



MADRID



¿Cómo comprar un piso?

1.0 →



Consulte los pisos en nuestra web o con un asesor directamente en nuestra oficina. Elija la o las referencias de los pisos que más le gusten.

2.0 →



Contacte con ShMadrid para obtener los detalles de los pisos y concertar una visita.

3.0 →



Un piso le conviene y desea comprarlo, los pasos:

3.1 Hacer una reserva: propuesta de "Compraventa"

- Deberá hacer una oferta formal en nuestra oficina,
- A esta propuesta, usted deberá dejar un depósito de 2.000 € que garantice la seriedad de su oferta,
- La oferta indicará las fechas propuestas para las arras y para la firma ante notario,
- Trasladaremos su oferta al propietario del piso.

3.2 La respuesta a su oferta en menos de 5 días hábiles

- El propietario acepta su oferta, pasamos al siguiente paso, o
- El propietario rechaza su oferta, su depósito le será devuelto íntegramente.

3.3 Formalizar la venta: el "Contrato de arras"

- El contrato se redacta en la oficina indicando la descripción del piso, la superficie, las condiciones de venta, la fecha de firma de la Escritura Pública e indicará cómo se pagará el resto del precio,
- Es habitual adelantar el 10% del precio total a la firma aunque las partes pueden acordar una cantidad distinta,
- La ley prevé obligaciones para las partes y regula los efectos de su eventual incumplimiento.

3.4 Si usted es extranjero, hay que solicitar el NIE

- Es imprescindible para comprar una vivienda en territorio español, abrir una cuenta bancaria,
- Si usted está fuera de España, lo puede hacer desde cualquier embajada o consulado español,
- Si usted está en España, y precisamente en Madrid, puede solicitar una cita previa en la web y/o acercarse a la Oficina de Extranjeros en la Calle San Felipe 7,
- Documentos necesarios: formulario EX15 en 3 ejemplares, la copia de su pasaporte o DNI con los originales, la copia del Contrato de Arras.

3.5 Escritura Pública de Compraventa

- Usted puede elegir a un notario, o le podemos recomendar uno, no hay diferencia de costes,
- Se formaliza delante notario la Compraventa,
- Usted pagará el resto del precio de la venta.



Los pasos de la postventa

- a. Como nuevo propietario, se inscribe su título en el Registro de la Propiedad. De este trámite se ocupa el mismo notario donde firmó la compraventa,
- b. Como nuevo miembro de la comunidad de propietarios, debe informar al administrador de la finca para que le notifique las reuniones y domiciliar los pagos,
- c. Debe contactar con las empresas de suministros de energía (agua, gas y electricidad) para el cambio de titular y de domiciliación bancaria, a ser posible facilitando las lecturas reales.



Importante

5.1 ¿Qué coste conlleva la compra de un piso?

Debe calcular aproximadamente un 12% del precio de la vivienda. Esa cantidad incluye los impuestos (10% del precio total), la minuta del notario y la inscripción de la Escritura en el Registro de la Propiedad (un 2% del precio total).

5.2 ¿Qué ocurre si una de las partes no cumple sus compromisos?

- a. Si el vendedor incumple su "Obligación de vender" en las condiciones acordadas, deberá devolver el doble de lo que el comprador le ha entregado,
- b. Si el comprador incumple su "Obligación de comprar" en las condiciones acordadas, perderá las cantidades entregadas a la reserva.

Alquiler de temporada

Alquiler de larga estancia

Ventas

Obras e interiorismo

Seguros

ShMadrid

C/ Ayala 74, 1 – Z, 28001 Madrid
Tel.: (+34) 915 762 474

sh@shmadrid.com
www.shmadrid.com



ShBarcelona

C/ Casanova 95, 08011 Barcelona
C/ Casanova 99, 08011 Barcelona
C/ Casanova 100, 08011 Barcelona
C/ Bailèn 200, 08037 Barcelona
Tel.: (+34) 934 521 347

sh@shbarcelona.com
www.shbarcelona.com

