



■ Guía práctica del proceso de compra de vivienda en España (2025)

Hecha por colombianos, para colombianos que quieren dejar de pagar alquiler y dar el paso hacia su propio hogar.

■ 1■■ Antes de empezar: prepara tus finanzas

Antes de mirar pisos, mirá tu bolsillo. Los bancos en España solo prestan el 80 % del valor de tasación. Por eso necesitás tener ahorrado:

- 20 % de entrada ■
- 10–12 % para gastos (impuestos, notaría, registro).

Ejemplo: Piso de 100.000 € → necesitás unos **32.000 € ahorrados**.

■ Consejo: descarga nuestra **plantilla de presupuesto** en la web para calcular tu caso real.

■ 2■■ El proceso paso a paso

Paso 1. Prepara tus documentos: nóminas, contrato laboral, declaración de la renta y extractos bancarios.

■ Tener todo listo acelera la aprobación del banco.

Paso 2. Busca el piso adecuado en portales como Idealista, Fotocasa, Habitacalia, Pisos.com o Wallapop.

■ Activa alertas y lleva contigo el **checklist para visitar pisos**.

Paso 3. Pide la preaprobación hipotecaria: el banco revisa tus ingresos, antigüedad y deudas.

Paso 4. Firma el **contrato de arras** (reserva del 10 %). Incluye la cláusula 'sujeto a hipoteca' para no perder el dinero si el banco no aprueba.

Paso 5. Tasación oficial: cuesta entre 300 y 500 €. Si el banco tasa por debajo del precio, presta sobre ese valor.

Paso 6. La FEIN y la cita con el notario. La FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada) incluye tipo de interés, cuotas, seguros y comisiones. Tenés 10 días para revisarla antes de firmar.

Luego, acudís al notario (acto gratuito y obligatorio).

Paso 7. Firma de escrituras: compraventa e hipoteca. Gastos aproximados: Notaría (600–900 €), Registro (300–600 €), Gestoría (300–500 €), ITP o IVA+AJD.

Paso 8. Registro de la propiedad: en unas semanas podrás solicitar la nota simple donde constas como propietario.

■ ■ 3 ■ ■ Errores comunes que debes evitar

- Firmar arras sin cláusula de hipoteca.
- No calcular gastos adicionales.
- Comprar solo por precio.
- No revisar comunidad ni zona.
- No ir al notario antes de firmar.

■ ♥ ■ ■ 4 ■ ■ Colombiconsejos

- Visita el barrio de día y de noche.
- No compres con emoción: revisa humedad y estructura.
- Ten un 'colchón' de 1.000–2.000 € para imprevistos.
- Ve acompañado por alguien con experiencia.
- Usa **BBVA Valora** para comparar precios y alquileres.

■ 5 ■ ■ Recursos complementarios

- Plantilla de presupuesto de vivienda.
- Checklist para visitar pisos.
- Simulador de hipoteca (Idealista).
- BBVA Valora – valoración gratuita de inmuebles.

■ 6 ■ ■ Cierre

Comprar piso en España no es un sueño imposible, solo requiere planificación e información.

Hecho con cariño por **colombianosenespana.es** – 2025.