



Guía del comprador

Comprar una propiedad, sobre todo si es la primera, puede parecer muy complicado. Para dar respuesta a sus posibles dudas, hemos elaborado esta guía que le puede servir de orientación.

Escoger una propiedad

Le aconsejamos que de vez en cuando visite nuestra página en internet, donde podrá obtener información detallada y actualizada de todas las propiedades que tenemos a la venta. Si no está seguro de que tipo de vivienda busca, le proponemos las siguientes preguntas que pueden ayudarle a aclarar sus dudas:

- Presupuesto: *¿Cuanto quiere gastar?*
- Situación: *¿Prefiere estar en una zona turística o por el contrario le gustaría una zona o pueblo tranquilo?*
- Habitaciones: *¿Cuántas personas harán uso de la vivienda y cuantos dormitorios harán falta?*
- Baños: *¿Compra con amigos o espera recibir muchas visitas? Talvez prefiera para mayor privacidad un baño aparte.*
- Uso: *¿Tiene pensado venir a vivir a la isla, o será una segunda vivienda para las vacaciones?*
- Tipo: *¿Prefiere un apartamento, un duplex, un bungalow o una villa?*

Una vez contestadas estas preguntas, debería tener una idea más clara de que tipo de propiedad desea comprar. De no ser así, contáctenos y será un placer poderle ayudar.



Compra

Una vez tomada la decisión de que propiedad, el siguiente paso sería realizar el pago del depósito, que corresponde a un 10% del precio de venta y firmar un contrato de opción de compra.

El depósito le garantiza la “opción” de comprar la propiedad al precio acordado hasta la fecha que se especifique en el contrato.

Si el vendedor decidiera cancelar dicha “opción” (circunstancia que en raras ocasiones ocurre), le tendrían que devolver el depósito más un 25% del importe del depósito como compensación por las molestias ocasionadas.

Abogados

Si bien en España no es legalmente obligatorio contratar a un abogado, nosotros como Inmobiliaria registrada así lo recomendamos.

El abogado realizará las indagaciones necesarias en el Registro de la Propiedad para asegurar que no hay deudas pendientes vinculadas a la propiedad.

Esto es muy importante, ya que como Vd. probablemente sabrá, en España las deudas van ligadas a la propiedad y NO al propietario.

El abogado también le podrá informar sobre el impuesto que tendrá que pagar por el impuesto de “plusvalía”.



Surveys

Here in Lanzarote surveys are almost unheard of with the only problems a survey readily detects (dry rot, subsidence etc.) simply not an issue here.

Banco / Hipoteca

Si necesita una hipoteca, será un placer recomendarle algún Banco con oficinas locales, que le ofrecerán diferentes productos hipotecarios con intereses muy competitivos.

Siendo residente español podrá optar hasta a un 90% de hipoteca sobre el valor de la propiedad.

Firma escritura

El día de la compra, deberá firmar la escritura ante Notario en Arrecife, después de lo cual Vd. será el nuevo propietario/a.

Desde la oficina, le podremos ayudar a cambiar de titular del contrato con Inalsa (agua), Unelco (electricidad), así como cambiar el titular de la propiedad en el Ayuntamiento.



Gastos

Los gastos asociados a la compra de una propiedad, varían dependido de la vivienda, pero aproximadamente se debe calcular con un 10% sobre el valor de la compra para cubrir gastos como:

<i>Notario</i>	<i>desde</i>	<i>560 €</i>
<i>Registro</i>	<i>desde</i>	<i>450 €</i>
<i>Abogado</i>	<i>desde</i>	<i>2.200 €</i>
<i>6% impuestos</i>		<i>?</i>
<i>Plusvalía</i>		<i>?</i>

Otros gastos

Gastos de Comunidad:

Los gastos de Comunidad sirven para pagar el mantenimiento de las áreas comunes, como por ejemplo las piscinas, jardines, caminos y calles. Así mismo incluye un seguro del edificio.

Como ejemplo en el Complejo de Playa Bastian se pagarían cada ½ año, es decir a principios de Enero y principios de Julio, siendo los importes aproximados los siguientes:

<i>Apartamento de 1 dormitorio</i>	<i>141 € mensuales</i>
<i>Apartamento de 2 dormitorios</i>	<i>184 € mensuales</i>
<i>Bungalow de 1 dormitorio</i>	<i>de 75 a 100 € mensuales</i>
<i>Bungalow de 2 dormitorios</i>	<i>de 98 a 145 € mensuales</i>



Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):

Se trata de un impuesto del Ayuntamiento de Teguiise que se paga anualmente (normalmente en Noviembre).

Como ejemplo, propiedades en Playa Bastian pagarían:

<i>Apartamento de 1 dormitorio</i>	<i>230 € anuales</i>
<i>Apartamento de 2 dormitorios/ 2 baños</i>	<i>240 € anuales</i>
<i>Bungalow de 2 dormitorios/ 1 baño</i>	<i>250 € anuales</i>
<i>Villa 2 dormitorios / 2 baños</i>	<i>400 € anuales</i>

Agua y electricidad:

Tanto agua como electricidad se pagan bimensualmente según consumo. Como orientación, en un apartamento ocupado por dos personas tendría un gasto aproximado de 60 € cada dos meses para agua y unos 70 € para electricidad.

Seguro:

Por último, le recomendamos contratar un seguro para el contenido y/o continente de su nueva vivienda. Puede realizarlo directamente a través de su banco, o con una empresa aseguradora privada.