



Guía para la Compra y Venta de Propiedades

1. INTRODUCCION

En los últimos años las Islas Canarias han adquirido un aumento considerable en el valor de inmuebles por lo que muchos extranjeros y Nacionales eligen invertir en ello.

Los factores que empujan a la compra de inmuebles son muchos entre los cuales destaca el clima siendo este muy parecido a temperaturas subtropicales africanas que al frío continental y la posibilidad de inversión con previsión hacia el futuro para usted y su familia o bien como elección para disfrutar de su jubilación. Aunque en territorio español, GoldAcre Estates les recomienda **de ser prudente y asegurarse** siempre de recibir los consejos de especialistas profesionales, después de todo no compraría Usted una vivienda de un perfecto desconocido, ¿verdad?

Le **Guía GoldAcre Estates** ha sido creada para ayudar a los posibles compradores a una mejor comprensión de los procedimientos de compra y venta en las Islas Canarias.

Nosotros en **GoldAcre Estates** quisiéramos también informales que nuestra guía no es un sustituto de asistencia profesional, inmobiliaria, jurídica o fiscal que puedan ofrecerles profesionales del sector. El equipo GoldAcre Estates tiene una amplia experiencia en el mundo inmobiliario y la venta de negocios en toda Canarias y nuestros empleados reciben una formación continua y constante sobre los procedimientos de compra y venta. Nuestra prioridad es ayudar a nuestros clientes a lo largo del procedimiento de compra, antes, durante y después de la adquisición de una propiedad. En **GoldAcre Estates** creemos que todos los clientes se merecen lo mejor. Las Islas Canarias ya les ofrecen un clima envidiable por lo que nosotros también tenemos como objetivo el **ayudarles en la búsqueda de su casa de ensueño.**

2. L'AGENCIA INMOBILIARIA

Elegir una buena Agencia: Les recomendamos la elección de **una Agencia Inmobiliaria con Licencia** porque en el mercado hay muchos agentes que operan sin permiso con la consecuente posibilidad de que Usted este expuesto a riesgos potenciales. También puede pasar que la persona con la cual vayáis a hacer negocios no tenga formación profesional en el sector de la inmobiliaria.

Una Agencia inmobiliaria Oficial siempre será parte de Organizaciones Profesionales Oficiales como por ejemplo la AIPP, FIABCI o AEGI, tendrán un número de colegiado y estarán reglamentamente inscritos como miembros de asociaciones las cuales tienen acuerdos standard para poder ofrecerle la certitud, la seguridad de que todos los miembros estén al día de las leyes vigentes, impuestos, reglamentos etc.

Si un agente inmobiliario no les informa de su número de certificación, seguramente estaréis en frente de un sin permisos por lo que no tendrían que tomar en consideración sus ofertas. Pueden dirigirse a su abogado para pedir informaciones su la legalidad de la Agencia en cuestión.

El trabajo de un agente inmobiliario no se reduce al enseñar viviendas. Es más complejo. Es un trabajo en el cual hay que empatizar con el cliente, escuchar sus preferencias, deseos y demandas, ofreciéndoles todo un abanico de posibilidades proponiendo diferentes tipologías de propiedades para que el posible comprador tenga en cuenta todas las oportunidades y además informar sobre la calidad del producto, año de construcción, materiales empleados y empresas constructora dado que estas últimas a veces trabajan como agencias inmobiliarias y puede que **no den informaciones imparciales sobre el producto ofrecido.**

Nosotros **GoldAcre Estates** somos una Agencia Inmobiliaria independiente y los consejos que les ofrecemos son imparciales con un servicio único. Nuestra labor no es de forzarles a la compra de inmuebles, nuestra labor es de ayudarles a encontrar su casa de ensueño al sol.

