunda mano. Veamos las ventajas e inconvenientes que tiene cada uno.

# Vivienda de obra nueva

La vivienda de obra nueva o vivienda sobre plano es la que se compra directamente a la empresa promotora o inmobiliaria que lleva a cabo la promoción y construcción del inmueble. Es la compra de un bien futuro, que no existe realmente y que está en vías de ejecución. El régimen de pagos que se suele establecer es un régimen más estricto ya que se exigen una serie de pagos parciales antes de la entrega que pueden llegar a alcanzar el 30% de su coste total.

Dado que esos pagos tienen la consideración de anticipo, el comprador debe exigir un aval a la empresa promotora que garantice todos los pagos. Y fuera del régimen estricto de pagos, como medidas previas a dicha compra, siempre debemos verificar los siguientes extremos:

- **Documentación de la promoción en curso.**
- **Capacidad técnica, material y solvente de la empresa que ejecuta la promoción:** trabajar con empresas con dificultades puede poner en riesgo los plazos de entrega y calidad de la edificación.
- Especial mención a las características del contrato de compra-venta, detalle de calidades de la vivienda a comprar, metros cuadrados útiles y mecanismos de valoración de las diferencias, así como plazos de entrega y posibles penalizaciones por los retrasos que incurra el promotor o el comprador en formalizar la entrega.
- Una vez finalizada la vivienda, es muy importante contar con la licencia de primera ocupación para poder contratar todos los suministros y asegurarnos de que la vivienda se encuentra al corriente de pagos de comunidad y de impuestos municipales.

No obstante, el coste de la compra de una vivienda en promoción es menor ya que la subrogación hipotecaria a la hipoteca del promotor simplifica el coste de la operación, por lo que además es más fácil encontrar la financiación.





# Vivienda de segunda mano

En la compra-venta de vivienda de segunda mano, las calidades, distribuciones y características físicas del inmueble están perfectamente definidas y se pueden comprobar con una mera visita.

Esta opción es la más adecuada cuando no disponemos de tiempo o estamos buscando un inmueble en una zona particular sin promociones de obra nueva. En el caso de viviendas de segunda mano, los requisitos fundamentales que debemos comprobar son los siguientes:

- **Inexistencia de cargas y embargos sobre el inmueble.** Solicita una nota simple al registro de la propiedad en el que la vivienda esté inscrita.
- **Formalización de un contrato de compra-venta, dentro de alguno de sus formatos.** Conviene dejarse aconsejar en la agencia inmobiliaria que haya mediado en la operación o recurrir a un abogado o asesor para que redacte el documento.
- **Situación de pagos afectos al inmueble.** Basta con la obtención de los certificados de la Comunidad de Propietarios y del Ayuntamiento.
- **Acuerdo de plazos de escritura de compra-venta, formas de pago, qué elementos que están en la vivienda permanecen y cuáles no.**

## Otros inmuebles: plazas de garaje o trasteros

Cuando compramos una vivienda en régimen de división horizontal es probable que nos planteemos la compra de plazas de garaje o trasteros. Si estas compras se realizan al tiempo con la vivienda y en el mismo edificio podremos disfrutar de una serie de mejoras fiscales e impositivas.



**La compra de plazas de garaje junto con la vivienda presenta mejoras fiscales.**



Cuando se adquieren con la vivienda un máximo de dos plazas de garaje y trasteros sin límite, la compra global tiene la consideración de vivienda y por tanto, menos impuestos: se mejoran los gastos al variar el tipo de IVA (del tipo general (18%) al tipo reducido (8%) en los casos de obra nueva). Esta compra debe estar reflejada bajo el mismo título de propiedad o escritura pública. Conviene financiar la compra de una plaza de garaje, trastero o similar mediante préstamos personales, pues los costes financieros son mucho menores si no existe financiación hipotecaria.





# Compra-venta de naves industriales

La compra-venta de edificaciones con utilidad industrial y locales comerciales requiere una calificación urbanística que permita el establecimiento de actividades económicas determinadas, bien por niveles de ruido, peligrosidad, dotaciones de almacenaje o manipulación de cargas pesadas.

**A la hora de seleccionar una nave industrial o un local debemos tener en cuenta además los siguientes puntos:**

- **Analizar el entorno geográfico** en línea con la actividad que queremos desempeñar en el inmueble.
- Previamente a la firma del contrato de compra-venta, debemos asegurarnos los suministros y equipamientos oportunos para nuestra actividad.
- Es imprescindible comprobar que la actividad que vamos a desarrollar se autorizará sin problemas en dicho inmueble. Por ejemplo, muchos polígonos industriales o edificaciones impiden la instalación de empresas que manejen un determinado volumen de residuos peligrosos.

# Compra de solares

Cada comunidad autónoma tiene su propia legislación vigente y el suelo tiene distintas calificaciones de uso que condicionan las posibilidades de desarrollo del mismo.

Las calificaciones básicas del suelo son:

- **Suelo rústico:** que permite sólo explotaciones agrícolas y ganaderas, y edificaciones muy puntuales destinadas a la propia labor de explotación de las tierras.
- **Suelo en proceso de calificación:** que está sometido a un proyecto urbanístico, cambiando la calificación de rústico por suelo urbano.
- **Suelo urbano:** suelo que permite la edificación de viviendas, edificaciones industriales u otros usos.
- **Suelo dotacional:** suelo urbano destinado a la edificación o aprovechamiento público, como pueden ser zonas verdes, guarderías, colegios u hospitales.

En todo caso, antes de comprar cualquier tipo de solar, rústico o urbano, es imprescindible contar con la siguiente documentación:

- Ficha urbanística, donde el ayuntamiento indica la calificación del solar, la tipología de la parcela, el tipo de edificación que se puede llevar a cabo y las condiciones mínimas que hay que cumplir.
- En caso de adquirir un solar en vías de recalificación, es muy importante contar con toda la documentación de la Junta de Compensación.
- La ficha urbanística hay que contrastarla siempre con el título de propiedad o escrituras vigentes junto con la información registral y catastral del solar.





Más información:



Línea BBVA Vivienda 902 57 57 00



[bbvavivienda.com](https://bbvavivienda.com)