

LO QUE DEBES SABER ANTES DE ADQUIRIR UNA VIVIENDA



GTEE SOSTENIBLE



ASESORAMIENTO DE GTEE A LA HORA DE COMPRAR UNA VIVIENDA

Según datos del INE, las ventas de casas han mejorado un 12% en octubre, tercer mes consecutivo con cifras al alza. Si te estás planteando aprovechar alguna oferta, el asesoramiento profesional y un puñado de consejos básicos te ayudarán a no equivocarte al elegir casa.

Comprar una vivienda es una de las decisiones más importantes que tomamos en la vida, tanto por la repercusión que tiene en nuestra calidad de vida diaria, como por el importante desembolso económico que supone. En la elección de un hogar han de tenerse en cuenta muchos factores que pueden convertir una búsqueda ilusionante en un trajín de aspectos técnicos, legales, burocráticos, financieros... ¿Cómo sé que los materiales y la estructura están en buen estado? ¿Qué documentación necesito para garantizar mis derechos como comprador? ¿Qué pasa si el vendedor tiene deudas con la comunidad de vecinos? Para que ninguna de estas cuestiones te pille fuera de juego, GTEE ha elaborado esta sencilla guía que será una gran compañera en cada visita a la que podría ser la casa de tus sueños.

1º LAS COMPARACIONES NO SON ODIOSAS

¿Cómo sé si el precio de una vivienda entra dentro de lo “normal”? No dejes de barajar varias opciones e intenta buscar viviendas similares en los alrededores para tener varias referencias y algo con lo que comparar. Cuidado con las “gangas”: Una vivienda con un precio sorprendentemente bajo puede esconder alguna deficiencia oculta, así que no olvides preguntar cuál es la “pega”. Algunos aspectos que influyen en el precio son obvios, pero otros son menos evidentes, como futuros proyectos urbanísticos que podrían afectar a la habitabilidad del edificio.

“Si por ejemplo, hay proyectada una autopista que pasará junto a nuestra futura vivienda, habrá que prestar atención a la accesibilidad y a la contaminación acústica, y en cuyo caso comprobar el aislamiento de paredes y ventanas. Así evitamos sorpresas y estamos advertidos de necesarias inversiones futuras”,

Para informarte de los proyectos urbanísticos de tu zona, pregunta en el Ayuntamiento o investiga el Plan General de Ordenación Urbana en la web municipal.



2. ¿Visitando pisos? GTEE no engaña

Si visitas una casa, llámate a GTEE. Su ojo experto es capaz de ver más allá de lo que vemos los demás, y en una revisión sencilla, percibirá si existen deficiencias que podrían causarte problemas en el futuro. Más allá de las grietas visibles (que a veces se disimulan con una capa de yeso), detrás de las paredes hay conexiones eléctricas, desagües y conductos de calefacción cuyo estado pasa habitualmente desapercibido para el comprador novato.

Debes saber que si la vivienda presenta defectos que produzcan daños a medio o largo plazo; tanto el vendedor como el resto de agentes intervinientes asumen sus respectivas responsabilidades de estos “vicios ocultos”, durante un periodo de hasta diez años en elementos como la cimentación, vigas, forjados; y de uno a tres años cuando se trata de acabados de la obra o defectos que afecten a la habitabilidad, respectivamente.

3º Piensa en la factura de la luz

Al igual que cuando te compras un electrodoméstico compruebas su calificación energética, no dejes de valorar este aspecto antes de comprar una casa. Está por llegar una normativa de calificación energética de edificios, pero hasta entonces, piensa que una casa aparentemente barata puede salir muy cara a medio plazo si no está bien aislada y el coste de climatizarla es elevado.

Un técnico puede analizar el aislamiento térmico del edificio, ventilación y climatización; y valorar hasta qué punto es eficiente desde el punto de vista energético. Este es un factor determinante para estimar el gasto eléctrico mensual y que, además, influirá considerablemente en la calidad de vida que nos prestará la vivienda.

4º ¿Y si reformas?

¿Te has planteado la posibilidad de adquirir una vivienda antigua por menos dinero e invertir en una reforma? Además de que puede resultar más económica, esta opción permite que acondiciones tu casa a tu gusto y minimiza las molestias de convivir con las obras si acometes las reformas antes de hacer la mudanza.



Existen ayudas públicas para actuaciones orientadas a mejorar, entre otras, la accesibilidad y la eficiencia energética de las viviendas, con bonificaciones especiales si la vivienda se integra en un barrio con protección especial. Te asesoramos de las subvenciones disponibles, donde te informarán de todas las ayudas y trámites necesarios.

5º Vivienda libre... ¡de cargas!

Si tienes intención de comprar una vivienda de segunda mano, asegúrate de conocer la situación jurídica de la propiedad; es decir, identidad de los titulares, si tiene una hipoteca pendiente o algún otro tipo de carga (deudas con la comunidad de propietarios, con el IBI...) esto es importante, ya que una vez transmitida la propiedad, las cargas también se transmiten. Para conocer estos datos y acceder a una descripción detallada de la finca puedes solicitar una Nota Simple Informativa en la Oficina del Registro de la Propiedad o en www.registradores.org

Si la vivienda es nueva, conviene saber que el promotor cuenta con una “póliza aval”. Esta póliza permite al comprador recuperar su inversión (más intereses) en el caso de que la promotora quiebre, la construcción se paralice o se retrase más allá de un plazo determinado.

AL IGUAL GTEE TE ASESORA A LA HORA DE ALQUILAR TU VIVIENDA.