Tenemos la responsabilidad de exponerle honestamente y con exactitud todos los aspectos y asegurarnos de que este` satisfecho, consciente de saber que hemos empleado todas las precauciones para asegurarnos la transparencia de su inversión. Nuestros servicios incluyen la preparación de contratos de compra-venta que son formulados en cooperación con concejeros jurídicos acreditados, si necesario, concejeros fiscales además de asistencia en contratación de seguros, hipoteca además de cooperar con empresas reconocidas de instalación y venta de cocinas, por lo que **GoldAcre Estates es su todo en uno.**

Una vez Usted sea el orgulloso propietario, nuestro servicio **GoldAcre Estates** sigue disponible para facilitarle por ejemplo empresas de cuidado de jardines, mantenimiento de piscinas y todos los aspectos que puedan estar relacionados a ello.

3. EL PROCESO DE COMPRA

Asesoría jurídica: Esta es una de las partes más importantes para la adquisición de su casa de ensueño. Usted no consideraría la compra de una propiedad sin ayuda legal y menos no debe hacerlo en el lejos de su casa ¿verdad?

Las historias que se sienten acerca de las personas que han perdido su casa se deben principalmente al hecho de que no han contado con especialistas en el sector o en los peores de los casos que han escuchado las recomendaciones del "experto vecino de sombrilla". GoldAcre Estates le asiste en todos los aspectos legales del proceso de adquisición y en caso de que necesite ser representado. Nosotros GoldAcre Estates **no compramos ni vendemos propiedades sin previo estudio legal** y todos nuestros clientes son informados en todo momento de los aspectos legales relacionados con la compra-venta de una propiedad.

Con este fin ofrecemos a todos nuestros clientes tarifas fijas para la compra de una propiedad con el fin de asegurarse de que usted sepa cuáles son los gastos desde el primer día. Otro punto importante que quisiéramos informarle es que todos nuestros servicios están diseñados para garantizar la máxima seguridad durante la compra-venta de una propiedad a través de nuestra empresa. Contamos con colaboradores como bufete de abogados con sede en las Islas Canarias.

¿Para qué? La respuesta es simple; Trabajamos con clientes de todo el Mundo y en general las personas que vienen del extranjero no son conscientes de todas las leyes españolas y no tienen acceso a la información que una agencia in situ puede obtener. **Los consultores deben realizar auditorías**

exhaustivas para asegurar que las propiedades se compren en total legalidad, exentas de gravámenes fiscales, deudas y que todos los pagos de las tasas y contribuciones como de gastos de la comunidad, agua y luz estén al día.

Contrato: Una vez que se haya decidido por una propiedad, para iniciar el proceso de compraventa deberá realizar el pago correspondiente al 10% del valor del inmueble. Con este depósito ya en nuestra cuenta solo para clientes, la propiedad será retirada del mercado.

El pago se hará a través de transferencia bancaria.

Las propiedades de nueva construcción o con proyecto de obra tienen una gestión diferente, así como su forma de pago que será diferente en cada caso, y podrá conocer con detalle antes de proceder a reservarla. Nuestro departamento de administración redactará el contrato y estará listo para ser firmado por ambas partes (el comprador y el vendedor) o en su defecto sus representantes legales o apoderados en los días posteriores. En este contrato, se acuerda la fecha aproximada para formalizar la Escritura Pública.

Tras la firma de contrato de compraventa la agencia junto a su representante (en el caso que así sea) trabajaran en conjunto para recopilar toda la documentación necesaria para las comprobaciones sobre la vivienda.

Firma ante Notario: La compra y venta de un inmueble se completa oficialmente sólo y exclusivamente en presencia de un notario. Son los únicos que pueden preparar y aprobar la escritura de compraventa que está firmado tanto por el vendedor como por el comprador, o su representante legal, y por el notario. En este momento el dinero y los impuestos son pagados y la posesión de la propiedad pasa al nuevo comprador. La escritura notarial se enviará entonces al registro de mercancías para el registro de los nuevos propietarios. **El notario es también responsable de asegurar que la transcripción satisfaga las condiciones necesarias para la transcripción correcta según ley vigente de compra y venta.**

¿Quién es el notario? El notario es un abogado que ha tenido una formación especial con exámenes adicionales para la calificación de las diversas habilidades legales cuya compra y venta de la propiedad es sólo una de ellas. Una vez que el documento está firmado por un notario, su deber y responsabilidad legal es de transmitir la información detallada al registro público oficial.

