Cómo coordinar la tasación, la oferta hipotecaria y la firma sin sobresaltos

Comprar una vivienda es un proceso que combina ilusión y trámites. Para que todo encaje, desde que encuentras el piso hasta que recibes las llaves, hay que sincronizar tres pasos clave: la tasación inmobiliaria, la oferta vinculante del banco y la firma ante notario. Si uno se desfasa, puedes perder la reserva, la hipoteca o incluso la compra. Aquí te explicamos cómo ordenarlos y qué vigilar en cada fase, ya sea que trabajes con un asesor hipotecario en Lorca o que lo hagas por tu cuenta.

1. La tasación: el primer pilar

Antes de que el banco te haga una oferta en firme, necesita saber cuánto vale realmente la casa. La tasación inmobiliaria la realiza un tasador homologado por el Banco de España, y su informe tiene validez legal durante seis meses. El banco se fija en ese valor para decidir cuánto te presta: normalmente hasta el 80 % del menor entre el precio de compra y el valor de tasación.

Lo que debes vigilar: pide la tasación cuanto antes, justo después de firmar el contrato de arras. Si esperas a tener la oferta hipotecaria, el tiempo se te puede echar encima. Además, asegúrate de que el tasador está inscrito en el registro oficial; si no, el banco podría rechazar el informe. Y un detalle práctico: el valor de tasación no siempre coincide con el precio de venta. Si la casa se tasa por menos de lo que has pactado, tendrás que aportar más dinero propio o renegociar con el vendedor.

2. La oferta vinculante: el documento que te asegura la hipoteca

Una vez que tienes la tasación, el banco puede emitir la oferta vinculante. Es un documento en el que la entidad se compromete a prestarte una cantidad con unas condiciones concretas: tipo de interés, plazo, comisiones y productos vinculados. Esta oferta es vinculante para el banco durante el plazo que marque (suelen ser entre 10 y 21 días), pero para ti no lo es hasta que la aceptas.

View the location on Google Maps

Lo que debes vigilar: no firmes la oferta sin comparar. Aunque tengas prisa, revisa la letra pequeña: ¿hay cláusulas suelo? ¿te obligan a domiciliar la nómina o a contratar un seguro de vida? ¿la comisión de apertura es fija o porcentual? Una vez aceptada, la oferta se convierte en el contrato de préstamo, y cambiarla después es complicado. Por eso muchos compradores

recurren a un asesor hipotecario en Lorca que les ayude a leer las ofertas de varias entidades y elegir la más adecuada.

3. La firma ante notario: el cierre del proceso

Con la oferta aceptada y la tasación en mano, el siguiente paso es la firma de la escritura pública. Aquí se formaliza la compraventa y la hipoteca al mismo tiempo. El notario leerá el documento, comprobará las cargas del inmueble en el registro de la propiedad y dará fe de que ambas partes están de acuerdo.

Lo que debes vigilar: lleva toda la documentación original, DNI, contrato de arras, tasación, oferta hipotecaria, justificante del pago del impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) si ya lo has liquidado. El notario te preguntará si quieres que la escritura se inscriba en el registro de la propiedad; responde que sí, porque así proteges tu derecho sobre la vivienda frente a terceros. Y un consejo legal: no firmes si el banco no te ha entregado la oferta vinculante con al menos diez días de antelación (la ley te da ese derecho de desistimiento).

Cómo encajar las piezas en el calendario

El truco está en el orden: primero la tasación, luego la oferta, y por último la firma. Pero en la práctica, los plazos se solapan. El contrato de arras suele fijar una fecha límite para la firura de la escritura (entre 30 y 60 días). Si la tasación se retrasa o el banco tarda en emitir la oferta, puedes incumplir el contrato y perder las arras. Por eso, lo inteligente es pedir la tasación el mismo día que firmas las arras, o incluso antes si el vendedor te lo permite.

Otro punto: la oferta vinculante caduca. Si no firmas la escritura dentro de su plazo de validez, el banco puede retirarla o cambiar las condiciones. Así que coordina con la notaría la fecha de firma justo después de recibir la oferta. Deja un margen de unos días por si surge algún imprevisto, por ejemplo, que el notario necesite más documentación o que el registro esté cerrado por festivo.

El papel de la notaría y el registro

La notaría es el lugar donde se materializa todo, pero no es el único organismo implicado. Después de la firma, el notario enviará la escritura al registro de la propiedad para su inscripción. Ese trámite puede tardar semanas, y mientras tanto la casa sigue a nombre del vendedor. No te preocupes: en cuanto se inscribe, tu derecho es retroactivo a la fecha de la firma. Lo que sí debes saber es que el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) lo pagas tú como comprador, y su importe depende del valor de la vivienda y de la comunidad autónoma. Puedes pagarlo antes de la firma para que el notario lo vea, o después, pero si no lo liquidas en el plazo legal, Hacienda te puede recargar.

Un error común es pensar que la hipoteca está cerrada en cuanto firmas. En realidad, el banco te ingresa el dinero el día de la firma, pero tú solo recibes las llaves si el vendedor ha cobrado. Asegúrate de que el vendedor tiene la cuenta donde quieres que se ingrese el préstamo, y de que el notario lo refleja en la escritura.

Lo que puede fallar (y cómo evitarlo)

- La tasación sale por debajo del precio de compra: entonces necesitas más ahorros o renegociar con el vendedor. Si no puedes, la operación se cae.
- El banco cambia las condiciones de la oferta después de aceptarla: esto es ilegal si la oferta era vinculante, pero puede pasar si la tasación caduca o si el banco descubre algo que no le gusta (por ejemplo, que el inmueble tiene cargas no declaradas). Para evitarlo, pide una tasación actualizada y un informe de cargas del registro antes de firmar la oferta.
- El notario encuentra una carga que el vendedor no había comunicado: entonces la firma se suspende hasta que se resuelva. Lo mejor es pedir una nota simple del registro antes de firmar las arras.

Un apunte práctico sobre la tramitación de hipoteca

La tramitación de hipoteca es un proceso que requiere paciencia y orden. No dejes todo para el último momento: reúne la documentación, nóminas, declaraciones de la renta, escrituras previas, el contrato de arras, desde el principio. Cada entidad puede pedir papeles distintos, así que tenlos escaneados y listos. Y si algo no lo entiendes, pregunta. Un error de interpretación puede costarte dinero.

Una vez que firmas la escritura, la tramitación de hipoteca no termina: el banco debe inscribir la garantía en el registro de la propiedad, y tú debes pagar el ITP y los gastos de notaría y registro. Guarda todos los recibos; te harán falta para la declaración de la renta y para posibles reclamaciones futuras.

La figura del asesor hipotecario

Muchos compradores se sienten abrumados por la cantidad de trámites y plazos. Un asesor hipotecario en Lorca puede ayudarte a gestionar la documentación, a comparar ofertas y a coordinar las fechas con la notaría y el banco. No es un sustituto del banco, sino un intermediario que conoce el mercado local y los requisitos de cada entidad. Si decides trabajar con uno, elige a alguien que esté registrado como agente de intermediación crediticia.

Una opción local es Hipomia Lorca. Como con cualquier profesional, vale la pena confirmar sus horarios y servicios antes de pedir cita, para asegurarte de que se ajustan a tu caso.

Hipomia Lorca se encuentra en Alameda de Cervantes, 13, 30800 Lorca, Murcia. Puedes contactar en el teléfono 868353231.