

HOGARES

El procés de compra o lloguer d'un immoble a través del portal immobiliari de Caja Madrid es compon de quatre senzills passos:

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

En el nostre portal immobiliari disposeu d'una extensa 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 esta informació és imprescindible que visiteu l'immoble (mostra el pas 2).

Tots els immobles estan degudament classificats perquè cercar-los vos resulte més senzill.

En cas que vullgueu obtindre més informació en general o d'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 vos respondrem com més prompte millor.

És aconsellable tindre sempre a mà el número de referència de l'immoble que s'ajusta a les vostres necessitats, ja que això vos facilitarà una possible cerca posterior.

Així mateix, recordeu que encara podeu tindre l'opció de realitzar ofertes i visitar immobles que es troben en estat "Amb ofertes".

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

Abans de fer la vostra oferta de compra/lloguer/subhasta, és imprescindible que visiteu l'immoble per comprovar que s'ajusta per complet a les vostres necessitats. Per fer-ho, haureu d'accedir a la fitxa tècnica de l'immoble en qüestió, bé fent una cerca a través del cercador, bé introduint el número de referència de l'immoble si el sabeu. Quan accediu a la fitxa, podreu sol·licitar la visita mitjançant el formulari que trobareu a "Sol·licita Visita". Una vegada registrada la vostra petició i tan prompte com siga possible, es posaran en contacte amb vos per concertar-ne la visita.

Recordeu que podeu visitar els immobles que es troben 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, haureu d'accedir a la fitxa tècnica de l'immoble i enviar el formulari "Presenta oferta".

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

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

En cas de ser treballador per compte propi, cal que aporteui la següent documentació:

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

Una vegada registrada l'oferta, s'estudiarà i es resoldrà i, en cas de ser acceptada, se vos comunicarà com més prompte millor.

Pas 4. - Firmar el contracte i lliurar les claus

- **1) COMPRAVENDA - Reserva, firma de compravenda i lliurament de claus**

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

o Reserva

Caja Madrid es posarà en contacte amb vós a través del telèfon o l'adreça electrònica que ens hàgeu facilitat per formalitzar un contracte de promesa de compravenda amb arres en un termini màxim de 10 dies naturals, a comptar des de la notificació de l'acceptació de l'oferta que hàgeu fet. En eixe moment haureu de fer efectiva la quantitat de 6.000 € en concepte de reserva, mentre que el lliurament de la quantitat restant quedarà pendent per al moment de firmar l'escriptura de compravenda.

Este contracte podrà formalitzar-se en qualsevol localitat espanyola que escolliu en què hi haja una oficina de Caja Madrid. Es remetrà tota la documentació necessària a l'oficina triada per firmar-la i fer efectiva la reserva, i, posteriorment, per firmar l'escriptura de compravenda.

En este contracte es reflecteix la identificació de l'immoble i dels compradors, el preu de la compravenda, la quantitat lliurada en concepte de senyal i el termini per a la firma de l'escriptura de compravenda i per al lliurament del preu pactat.

o Firma de compravenda

A partir d'este moment, **en un termini no superior a 45 naturals, a comptar des del moment de la firma de la reserva, haureu de formalitzar l'escriptura de compravenda i lliurar la quantitat del preu al notari que es designe.**

Les condicions descrites són les aplicables amb caràcter general. Per a immobles en situacions especials, les condicions de venda dels quals seran igualment específiques, el termini per escripturar podrà augmentar. En eixe cas, Caja Madrid, a través dels seus diversos col·laboradors, es mantindrà en contacte amb vós durant tot el procés i reclamarà tota la documentació necessària per preparar la compravenda. També es posarà en contacte amb la vostra entitat financera, en cas que sol·liciteu finançament, per coordinar-se i fer possible la firma d'ambdós operacions simultàniament.

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

Hi haja o no finançament, la venda serà sempre al comptat, per la qual cosa, en el moment que s'atorga l'escriptura pública, el comprador haurà de lliurar un xec bancari a favor de Caja Madrid per l'import del preu pactat i, si escau, l'IVA (o un altre impost indirecte repercutible). Aquesta quantitat es disminuirà de 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 prompte millor amb la vostra entitat (i si sou de Caja Madrid, vos preguem que consulteu amb la vostra oficina) perquè procedisquen a estudiar el vostre cas concret per poder conèixer amb exactitud les vostres possibilitats, les despeses que comporta el finançament i els terminis de concessió i formalització, de manera que es troben dins del termini màxim de firma. Tot això vos 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 està obligada de conformitat 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 estiguen pendents. No obstant això, si durant el termini previst per procedir a l'escriptura de venda no haguera estat possible procedir al pagament total de les esmentades despeses, en l'escriptura de venda es farà constar expressament el compromís de pagament per part de Caja Madrid, que procedirà a realitzar els tràmits tan prompte com siga possible.

Totes les despeses derivades de la compravenda, inclosa 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 natura urbana (antiga "plusvàlua") que, si escau, anirà a compte de la part venedora, d'acord amb el que preveu la Llei.

Els immobles seran sempre transmesos com a cos cert, amb les lindes, la descripció, la superfície registral i en l'estat físic, mediambiental, jurídic, urbanístic, cadastral i registral en què es troben en cada moment. Pel que fa a la resta de condicions en què es poguera produir la transmissió, es determinaran per la situació en què es trobe l'immoble i pel que negocien les parts.

La compravenda rebrà el tractament fiscal que s'establisca en la legislació vigent; en cas que, per subjecció legal o per ser possible, de conformitat amb esta legislació, el comprador opte perquè l'operació estiga 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, vos preguem que en sol·liciteu més informació en els nostres telèfons de consulta.

2) LLOGUER

o Reserva

Caja Madrid es posarà en contacte amb vós a través del telèfon o l'adreça electrònica que ens hàgeu facilitat per formalitzar un contracte de reserva de lloguer en un termini màxim de 10 dies naturals, a comptar des de la notificació de l'acceptació de la vostra oferta.

Este contracte haurà de formalitzar-se a l'oficina de Caja Madrid de la qual sou client o a l'oficina que hàgeu escollit.

En este contracte es recullen les següents clàusules:

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

Una vegada acceptada la vostra oferta se sol·licitarà l'alta dels subministraments. L'interessant pot fer-ne la sol·licitud pel seu compte si assumeix fer-ne les gestions pertinents; en cas contrari, és l'entitat l'encarregada de sol·licitar-ne l'alta i de requerir el termini de temps necessari per fer-ho.

Si l'interessat sol·licita realitzar l'alta dels subministraments, el contracte de lloguer es podria signar en un breu termini de temps. Si és l'entitat l'encarregada de donar d'alta els subministraments, la firma del contracte es realitzarà una vegada transcorregut el termini de temps necessari per fer-ne les altes.

Una vegada s'haja firmat el contracte, es pagaran, mitjançant càrrec en compte obert en l'entitat, les següents quantitats i conceptes:

- o L'import d'una renda com a despesa de gestió. Serà facturada per l'entitat amb el corresponent 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 de la renda al dia del mes en què es realitza la firma
- o Timbres a càrrec de l'arrendatari en concepte d'impost sobre transmissions patrimonials (ITP)

Una vegada carregades les quantitats esmentades i firmat el contracte, es procedirà al lliurament d'un únic joc de claus.