



**Homes**  
SEARCH FIND LOVE

¿qué deberías saber  
(sí o sí) si quieres  
comprar una casa?

# Contenido

¿Cómo comprar casa, paso a paso?	3
Beneficios de comprar con HHomes	6
Necesitas saber...	8
Costes asociados a la compra de una vivienda	10



---

# ¿Cómo Comprar casa?

*en la Costa del sol*



## ¡FELICIDADES!

Este es el primer paso para comprar tu nueva casa (la que imaginas), y esta guía te ayudará a entender cada paso del proceso para hacerte la vida más fácil

La Costa del Sol es uno de los mercados inmobiliarios de segunda residencia más diversos y competitivos del mundo, y entendemos que tomar la decisión de comprar una casa aquí puede ser una experiencia particularmente agotadora.

Es por eso que hemos creado esta guía de compra para mostrarte el camino para disfrutar de comprar una casa en la Costal del Sol.

---

# ¿Cómo Comprar casa?

*en la Costa del sol*



## 1

### Llama

A un equipo de expertos. con absoluto conocimiento del mercado y con acceso a todas las viviendas que hay en venta en la Costa del Sol, de obra nueva, de segunda mano, de lujo o frente al mar. Lo importante es que puedas elegir.

## 2

### Conoce

No es solo una casa, es una expresión de quien eres. Es por esto que nuestra misión es conocer el máximo sobre ti. No solo dormitorios y baños, sino también tus necesidades individuales y tus deseos para así encontrar la casa que te imaginas. Es la única forma de asegurarnos que donde vivas, represente quien eres.



## 3

### Visitas

Durante las visitas conocerás diferentes zonas, precios y casas que te ayudarán a entender el mercado, diferenciar lo caro de lo barato, lo bueno de lo malo, e identificar las oportunidades. Para que elejas tu casa ideal, con la mejor relación calidad-precio

## 4

### Negociación

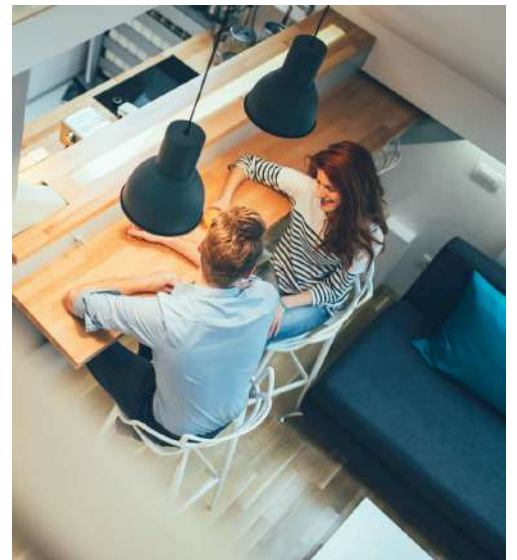
Si tu oferta esta por debajo del precio de venta, el vendedor habitualmente contestará con una contraoferta, la cual puedes aceptar, rechazar o hacer una nueva oferta. Apóyate en tu Agencia de confianza para definir la mejor estrategia de negociación. ¿Por qué? Porque negociamos con vendedores todos los días.

## 5

### Firma Reserva

#### + Pago del depósito

Habitualmente la reserva es de 6.000 €. El principal objetivo de esta Reserva es quitar la propiedad del mercado, para comenzar con la revisión y análisis legal de la vivienda.



## 6

### Análisis y tasación

Revisión y análisis legal de toda la documentación de la vivienda, de las cargas y del contrato de compraventa.

En caso de financiación, se solicita el informe de Tasación.

Es el momento, si lo deseas, de contratar un abogado.



# 7

## Firma Contrato + Pago del 10% PVP

*\*En caso de viviendas de obra nueva, el pago dependerá de las condiciones de cada promoción, habitualmente entre el 10-30% del precio de venta.*

# 8

## Tramitación compraventa

Debemos conocer con exactitud, antes de la Escritura Pública:

Situación actual en el Registro de la Propiedad: Inscripción registral, embargos, hipotecas u otras cargas

Certificado de estar al corriente de pago del IBI y Comunidad de Propietarios.

Comprobación de estar al corriente de pago de suministros y servicios (agua, luz, gas y basura)

Obtención del Certificado energético

Revisar oferta vinculante con las condiciones de la hipoteca

Revisar borrador de la Escritura

Comprador No Residente: obtención del NIE, y apertura de una cuenta bancaria en España.

Vendedor No Residente, el comprador debe retener el 3% del precio de venta y la Plusvalía Municipal

# 9

## Escritura Pública + Resto del precio



# 10

## Felicidades

Ya eres propietario de tu nuevo hogar

# 11

## Cambio titularidad

Cambia la titularidad de suministros y servicios



## Conceptos

### RESERVA

A la firma de este documento es importante incluir aquellas condiciones especiales que se deben cumplir por las partes para seguir adelante con la compraventa.

