Qué revisar antes de dar una señal para una hipoteca en Mazarrón

Por qué conviene informarse antes de entregar una señal

Cuando se encuentra una vivienda que gusta, es fácil dejarse llevar por la emoción y querer cerrar el trato cuanto antes. La señal es un primer pago que demuestra interés y compromiso, pero también implica riesgos si no se conocen bien las condiciones. En Mazarrón, donde el mercado inmobiliario combina viviendas habituales y segundas residencias, conviene detenerse a revisar unos puntos clave antes de firmar nada.

Documentación que debe pedir al vendedor

Antes de entregar un euro, solicite la nota simple del registro de la propiedad. Este documento oficial muestra quién es el dueño actual, si la vivienda tiene cargas (hipotecas, embargos, servidumbres) y su descripción registral. Una nota simple reciente le evitará sorpresas como que el piso tenga una deuda pendiente que el nuevo propietario deba asumir.

También pida el certificado de eficiencia energética, el justificante del pago del IBI y, si el edificio es en régimen de propiedad horizontal, el certificado de deuda cero con la comunidad. Estos papeles no son difíciles de obtener y le darán una imagen clara de la situación real de la vivienda.

El contrato de arras: qué debe incluir

El contrato de arras es el documento que regula la señal. Existen varios tipos, pero el más común es el de arras penitenciales: si el comprador desiste, pierde la señal; si el vendedor se echa atrás, debe devolver el doble. Para que sea válido, debe constar por escrito y detallar:

View the location on Google Maps

- Identificación completa de ambas partes (nombre, DNI, datos de contacto).
- Descripción exacta de la vivienda (dirección, referencia catastral, superficie).
- Precio total de la compraventa y cantidad entregada como señal.
- Plazo para formalizar la escritura pública ante notario.
- Condiciones suspensivas: por ejemplo, que la operación quede supeditada a la obtención de la hipoteca.

Sin estas cláusulas, el contrato puede dar lugar a interpretaciones ambiguas. Si el banco le deniega el préstamo y no hay una condición suspensiva, podría perder la señal.

La tasación y la viabilidad de la hipoteca

Antes de entregar la señal, conviene tener una idea realista de cuánto vale la vivienda. El banco encargará una tasación para determinar el importe máximo que está dispuesto a prestar. Si la tasación resulta inferior al precio pactado, la diferencia deberá cubrirla con fondos propios.

Además, es recomendable solicitar un estudio de viabilidad al banco o a un intermediario hipotecario. Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón es una opción local que puede ayudar a entender qué condiciones financieras son realistas para su perfil. Conocer de antemano el importe máximo de préstamo y el tipo de interés aproximado evitará comprometerse con una señal que luego no pueda materializar.

Impuestos y gastos asociados a la compra

Al comprar una vivienda no solo se paga el precio. Hay que considerar el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) en vivienda de segunda mano, o el IVA en obra nueva. A esto se suman los gastos notariales y de registro, la plusvalía municipal y, si se contrata hipoteca, los gastos de tasación y de estudio. Pregunte al vendedor o a su asesoría cuánto suponen estos conceptos en el municipio de Mazarrón, ya que los tipos pueden variar.

Una buena práctica es pedir un presupuesto orientativo de todos los gastos antes de firmar el contrato de arras. Así sabrá si dispone del capital necesario o si necesita ajustar sus ahorros.

La diferencia entre vivienda habitual y vacacional

En la costa de Mazarrón es habitual encontrar viviendas vacacionales. Si su intención es adquirir una residencia habitual, las condiciones hipotecarias suelen ser más favorables (menor tipo de interés, mayor plazo). En cambio, si la vivienda será para uso vacacional, los bancos suelen pedir una entrada mayor y aplicar tipos más altos. Asegúrese de que el contrato de arras y la hipoteca reflejen correctamente el uso previsto, para no encontrarse con condiciones desfavorables más adelante.

Qué hacer si surgen dudas

Si después de revisar la documentación y las condiciones económicas tiene dudas, no firme hasta aclararlas. Un contrato de arras firmado a la ligera puede costarle miles de euros. Es mejor pedir una semana de tiempo para consultar con un abogado o con un asesor hipotecario. La mayoría de los vendedores serios aceptarán una demora razonable si se explica la necesidad de verificar los datos.

Localmente, Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón puede orientarle sobre los pasos a seguir y los documentos que debe recopilar. Pero recuerde que cada caso es particular, y lo más

sensato es confirmar con la entidad que elija si necesita cita previa, qué horario tienen o qué comisiones aplican.

Un paso firme hacia la compra

Entregar una señal es un gesto de confianza, pero también un acto jurídico con consecuencias. Tomarse el tiempo para revisar la nota simple, redactar un contrato de arras claro, conocer la tasación y calcular todos los gastos le permitirá dar ese paso con tranquilidad. En Mazarrón, donde el mercado ofrece tanto primeras viviendas como segundas residencias, la información previa es la mejor garantía para que la señal sea el inicio de una buena compra, no de un problema.

Si necesita asesoramiento personalizado, puede contactar con Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón, en C. del Pino, 17, 30870 Mazarrón, Murcia, teléfono 868353725.