

Compra de una vivienda paso a paso

COSTA DEL SOL



En el proceso de compra de una vivienda es **fundamental comprender no solo el precio** del inmueble, sino también todos los costes asociados y cada una de las fases hasta la firma final.

En este documento, desde **Domsol Inmobiliaria**, presentamos un **supuesto práctico realista** basado en la compra de una vivienda en el mes de febrero con un precio de **270.000 €**, donde reflejamos:

- Los costes reales aproximados
- Los pasos del proceso de compra
- Las cantidades necesarias en cada fase

El objetivo es ofrecer una visión clara, transparente y profesional, **permitiendo al comprador tomar decisiones informadas y seguras.**

1. Reserva de la vivienda: 3.000 €

El primer paso para asegurar la propiedad es la firma de un **documento de reserva**, mediante el cual se abona una cantidad inicial (habitualmente entre 3.000 € y 6.000 €).

En este caso: **3.000 €**

¿Qué implica la reserva?

- La vivienda queda retirada del mercado
- Se bloquea para otros compradores
- Se inicia el proceso de verificación

En esta fase se realiza:

- Solicitud de la Nota Simple
- Identificación del titular de la vivienda
- Comprobación de posibles:
 - Cargas
 - Hipotecas
 - Embargos

2. Contrato de arras: 10%

Una vez verificada la situación del inmueble, se firma normalmente un **contrato de arras**, que formaliza el compromiso de compraventa. *Este paso no siempre es obligatorio y puede omitirse en aquellos casos en los que el comprador dispone del importe necesario sin necesidad de financiación y se prevé una firma rápida en notaría, generalmente en un plazo de 3 a 4 semanas.*

10% de 270.000 € = **27.000 €**

A aportar tras la reserva: **24.000 €**

¿Qué implica?

- Se fijan precio, plazos y condiciones
- La vivienda queda asegurada para ambas partes

Garantía:

- Si el comprador se retira → pierde la señal
- Si el vendedor se retira → devuelve el doble

3. Gastos de compra

Además del precio de la vivienda, es importante tener en cuenta los gastos asociados a la compraventa.

Tras la firma en notaría y pago de la cuantía restante de **243.000 €**, el comprador se convierte en propietario y recibe las llaves , a partir de ese momento, existe un plazo apróximado un mes para:

- Liquidar el impuesto (ITP)
- Inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad
- Finalizar los trámites administrativos

No obstante, **no es necesario preocuparse por estos trámites**, ya que habitualmente la **gestoría se encarga de gestionar todo el proceso**, asegurando que se realice correctamente y dentro de plazo.

Desglose respecto a los 270.000 €:

- ITP (7%): **18.900 €**
- Notaría: **800 €**
- Registro de la Propiedad: **800 €**
- Honorarios de la Gestoría + 21% IVA: 700 € + 147 € = **847 €**
- IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles): **228.00 €**
- Tasa de basura: **64.76 €**

Importe Total: **21.639,76 €**

El IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) y la tasa de basura son impuestos municipales asociados a la vivienda. En este caso, al firmarse la compraventa en el mes de febrero se paga la parte proporcional de estos impuestos para todo el año.

4. Trámites posteriores a la compra

Tras la compra, únicamente queda el cambio de titularidad de los suministros. En **Domsol** nos encargamos de gestionar las facturas para que el cliente no tenga que preocuparse por la gestión de estos trámites .

Estas incluyen:

- Agua
- Luz
- Internet

En Domsol supervisamos cada fase del proceso para garantizar una compra segura, transparente y sin imprevistos

