



AGENCIA MEDITERRÁNEA
— CONSULTORES INMOBILIARIOS —

//GUÍA DE COMPRA



ÍNDICE

1. Agencia Mediterránea: Quiénes somos	03
2. El inmueble	04
3. El contrato de arras	05
4. Comprador No Residente	06
5. Financiación	07
5.1. Residente en España - Trabajador cuenta ajena	08
5.2. Residente en España - Trabajador cuenta propia	09
5.3. No residente en España - Trabajador cuenta ajena	10
5.4. No residente en España - Trabajador cuenta propia	11
6. Elevación a público de la Compraventa (Notaría)	12-13
7. Gastos de compraventa y préstamo hipotecario	14
8. Compra Sin Financiación	15
9. Compra Con Financiación	16

1. Agencia Mediterránea

— Quiénes somos —

Agencia Mediterránea somos una compañía que ofrece un servicio integral en la comercialización de activos inmobiliarios ubicados en la Comunidad Valenciana (España), centrandó nuestro ámbito de actuación en la provincia de Valencia, sur de Castellón y norte de Alicante.

Con experiencia en el sector inmobiliario y financiero tanto a cliente nacional como al extranjero, residentes y no residentes. Para ello contamos con más de 30 profesionales capacitados para atender a dichos clientes en lengua rusa, inglesa y castellana.

Contamos en nuestro portfolio con todo el producto en comercialización de las entidades financieras más importantes del país. También con una completa cartera de productos de propietarios particulares y grandes propietarios (fondos de inversión, promotores...) que confían en nuestra dilatada experiencia y profesionalidad en el sector.

También disponemos de departamento de financiación, experto en el asesoramiento y tramitación de productos hipotecarios para la adquisición de inmuebles. Para ello contamos con un departamento legal que podrá asesorarte jurídicamente en todas las fases del proceso de compraventa. Nuestro departamento de gestión administrativa realizará las tramitaciones necesarias tanto en la fase de compraventa como en la de postventa.

** Contamos con más de 30 profesionales , entre ellos de habla rusa, inglesa y castellana.*

** Con más de 10 años de experiencia en el Sector Inmobiliario.*



2. El inmueble

La búsqueda del inmueble se debe basar en criterios de selección tales como la zona de ubicación, tipo de producto que busquemos y el presupuesto. A pesar de que existen muchos canales para realizar la búsqueda, dentro de los cuales Internet es, a día de hoy, el más importante, recomendamos que acudas a profesionales inmobiliarios. Esto garantiza la obtención de un mejor precio de la vivienda y agiliza los trámites, permitiendo también que la adquisición de la vivienda sea una transacción segura.

Una vez hemos detectado un inmueble que cumple con nuestras expectativas respecto a los criterios mencionados, deberemos de contar con determinada información antes de tomar la decisión definitiva:

- Verificar la titularidad registral del inmueble y las cargas que lo gravan. Para ello deberemos solicitar una nota simple al correspondiente registro de la propiedad.
- Según la tipología del producto elegido, por ejemplo en el caso de un unifamiliar independiente, será conveniente verificar con el ayuntamiento del municipio que no existen problemas urbanísticos de cualquier tipo.
- Obtener la información relativa a los gastos que, derivados de la titularidad del inmueble, soporta el propietario. Nos referimos con esto a los gastos de comunidad de propietarios que suelen abonar de forma trimestral, y los tributos y tasas municipales que suelen abonarse con carácter anual (Tasas de basuras, impuesto de bienes inmuebles...).
- Al mismo tiempo se deberá verificar si los citados gastos se encuentran al corriente de pago.

Si continuamos interesados en la compra de la propiedad y nos aceptan la oferta que realicemos deberemos formalizar el acuerdo mediante un contrato de arras. El citado contrato estipulará las condiciones pactadas entre las partes, tales como el precio de la compraventa, la forma de pago y el plazo máximo para la elevación a público del contrato de compraventa.

3. El Contrato de Arras

Mediante este documento las partes (comprador y vendedor) estipularán las condiciones de la compraventa y se obligarán a comprar y vender el inmueble objeto del contrato. La parte compradora entregará a la propiedad una cantidad en concepto de “señal o arras”, cuantía que quedará a cuenta del precio final. La citada cuantía será una de las condiciones a pactar en el contrato, al igual que:

- Precio de compra, del cual se descontará la cantidad entregada en concepto de arras.
- Plazo máximo de formalización ante fedatario público (Notario) de la compraventa. Las estipulaciones del acuerdo formalizado se deberán elevar a escritura pública dentro un plazo que las partes fijarán en el contrato.
- Gastos Escritura de la Compraventa: Aunque la Ley establece de que forma se abonarán los gastos de la compraventa, las partes podrán estipular fórmulas distintas a la establecida por ley para el abono de los citados gastos. Las estipulaciones que acuerdan repartos distintos a lo establecido por ley suelen referirse exclusivamente al coste de la notaría, siendo el resto de gastos de la parte compradora, excepto la plusvalía municipal que se abonará por la parte vendedora.