### ESTADO DE CARGAS

Para conocer si un inmueble tiene cargas hay que solicitar al Registro de la Propiedad una Nota Simple Informativa.

### TASACION HIPOTECARIA

Es una valoración de un inmueble que será una de las garantías de un préstamo hipotecario

### CONTRATO PRIVADO

Este contrato sirve como garantía para asegurar el cumplimiento de lo pactado en el contrato.

### AVAL

Cuando compras una vivienda de obra nueva, el comprador tiene derecho a exigir un aval por las cantidades entregadas

### ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD

Sirve para conocer el estado exacto de la comunidad de propietarios a nivel financiero y de prohibiciones

### CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE INFRACCION URBANÍSTICA

Es un documento que certifica que un inmueble no tiene ningún expediente por haber cometido algún tipo de infracción urbanística.

### LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN (LPO)

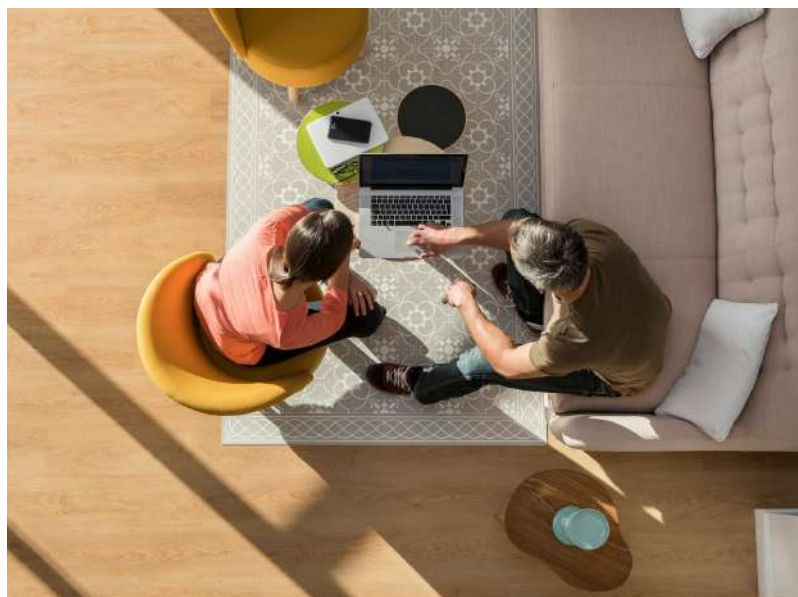
Es un documento urbanístico que certifica que el edificio ha sido construido según el proyecto de ejecución aprobado.

# Beneficios de comprar con HHomes...

## NUESTRO ESCAPARATE

---

En HHomes tenemos acceso a todas las viviendas que hay en venta en la Costa del Sol, de obra nueva, de segunda mano, de lujo o frente al mar. Lo importante es que puedas elegir.



## NUESTRO CONOCIMIENTO

---

Te ayudamos a elegir para que aciertes con tu decisión. Somos una agencia local formada por profesionales locales con más de 16 años de experiencia. Durante nuestra trayectoria hemos ayudado a miles de personas a encontrar su casa ideal.

# Beneficios de comprar con HHomes...

## NUESTRA PROMESA

---

La verdad por delante. Te damos toda la información para que tú mismo compruebes que es una buena oportunidad.

Te hacemos la vida más fácil. Olvídate de hablar con decenas de agencias Inmobiliarias, recibir cientos de emails y no saber quién es quién. Nosotros lo hacemos por ti, y no te cobramos nada.



- 1 **Cientes, lo primero.**
- 2 **Nos movemos muy rápido.**
- 3 **Siempre buscamos soluciones.**
- 4 **Pasión en todo lo que hacemos.**
- 5 **Hacemos lo correcto cuando nadie mira.**
- 6 **Innovadores, nos encanta ir a la última.**

## NUESTROS PRINCIPIOS

---

En HHomes creemos que quienes somos es tan importante como lo que hacemos. Por eso nuestros principios representan nuestra forma de hacer las cosas

# Necesitas saber...

---

## Errores más comunes cuando busco una casa

El resultado acumulado de estos errores, en la gran mayoría de los casos acaba con mucho estrés y una experiencia de compra muy negativa.

