



El procés de compra/lloguer d'un immoble en el portal immobiliari de Caja Madrid es compon de quatre senzills passos:

Pas 1. Consultar la nostra oferta immobiliària i/o sol·licitar més informació

Al nostre portal immobiliari podreu disposar d'una àmplia informació sobre les característiques bàsiques de tots els immobles publicats: fotos, ubicació, nombre de dormitoris, nombre de banys, metres quadrats, preu, etc. A més de les dades publicades en la descripció de l'immoble, per complementar aquesta informació és imprescindible que visiteu l'immoble (vegeu pas 2).

Tots els immobles estan degudament classificats perquè la cerca us resulti més senzilla.

En cas que vulgueu obtenir més informació en general o sobre un immoble en particular, estem a la vostra disposició al nostre Centre d'Atenció Telefònica **(901 11 77 88)**.

Així mateix, si voleu, també podeu emplenar el formulari de Sol·licitud d'informació que apareix en cada fitxa i us contestarem com més aviat millor.

És aconsellable tenir sempre a mà el número de referència d'aquell immoble que s'ajusti a les vostres necessitats, per facilitar-vos una possible cerca posterior.

Així mateix, recordeu que encara podeu tenir l'opció de fer ofertes i visitar immobles que es trobin en estat "Amb ofertes".

Pas 2. Sol·licitar una visita de l'immoble que s'ajusti a les vostres preferències

Abans d'efectuar la vostra oferta de compra/lloguer/subhasta, és imprescindible que visiteu l'immoble per comprovar que s'ajusta completament a les vostres necessitats. Per fer-ho, heu d'accedir a la fitxa tècnica de l'immoble en qüestió, bé per consulta a través del cercador, bé introduint el número de referència de l'immoble (si és que el coneixeu). Quan accediu a aquesta fitxa, podreu sol·licitar la visita mitjançant el formulari "Sol·licitar visita". Una vegada registrada la vostra petició, i tan aviat com sigui possible, us trucaran per concertar la visita.

Recordeu que podeu visitar immobles que es trobin en estat "Disponible" o "Amb ofertes".

Pas 3. Presentar una oferta per adquirir/llogar l'immoble visitat

Si esteu interessat en algun dels nostres immobles, podeu enviar-nos una oferta de compra/lloguer, després d'haver-lo visitat i haver-vos informat de les condicions en què es troba. Les ofertes són personals i intransferibles.

Per presentar-la, heu d'accedir a la fitxa tècnica de l'immoble i enviar el formulari "Presentar oferta".

En cas que l'oferta sigui de lloguer, obligatòriament heu d'adjuntar escanejada al formulari de l'oferta la documentació següent:

- Fotocòpia del DNI o targeta de residència.
- Fotocòpia de les tres últimes nòmines.
- Contracte de treball (antiguitat superior a 1 any)

Treballador per compte propi

- Fotocòpia del DNI o targeta de residència
- Fotocòpia del CIF
- Declaració de l'IRPF o impost de societats
- Última declaració anual de l'IVA

Un cop registrada, l'oferta s'estudiarà i resoldrà i, en cas de ser acceptada, es comunicarà tan aviat com sigui possible.

Pas 4. Firma de contracte i lliurament de claus

- **1) COMPRA-VENTA - Reserva, firma de compra venda i lliurament de claus**

Si la vostra oferta resulta acceptada, se segueixen els passos següents:

o **Reserva**

Caja Madrid us trucarà o escriurà a l'adreça de correu electrònic que ens hàgiu facilitat per formalitzar un Contracte de promesa de compravenda amb arres en un **termini màxim de 10 dies naturals** des de la notificació de l'acceptació de la vostra oferta sobre aquest, moment en què haureu de fer efectiva la quantitat de 6.000 €, en concepte de reserva, quedant pendent el lliurament de la quantitat restant en el moment de la firma de l'escriptura de compravenda.

Aquest Contracte es podrà formalitzar a qualsevol localitat espanyola en què hi hagi oficina de Caja Madrid, segons la vostra elecció. A través de l'oficina que escolliu, es remetrà tota la documentació necessària per a la seva firma i cobrament de la reserva i per a la posterior firma de l'escriptura de compravenda.

En aquest Contracte es reflectirà: identificació de l'immoble i dels compradors, preu de la compravenda i la quantitat lliurada en concepte de paga i senyal, i termini per a la firma de l'Escriptura de compravenda i lliurament del preu pactat.

o **Firma de compra-venda**

A partir d'aquest moment, **en un termini no superior a 45 naturals**, a comptar del moment de la firma de la reserva, heu de formalitzar l'Escriptura de compravenda i efectuar el lliurament del preu en el notari que es designi.

Les condicions descrites són les aplicables amb caràcter general. Per a immobles en situacions especials, amb unes condicions de venda igualment específiques, el termini d'escripturació es pot veure augmentat depenent d'aquesta situació. Caja Madrid, a través dels seus diversos col·laboradors, es mantindrà en contacte amb el comprador durant tot el procés i reclamarà tota la documentació necessària per preparar la compravenda, posant-se a més en contacte amb la vostra entitat financera, en cas que sol·liciteu finançament, per coordinar el necessari per a la firma d'ambdues operacions simultàniament.

Una vegada elaborada l'escriptura i quan tot estigui preparat, s'acordarà dia i hora per a la firma, dins els 45 dies naturals des de la firma i cobrament de la reserva.