El contrato se podrá formalizar, en función de la finalidad que tengan las arras entregadas, utilizando dos fórmulas distintas:

Arras Penitenciales: Permiten al comprador renunciar a la adquisición en cualquier momento anterior a la firma de la escritura perdiendo únicamente la cantidad entregada como señal. También puede renunciar el vendedor devolviendo el doble de la cantidad recibida. Tienen la ventaja de que el comprador no arriesga todo el precio pactado ante cualquier imprevisto. Su inconveniente radica en que si el vendedor recibe una mejor oferta puede interesarle resolver el contrato.

Arras Confirmatorias: Implican que la compraventa queda definitivamente perfeccionada, considerándose la cantidad entregada como pago a cuenta del precio final. Ninguna de las partes podrá resolver el contrato unilateralmente. Acuda a esta figura cuando quiera “asegurar su adquisición”.



4. Comprador No Residente

Si el comprador es No Residente en España deberá realizar una serie de gestiones y tramitaciones previas a la formalización de la compraventa ante Notario. Las de mayor importancia serán:

- Obtener el número de identificación de extranjero (N.I.E.) necesario para poder escriturar ante fedatario público la compra de la vivienda.
- Aperturar cuenta corriente en una entidad financiera del país. Desde esta cuenta se realizarán los pagos de la compra y los gastos necesarios para acometerla, y entre otras finalidades que se le podrán atribuir encontraremos la de ser la cuenta de cargo de los gastos recurrentes que puedan derivarse de la propiedad y uso de la vivienda tales como tributos municipales, gastos de la comunidad de propietarios y suministros (luz, agua, gas..).

5. Financiación

Si para adquirir el inmueble elegido necesita financiación, una vez acordadas las condiciones de la compra mediante el contrato de señal o arras, deberá iniciar la tramitación del préstamo hipotecario. Para ello tendrás que acudir a tu entidad financiera y entregarle la documentación que ésta le solicite para realizar el estudio.

Te recomendamos que acudas a varias entidades financieras con el fin de comparar condiciones de financiación y tener varias alternativas posibles en caso de que su propia entidad le denegara el préstamo hipotecario.

También puede acudir a profesionales de la intermediación hipotecaria, que entre las posibles alternativas que le pueda presentar, siempre de préstamos hipotecarios concedidos por entidades financieras reguladas por el Banco de España, le de la posibilidad de contar con un abanico de posibilidades que le permita elegir la que mejor se adapta a sus necesidades. Recuerde que los intermediarios hipotecarios están regulados por la Ley 5/2019, de 15 de Marzo, y deben cumplir con una serie de requisitos legales, por tanto, asegúrese de que está inscrito en el registro de intermediarios creado por el Banco de España, garantía de que está habilitado para realizar esta actividad.

Actualmente los porcentajes de financiación que las entidades financieras están ofreciendo a sus clientes, salvo en casos excepcionales (cuando la entidad financiera es titular del inmueble objeto de adquisición pueden llegar al 100% del precio de compra), suelen llegar al 80% del importe de la compra. Respecto a los clientes No Residentes, aunque en muchos casos encontramos información que ofrece hasta el 80%, incluso el 100% de financiación (en los casos excepcionales mencionados con anterioridad), la práctica nos confirma que la financiación para esta tipo de clientes suele estar entre el 50% y el 60% del precio de compra.

* Contamos con Departamento de Financiación con más de 10 años de experiencia.

* Operamos con Entidades Reguladas por el Banco de España.



5.1. Residente en España

— Trabajador por Cuenta Ajena —

La documentación básica que deberás entregar para la realización del estudio de la financiación dependerá de tu situación laboral y si eres o no residente en España.

Si además eres un trabajador por cuenta ajena, deberás aportar los siguientes documentos:

- D.N.I./ Permiso Residencia
- Declaración de Renta.
- Dos últimas nóminas o pensiones.
- Justificación otros ingresos (alquileres, comisiones, intereses de cuentas, etc...).
- Extracto bancario de últimos 6 meses de su cuenta.
- Últimos 3 recibos de sus pagos periódicos con indicación de saldos pendientes de amortizar en su caso (hipotecas, préstamos personales, créditos de tarjetas y financieras, pensiones compensatorias y alimenticias, pago de alquileres, otras deudas, etc...).
- Vida laboral actualizada.