1. Querer encontrar casa, sin antes conocer otras zonas
2. No darle importancia a encontrar un agente de confianza que te ayude, a encontrar la casa que imaginas, a acertar en tu decisión de compra, a conseguir el mejor precio posible y a ahorrarte mucho tiempo que se lo podrás dedicar a lo que realmente te hace feliz.
3. Contactar con decenas de agencias a través de portales inmobiliarios, sin pensar que recibirás cientos de llamadas e emails de cada una de ellas, y no sabrás quien es quien.
4. Negociar sin definir una estrategia
5. No calcular correctamente los gastos de compraventa
6. Dejar para el final la visita a tu banco
7. No informarte de los trámites que tienes que hacer una vez has comprado tu nueva casa

---

## ¿cómo acertar con mi decisión de compra?

1. Aquí no existe una única respuesta.
2. Lo más importante es que la casa te haga feliz, y cumpla con tus planes de vida y/o inversión a corto y largo plazo
3. Habla con tu agente local de HHomes. Tu Agente vive y respira el mercado inmobiliario local todos los días y esta en una excelente posición para compartir contigo la información que necesitas.
4. Investiga datos del mercado inmobiliario. Hay datos públicos disponibles en la web de Fomento, INE y Registradores. Si lo prefieres puedes pedirselos a tu Agente de HHomes para que los comparta contigo.
5. Existen dos buenas formulas (que no siempre sirven) para calcular un buen precio de venta. Si conoces el precio del alquiler de larga temporada la siguiente formula te ayudará a calcular lo que sería un buen precio de venta: alquiler mensual x 12 x 25 = precio venta. También puedes calcularlo al revés: precio de venta x 0,04 /12=alquiler mensual

---

## Presenta una oferta muy atractiva

1. Presentar una oferta para comprar una casa no es cualquier cosa, y por eso hay que hacerlo bien.
2. Hay que estar preparados para que te digan que SI, y esto significa consenso (habitualmente familiar), y fijar en que plazo puedes firmar el contrato de compraventa.
3. Define, junto a tu Agente de confianza, la mejor estrategia de negociación para conseguir el mejor precio para comprar tu casa, y no te olvides incluir las condiciones de tu oferta. Tu agente tendrá que hacer sus deberes, analizar la competencia, conocer la situación del vendedor, y presentar la oferta de una forma irresistible.
4. Demuestra al vendedor que vas en serio. Esto normalmente se hace con una oferta por escrito, donde se incluye el precio, los plazos y las condiciones, acompañado de una señal. Así el propietario verá que tu oferta es en firme y si decide aceptar habrá conseguido vender su casa. Esta formula es la más efectiva para conseguir el mejor precio posible.



# Necesitas saber...

---

## Encuentra la mejor hipoteca

Busca financiación como si de un coche se tratase.

Habla con diferentes bancos para encontrar la mejor oferta, y en cada conversación básicamente es “¿qué me puedes ofrecer?”. Es importante que tengas todo el papeleo ordenado para entregarlo fácilmente y que sean ellos quienes te tengan que ofrecer la mejor hipoteca. No olvides que los bancos venden dinero, algunos más barato y otros más caro. Puedes ahorrar mucho dinero en la comisión de apertura, intereses o en los seguros.

---

## ¿qué documentación entregar al banco?

La documentación que te solicitara el banco dependerá de cada entidad y de tu situación, en general con esta documentación suele ser suficiente.

- DNI, NIE o pasaporte
- Documento de reserva o contrato de arras, en caso de que ya se haya firmado.
- Declaración de la Renta del año anterior
- Si tienes más inmuebles, Escrituras de cada uno.
- En caso de vivir de alquiler, contrato de alquiler y últimos recibos del alquiler.
- Vida laboral actualizada.
- Extractos bancarios recientes.
- Recibos de cualquier préstamo que actualmente estes pagando.

Si trabajas por cuenta ajena.

- Contrato de trabajo
- Las nóminas de los últimos 3 o 6 meses.
- Recibos de cualquier préstamo que actualmente estes pagando.

Documentación requerida al trabajador por cuenta propia

- Declaración anual y últimos trimestres del IVA.
- Declaración anual y últimos trimestres del IRPF
- Últimos recibos del pago de la Seguridad Social.

Documentación requerida para sociedades

- Impuesto de sociedades del ejercicio anterior, en caso de haberlo presentado.
- Declaraciones de impuestos del año en curso –IVA e Impuesto de Sociedades fraccionado.
- Balance actualizado de la situación económica de la empresa.

Otras documentaciones

- Escritura de capitulaciones matrimoniales
- Sentencia de separación y convenio regulador

# Costes asociados a la compra de una vivienda

## — Viviendas segunda mano

Impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) 7%

## Viviendas Obra Nueva

Impuesto sobre el valor añadido (IVA) 10%

— Actos Jurídicos Documentados (IAJD) 1,2%

## Resto de gastos (segunda mano y obra nueva)

Notaria 700 - 1000 €

— Registro 600 - 800 €

Gestoría 300 - 500 €

Hipoteca, Comisión de apertura 1%

Tasación 500 - 700 €

Abogado 1%

Poder Notarial 100 - 150 €

**TOTAL** **8-10% aprox** sobre el precio de venta

*\*Las cantidades son meramente orientativas y no vinculantes, dado que es necesario remitir la información completa de cada compraventa a las entidades y administraciones para su cálculo exacto.*



**We are elevating the real estate experience**

in Marbella and top Costa del Sol locations

(+34) 951 453 462

[hhomes.es](https://hhomes.es)

[info@hhomes.es](mailto:info@hhomes.es)