Hi hagi finançament o no, la venda sempre serà al comptat, per la qual cosa en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública el comprador ha de lliurar un xec bancari a favor de Caja Madrid, per l'import del preu pactat i, si s'escau, l'IVA (o un altre impost indirecte repercutible). Aquesta quantitat es veurà reduïda en l'import de la reserva prèviament lliurada.

Per això, i si necessiteu finançament per disposar totalment o parcialment de l'import corresponent al preu, consulteu com més aviat millor la vostra entitat (i si aquesta fos Caja Madrid, us demanem que consulteu amb la vostra oficina) perquè procedeixin a un estudi del vostre cas concret, per conèixer amb exactitud les vostres possibilitats, les despeses que comporta el finançament i els terminis de concessió i formalització, de tal manera que aquests es trobin dins el termini màxim de firma. Tot això us ajudarà a prendre la vostra decisió.

o Lliurament de claus i condicions de venda

El lliurament de possessió i claus de l'immoble al comprador no es produirà fins al moment de la firma de l'Escriptura pública de compravenda.

Caja Madrid es farà càrrec, amb els límits als quals estigui obligada d'acord amb la Llei, de les despeses relacionades amb l'immoble (contribucions, cànon, arbitris, taxes, despeses de comunitat i IBI) meritades fins a la data de l'escriptura i que estiguin pendents. No obstant això, si durant el termini previst per procedir a l'escriptura de venda no hagués estat possible procedir al total pagament d'aquestes despeses, en l'escriptura de venda es farà constar expressament el compromís de pagament per part de Caja Madrid, que procedirà a fer els tràmits tan aviat com sigui possible.

Totes les despeses derivades de la compravenda, incloent-hi l'emissió d'una còpia simple per a la venedora, seran a compte de la part compradora, a excepció de l'impost municipal sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana (antiga "plusvàlua"), si s'escau, que serà a compte de la part venedora, d'acord amb el que preveu la Llei.

Els immobles sempre seran transmesos com a cos cert, amb les llandes, la descripció i superfície registrals i l'estat físic, mediambiental, jurídic, urbanístic, cadastral i registral en què en cada moment es trobin. Pel que fa a les condicions restants en què es produiria la transmissió, seran determinades per la situació en què es trobi l'immoble i pel que s'hagi negociat entre les parts.

La compravenda tindrà el tractament fiscal que s'estableixi en la legislació vigent; en cas que per subjecció legal o per ser possible, d'acord amb aquesta legislació, el comprador opti perquè l'operació estigui subjecta a IVA (o un altre impost indirecte repercutible), l'import de la quota corresponent serà lliurat pel comprador en el moment de l'atorgament de l'Escriptura pública de compravenda.

Les condicions descrites són les aplicables amb caràcter general. Per a immobles en situacions especials, les condicions de venda dels quals seran igualment específiques, us demanem que sol·liciteu informació en els nostres telèfons de consulta.

2) LLOGUER

o Reserva

Caja Madrid us trucarà o escriurà a l'adreça de correu electrònic que ens hàgiu facilitat per formalitzar un Contracte de reserva de lloguer en un termini màxim de 10 dies naturals des de la notificació de l'acceptació de la vostra oferta.

Aquest Contracte s'ha de formalitzar a l'oficina de Caja Madrid, de la qual vostè sou client o la que escolliu.

En aquest Contracte es recullen les clàusules següents:

- Retenció en el compte del client (si no ho és, s'haurà d'obrir un compte a Caja Madrid) de l'import de la renda d'un mes, durant un període de 30 dies.
- Transcorregut aquest termini, si no se signa el contracte d'arrendament per causes imputables al client, la Caja carregarà en el compte l'import en concepte d'indemnització (no automàticament, sinó que es farà prèvia autorització de l'àrea d'Actius Adjudicats).
- En cas que transcorregut el termini no s'hagi signat el contracte d'arrendament per causes no imputables al client, es procedirà a aixecar la retenció o bé a continuar amb aquesta si el client així ho sol·licita.

Una vegada acceptada la seva oferta es procedirà a sol·licitar l'alta dels subministraments. Aquesta sol·licitud pot ser efectuada per l'interessat, assumint les gestions pel seu compte o en cas contrari, és l'entitat l'encarregada de sol·licitar l'alta d'aquests, requerint per a això el termini de temps necessari.

Si l'interessat sol·licita efectuar l'alta de subministraments, el contracte de lloguer es podria signar en un breu termini temps. Si és l'entitat l'encarregada de donar d'alta els subministraments, la firma del contracte es farà una vegada transcorregut el termini de temps necessari per a aquesta alta.

En la firma del contracte, es pagaran mitjançant un càrrec en compte obert en l'entitat, les quantitats i conceptes següents:

- o L'import d'una renda, com a despeses de gestió. Serà facturada per l'entitat amb el consegüent cobrament d'IVA.
- o L'import d'una renda, en concepte de fiança.
- o L'import de la renda del mes corresponent o la part proporcional d'aquesta renda al dia del mes en què s'efectua la firma.
- o Timbres a càrrec de l'arrendatari en concepte de l'impost de transmissions patrimonials (ITP).

Al càrrec de les quantitats esmentades i la firma del contracte, es procedirà al lliurament d'un sol joc de claus.