* La documentación entregada dependerá de tu situación laboral

* También dependerá de si eres o no Residente en España.

5.2. Residente en España

— Trabajador por Cuenta Propia —

Si eres un trabajador por cuenta propia, deberás aportar la siguiente documentación:

- D.N.I./ Permiso Residencia
- Declaración de Renta y pagos trimestrales del IRPF.
- Pagos trimestrales de IVA año actual y Resumen anual año anterior.
- Justificación otros ingresos(alquileres, comisiones, intereses bancarios, etc.)
- Extracto bancario de últimos 6 meses de su cuenta, donde canaliza el movimiento de tu actividad empresarial., con titularidad de cuenta.
- Últimos 3 recibos de sus pagos periódicos con indicación de saldos pendientes de amortizar en su caso (hipotecas, préstamos personales, créditos de tarjetas y financieras, pensiones compensatorias y alimenticias, pago de alquileres, otras deudas, etc...).
- Vida laboral actualizada.



5.3. No Residente en España

— Trabajador por Cuenta Ajena—

Si eres No Residente en España y además un trabajador por Cuenta Ajena deberás aportar la siguiente documentación:

- Pasaporte en vigor y Número Identificación Extranjero (N.I.E.)
- Declaración fiscal de su País, TaxReturn y P60 u homólogos según país de Residencia.
- Dos últimas nóminas o pensiones.
- Justificación otros ingresos (alquileres, comisiones, dividendos, etc...).
- Experian o Equifax de su país de origen. Historial crediticio.
- Extracto bancario de últimos 12 meses de su cuenta.
- Últimos 3 recibos de sus pagos periódicos con indicación de saldos pendientes de amortizar en su caso (hipotecas, préstamos personales, créditos de tarjetas y financieras, pensiones compensatorias y alimenticias, pago de alquileres, otras deudas, etc...).

* La documentación entregada dependerá de tu situación laboral

* También dependerá de si eres o no Residente en España.

5.4. No Residente en España

— Trabajador por Cuenta Propia —

Si eres No Residente en España y además un trabajador por Cuenta Propia deberás aportar la siguiente documentación:

- Pasaporte en vigor y Número Identificación Extranjero (N.I.E.)
- Declaración fiscal de su País, TaxReturn y P60 u homólogos según país de Residencia.
- Justificación otros ingresos(alquileres, comisiones, dividendos, etc.)
- Experian o Equifax de su país de origen. Historial crediticio.
- Extracto bancario de últimos 12 meses de su cuenta.
- Últimos 3 recibos de sus pagos periódicos con indicación de saldos pendientes de amortizar en su caso (hipotecas, préstamos personales, créditos de tarjetas y financieras, pensiones compensatorias y alimenticias, pago de alquileres, otras deudas, etc...).

* La documentación entregada dependerá de tu situación laboral

* También dependerá de si eres o no Residente en España.



6. La elevación a público de la Compraventa (Notaría)

El último paso para convertirse en propietarios del inmueble es formalizar los acuerdos estipulados entre comprador y vendedor ante fedatario público. Se aportará toda la documentación necesaria a la Notaría elegida (si no se ha pactado entre las partes, suele elegirla la entidad que concede el préstamo hipotecario, si existe financiación, o quien asuma mayor porcentaje de abono de los honorarios del Notario en función de cómo se hayan pactado los gastos entre las partes), la cual citará a comprador, vendedor y en su caso a la entidad financiera, en fecha determinada para la formalización de la compraventa.

La Notaría será la encargada de solicitar al registro de la propiedad nota simple actualizada de la titularidad del inmueble y sus cargas.

La parte compradora, salvo pacto en contrario, adquirirá el inmueble libre de cargas, inquilinos y/o ocupantes, y al corriente en los gastos de comunidad y tributos municipales (I.B.I. y demás tasas municipales).

El vendedor acudirá a notaría con su identificación (D.N.I., permiso residencia o pasaporte en vigor), la escritura de propiedad del inmueble, recibo de contribución (I.B.I), y demás tasas municipales, al corriente de pago y certificado del administrador-presidente de la comunidad de propietarios que acredite que se encuentra al corriente en los gastos de comunidad. Si apareciesen cargas que gravaran el inmueble deberá acreditar que se encuentran canceladas económicamente y asumirá los gastos necesarios para cancelarlas registralmente.