Registro: Una vez que la transcripción de la compra-venta haya sido firmada y enviada al registro de la propiedad, su representante legal tendrá que realizar trámites burocráticos, así como el pago de impuestos. El registro final de la compra-venta puede ser atrasada varios meses en cuyo caso su representante legal debe transferir mientras tanto a su cuenta corriente del banco español la domiciliación de los pagos de los servicios básicos como por ejemplo agua y electricidad para los que normalmente hay algún coste adicional para la conexión y alta al servicio.

4. COSTOS

Hay tres gastos y dos impuestos a pagar cuando decide invertir en las Islas Canarias. Por lo general, siempre debe tener en cuenta un presupuesto bruto para la compra de una propiedad de alrededor de 10%-11% más que el precio del inmueble para poder cubrir los costos, gastos, honorarios

notariales, etc. En caso de que solicite una hipoteca, también tendrá que añadir un total del 2%. Como parte de nuestro servicio de GoldAcre Estates detallamos y describimos todos los costos antes de que usted decida hacer un depósito para hacer la reserva.

5. HONORARIOS

Gastos Jurídicos: Si opta por utilizar uno de nuestros especialistas en la compra o venta de propiedades en las Islas Canarias, le agradecerá saber que **GoldAcre Estates le ofrece condiciones especiales**, los costos establecidos por lo que siempre será consciente desde el primer momento de la cantidad que va a tener que enfrentarse. También quisiéramos subrayar el hecho de que estos costos se fijan para que el precio de la propiedad no sufra ningún aumento que a veces puede ocurrir con otros abogados.

Honorarios notariales: El costo del notario va en una escala fija que depende del valor oficial de la propiedad. Como parte de nuestro proceso de ventas, vamos a describir sus gastos. También puede pedirle a su representante legal que confirme estos costos.

Cuotas de registro de propiedad: Estas se determinan por el valor de su propiedad. Para más información, por favor consulte a su abogado.

6. LAS TAXAS

Impuestos: El impuesto de compra **es 6.5% (ITP)** que se basa en el precio declarado de la propiedad. Sin embargo, cuando se trata de una nueva construcción por ejemplo en un proyecto, el impuesto o IGIC es **del 7%** sobre el precio de la propiedad y como informado antes, se puede abonar de acuerdo al contrato de compra-venta estipulado. Por último, habrá que añadir **un suplemento del 1% del total de los costes** debidos a la impresión y la preparación de los documentos necesarios.

Plus Valia

Este impuesto se paga de acuerdo al incremento en el valor del suelo desde la venta anterior y es fijado por las autoridades tributarias locales; se calcula en función del tamaño del terreno. Por ley el vendedor está obligado a pagar este impuesto, sin embargo, aquí en las Islas Canarias es a veces posible negociar con el precio final. Se describe generalmente en el acuerdo de compra-venta para asegurarse de que este impuesto sea abonado por el vendedor para evitar que el nuevo dueño lo pague en su lugar. Por esta razón, siempre es mejor aclarar este punto desde el principio.

La información contenida en la guía GoldAcre Estates de compra-venta no ha sido diseñada para reemplazar la representación legal o fiscal y que todos los esfuerzos han sido para asegurar que toda la información contenida en esta guía en el momento de su publicación fuera la correcta, aunque hay que subrayar que leyes, impuestos y regulaciones cambian y así GoldAcre Estates no puede aceptar ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño causado por acciones tomadas al leer esta guía.

Calle Guirre nº 1 C.C. Oasis Tamarindo Local nº 17
35660 Corralejo – Fuerteventura
Tel. 928 53 50 44 Fax 928 85 42 94

www.goldacreestates.com info@goldacreestates.com

