



ROMANO GOLF VILLAS

Guía de Compra

Si ha decidido buscar un nuevo hogar para su familia le aseguramos que Romano Golf Villas será su mejor opción. Hemos diseñado esta guía para ayudarle en el proceso de compra. Para ello contamos con un experimentado equipo que le acompañará durante todo el proceso y estará a su entera disposición ante cualquier duda o consulta.

1. Elección del tipo de vivienda

Le aconsejamos que visite nuestras oficinas y nos transmita sus deseos. Estudiaremos cada detalle del proyecto, las calidades más adecuadas y las dimensiones de cada estancia. Estamos seguros que podremos adaptar el proyecto a sus necesidades.

Le enseñaremos la parcela donde se ubicará su vivienda y así podrá comprobar por usted mismo las magníficas vistas que tendrán todas y cada una de las estancias: el maravilloso campo de golf de Valle Romano, el Mar y la Montaña.

2. Contratación de un Abogado

Tras tomar la decisión de comprar una de nuestras villas le recomendamos que contrate los servicios de un abogado (si lo considera necesario) para que le represente y aconseje durante todo el proceso de compra de forma que le resulte más sencillo. En caso de que lo necesite nosotros podemos recomendarle algún abogado de confianza.

Su abogado se encargará entonces de realizar los trámites legales necesarios del proceso de compra, que serán los siguientes:

- Verificar el propietario del inmueble con el fin de comprobar que la parte vendedora es la propietaria del mismo y que dicho inmueble está legalmente registrado en el Registro de la Propiedad de Estepona y que se encuentra libre de cargas y deudas (hipotecas, embargos, etc.)
- Comprobar que la propiedad posee la Licencia urbanística y permiso de obra otorgada por el Ayuntamiento de Estepona.
- Garantizar que la propiedad cumple con las normas legales de construcción.
- Revisar y firmar los contratos privados (contrato de reserva y contrato de compraventa) así como de los contratos públicos (escrituras) necesarios para ejecutar la operación de compra.
- Liquidación de las tasas e impuestos resultantes de la compra y la inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.
- Contratación de suministros a su nombre y alta en los impuestos municipales por la propiedad del inmueble.

3. Procedimiento legal de compra

El procedimiento habitual consta de una primera firma del contrato de reserva, una vez obtenida la licencia de construcción se procederá a firmar el contrato privado de compraventa, momento en el que comenzaremos las obras de su vivienda. Y una vez finalizada la obra firmaremos las escrituras públicas de compraventa.

a) Reserva de la Propiedad

Le proporcionaremos el contrato de reserva en el que aparecen detallados todos los términos y condiciones tanto de la propiedad que se está reservando como de la reserva en sí misma. Para poder formalizar el contrato de reserva se le solicitará un depósito de 50.000 €. Este es un procedimiento habitual para proceder retirar la propiedad del mercado y justificar la intención de compra por su parte.

b) Contrato de compraventa

La firma del contrato privado de compra-venta es una fase legal obligatoria en el proceso de compra. Una vez firmado usted ya está legalmente sujeto a la compra de la propiedad, así como Obras y Servicios Vialti S.L. está legalmente sujeto a la venta de la misma.

Con la firma de este contrato tendrá que realizar un pago equivalente hasta completar el 30 % del total del valor de la vivienda descontando el importe de la reserva.

El siguiente hito de pago coincide con la finalización de la estructura de la vivienda - 6 meses aproximadamente desde el inicio de las obras - momento en el cuál se deberá hacer efectivo otro 30% del total del valor de la vivienda.

c) Firma de la escritura

Cuando su villa esté terminada y lista para entregársela es el momento de firmar un último documento de carácter público: la escritura de su propiedad.

El día de la firma, usted (o su representante legal) se encargará de organizar el pago pendiente del 40% restante. La firma puede realizarse con usted presente o, en caso de que no fuera posible su presencia, siempre puede autorizar a su abogado mediante un poder notarial para que lo represente.

¡FELICIDADES!... A partir de este momento ya tendrá las llaves de su nueva casa.

A continuación se deberá realizar el pago de las tasas e impuestos resultantes de la compra y la inscripción de la escritura en la oficina del Registro de la Propiedad de Estepona.

Simultáneamente, será necesario efectuar el alta o cambio de titular en los contratos de suministros e impuestos municipales de la propiedad a su nombre, además de solicitar la domiciliación de los mismos en su cuenta bancaria.

Si usted lo necesita podemos recomendarles distintos profesionales de nuestra confianza para cualquier servicio que pudiera necesitar: diseñadores de interiores y mobiliario, jardineros, paisajistas, personal de mantenimiento, compañías de seguridad etc.

Costes de la compra

Calculamos que los costes actuales que conlleva la compra de una vivienda nueva en España oscilan entre un 12 y 14% del total del precio de la propiedad. El desglose aproximado de los costes sería el siguiente:

- Impuesto sobre el valor añadido (I.V.A.): 10%
- Honorarios legales: 1% (dependerá del bufete de abogados y los servicios prestados)
- Notaría y Registro de la Propiedad: 1%
- Impuestos autonómicos: 1,5% Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados.
- Comisiones hipotecarias (si procede): 1-2% (dependerá de la entidad bancaria y las condiciones de la hipoteca)

Gastos anuales después de la compra

Mantener su vivienda tras la compra le costará anualmente alrededor de un 2% del precio de compra, siendo los principales gastos:

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)
- Tasa recogida basura
- Mantenimiento de jardines y piscinas
- Seguro de hogar
- Facturas de suministros (electricidad, agua, gas, teléfono, etc.)

Le agradecemos su confianza y le invitamos a contactar con nosotros siempre que necesite cualquier tipo de ayuda.



ROMANO GOLF VILLAS

C/ Guatemala s/n, 29680 Estepona (Málaga)
info@romanogolfvillas.com
T: +34 951 083 790
M: +34 609 540 924