* *Será el último paso para convertirte en propietario del inmueble.*

* *La parte compradora adquirirá el inmueble libre de cargas, inquilinos y al corriente de gastos.*

6. La elevación a público de la Compraventa (Notaría)

El comprador acudirá con su identificación (D.N.I., permiso residencia o pasaporte en vigor), debiendo acreditar, en caso de tratarse de un no residente, el número de identificación de extranjero (N.I.E.) que tenga asignado.

Una vez formalizada, la Notaría facilitará a las partes copia simple de la compraventa. El comprador la necesitará para dar de alta suministros en el inmueble (luz, agua, gas natural...).

La copia autorizada, tanto de la compraventa, como del préstamo hipotecario si lo hubiera, la tendrá preparada en unos días la Notaría, para su recogida por parte del comprador, o quien este haya determinado (gestoría administrativa que le vaya a realizar los trámites de liquidación de impuestos e inscripción en registro de la propiedad), o por parte de la entidad financiera si existiera financiación (será la propia entidad o gestoría administrativa de su confianza quien realice toda la tramitación hasta la inscripción en el registro de la propiedad tanto de la compra como del préstamo hipotecario).

* Una vez formalizada, la Notaría facilitará a las partes la Copia Simple de la compraventa.

* La Copia Autorizada la tendrá preparada la Notaría para su recogida.



7. Gastos de la compraventa y Préstamo Hipotecario

El comprador deberá tener en cuenta a la hora de ajustar su presupuesto de compra los gastos que tendrá que acometer para adquirir una vivienda.

En este sentido habrá que distinguir el caso en el que comprase con fondos propios, del caso en el que necesitara financiación bancaria para su adquisición.

** El comprador tendrá que tener en cuenta los Gastos derivados de la compra de la vivienda.*

** Distinguiremos entre compra con Fondos Propios y la necesidad de Financiación Bancaria.*

8. Compra Sin Financiación

Los gastos que deberá contemplar serán:

- **Impuestos:** En este sentido habrá que distinguir entre la adquisición de una vivienda de obra nueva y la de una de segunda mano (usada).

En el primer caso se abonará el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.), actualmente del 10 % del total del precio de compra para vivienda, y el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (A.J.D.), que en la Comunidad Valenciana es por regla general del 1,5% sobre el precio total de la vivienda, pudiendo ser del 0,1% en los casos de que vaya a constituir vivienda habitual.

En el segundo caso se abonará el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (I.T.P.), por regla general establecido en la Comunidad Valenciana en el 10% del precio de compra, pudiendo ser del 8% incluso del 4% en determinados casos.

- **Notaría:** Se deberá abonar a la Notaría, respecto al coste total que suponga la formalización en escritura pública de la compraventa, la parte que arreglo a ley o a los pactos que se hayan establecido en el contrato de arras, le corresponda al comprador.

- **Registro:** Se deberá abonar al Registro de la Propiedad el coste que suponga inscribir a nombre del comprador la vivienda adquirida.

- **Gestión:** Se deberán abonar, salvo que las gestiones las realice el propio comprador, los honorarios que perciba la Gestoría Administrativa a la que se le encarguen los trabajos de tramitación de la liquidación de los impuestos que genere la compra y la inscripción de la vivienda adquirida.



9. Compra Con Financiación

Los gastos que deberá contemplar, además de los relacionados en el apartado anterior relativos a la compra, serán los que genera la constitución de un Préstamo Hipotecario para la adquisición de una vivienda y que legalmente le correspondan al comprador, desglosándose de la siguiente forma:

Desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de Marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la mayoría de los gastos que se generan en la financiación hipotecaria para la compra de una vivienda por persona física, serán asumidos por la **Entidad Financiera**. En este sentido, será la entidad financiera quien abone el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, la Notaría, el Registro, y la Gestión.

Comisión de apertura: Se deberá abonar, si existe, la comisión de apertura que por la concesión del préstamo percibe la entidad financiera concedente del mismo.

Tasación: Cualquier préstamo hipotecario requerirá la realización de una tasación del inmueble efectuada por sociedad de tasación homologada por el Banco de España. El coste de la misma deberá ser asumido por el comprador. Algunas entidades financieras se hacen cargo también de este gasto.

Seguro: Será obligatoria la contratación de un seguro contra incendios sobre la vivienda adquirida, cuyo coste será a cargo del comprador/prestatario.



Calle Colón nº18, 2ºB
46004 Valencia
T. +34 963 528 642

Gran Vía Germanías nº9 Bajo
46006 Valencia
T. +34 963 244 532