

ascensor, la calefacción, las bajantes- y si la estructura -muros, vigas, tejado- está en perfecto estado.

Cerciorarse de que no estén previstas derramas de elevada cuantía.

La cuota que se paga a la comunidad de propietarios.

Consultar si en el inmueble se realizará una rehabilitación o reforma obligatoria.

5. Acudir al ayuntamiento

Cada año los propietarios de una vivienda tienen que abonar el Impuesto de Bienes Inmuebles, el IBI. Quien quiera adquirir un piso de segunda mano debe verificar que esté pagado. Puede hacerlo en el ayuntamiento o pedir al vendedor el último recibo.

6. Hacer comprobaciones en el banco

Antes de adelantar dinero, hay que tener la seguridad de que el banco concederá la hipoteca

7. Informarse en la comunidad autónoma

Al adquirir una vivienda de 2ª mano, hay que pagar una serie de impuestos, como el de transmisiones patrimoniales y el de actos documentados.

En total, los gastos de la compra pueden llegar al 10% del valor del piso.

Saber con anterioridad los beneficios fiscales de la comunidad es clave para una buena compra.

8. Firmar el contrato de arras

En el contrato de arras, el comprador adelanta al vendedor, a modo de reserva, un porcentaje del precio de la vivienda acordado entre ambos de antemano.

La cantidad puede, pero muchas veces se establece en el 10%.

Es un contrato privado en el que no es necesario que intervenga un notario, pero tiene valor legal y vincula a las 2 partes. Debe incluir las cláusulas que pacte tanto el comprador como el vendedor y no hay que dar nada por supuesto, todo debe quedar por escrito.

El comprador pierde la señal si no cumple con sus compromisos

Uno de los conceptos que ha de plasmarse es la cuantía que adelanta el interesado.

Este debe saber que, ante cualquier incumplimiento por su parte, perderá el dinero.

Del mismo modo, si es el vendedor quien no sigue adelante con la compraventa, el Código Civil establece que debe abonar a la otra parte el doble del dinero que le dio. Ha de figurar el plazo en que se realizará la compraventa. Es importante que se establezcan tiempos que se puedan cumplir con facilidad para que el contrato siga adelante.

Si no se hace así, uno de los dos intervinientes puede verse perjudicado, bien porque no le dé tiempo a realizar los trámites para la venta o por no contar con el plazo necesario para que le concedan la hipoteca.

Debe quedar claro si la vivienda se entregará sin cargas o si pesará sobre ella un crédito en el momento de firmar la escritura.

¡¡ ASÓCIATE A PAMAC!!



7 pasos antes de comprar una casa usada

Por la Co-Responsabilidad Parental



Padres y Madres
en acción

www.padresdivorciados.es

usedimad@gmail.com

☎ 649 116 241

**Con tu Ayuda y
Colaboración Conseguiremos
la Custodia Compartida
de nuestros hijos, de forma Automática**

Boletín de Suscripción:

Nombre: _____

Apellidos: _____

Domicilio: _____ n° _____

Población: _____

C.P.: _____ N.I.F.: _____

e-mail.: _____

Tlf.: _____

**Si, deseo pertenecer a la Asociación
Padres y Madres en Acción (PAMAC) ,
abonando la cantidad de:**

● **84´00 €** Anuales

● _____ € Por Donación

Ingresando en la Cuenta de la Asociación
Nº: **2038-1893-75-6000068701**_ ó
domiciliando el pago en el Banco/Caja: _____

Calle: _____ n°: _____

Población: _____ C.P.: _____

Entidad Oficina D.C. Cuenta

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□□□

En _____ a ____ de _____ de 20 ____

Firmado:

7 pasos imprescindibles antes de comprar una casa usada.

Al comprar una casa, se deben tomar una serie de precauciones previas a la entrega de la señal que reserva el inmueble. Comprar una vivienda es uno de los desembolsos económicos de mayor cuantía que se hace a lo largo de la vida. Conviene estar alerta y realizar las comprobaciones oportunas antes de pagar una señal al vendedor.
Por ELENA V. IZQUIERDO/14.12.2011

1. Revisar la vivienda

comprobar el estado de ciertos aspectos del inmueble, como su estructura, si la instalación de la luz y del gas están en buen estado y si los grifos funcionan de manera adecuada. Conviene asimismo medir las habitaciones, los pasillos y las terrazas para conocer si el tamaño del piso coincide con lo dicho por su propietario. También es aconsejable hacer varias visitas a distintas horas del día. De esta forma, se puede observar si la casa es luminosa u oscura, si es ruidosa en ciertos momentos o si los vecinos son molestos. Otra información relevante que aporta el propietario es el tipo de reformas que se han realizado y su fecha. Si se han cambiado el baño o las tuberías, si se han instalado ventanas que aíslen del frío o se ha reformado la cocina, la vivienda tendrá más valor. Cuando el comprador estime que le compensa adquirir la vivienda, debe hacer una oferta al vendedor. La mayoría de los pisos siguen hoy en día sobrevalorados y, si antes era habitual que el precio subiera si no se hacía la operación, hoy ocurre lo contrario. Tanto las inmobiliarias como los particulares están acostumbrados a escuchar y atender ofertas a la baja.

El lema hoy es "todo es negociable". Según la información de los expertos, pedir una bajada del 10% no es excesivo.
2. Preguntar a los vecinos
Los detalles que puedan dar los vecinos son importantes: tema de la escalera, la vivienda que se quiere adquirir.

3. Ir al Registro de la Propiedad

Cuando el comprador se haya decantado por una vivienda, debe ir al Registro de la Propiedad para conocer sobre la titularidad y las cargas que puedan pesar sobre el piso. Este paso es fundamental. **La nota simple** puede contener numerosas sorpresas. Por un precio medio de 3 €, cualquier ciudadano puede obtener este documento, en el que figuran la ubicación y superficie de la vivienda, su propietario y si pesan cargas sobre la casa. Verificar que la calle, el nº y los m2 coinciden con lo que quiere vender el propietario. Después conviene comprobar que el nº de titulares es el que ha declarado el vendedor. Si es un matrimonio, ambos tendrán que firmar la compraventa, al igual que sucede si la casa pertenece a varios hermanos. La titularidad es un aspecto importantísimo que conviene dejar muy claro. Con la nota simple también se ve si sobre la vivienda pesa una hipoteca.

4. Consultar en la comunidad de propietarios.

Comprobar que el titular de la vivienda esté al corriente de los pagos a la comunidad de vecinos. Para ello, debe hablar con el administrador o con la junta de propietarios. De lo contrario, las deudas pueden recaer sobre el comprador del piso. Pedir una nota simple en el registro para saber quién es en realidad el propietario. En el mismo acto se puede preguntar si las instalaciones del edificio funcionan bien -el