

AQUÍ

EMPIEZA TU NUEVA VIDA



**REVISTA
INTERACTIVA**

Disfruta de todo el
contenido con tan
solo un click.



PALANCA FONTESTAD

BY REALMARK INMOBILIARIA

- BOLETÍN MENSUAL -

Contenidos

1 *Conócenos*

2 *Somos RK*

3 *Nuestro equipo*

4 *Novedades del mes*

5 *¿Qué es la cédula
de habitabilidad?*

6 *Buscador de viviendas*

7 *Viviendas vendidas*

8 *Nuestros clientes dicen*

9 *¿Cuáles son los gastos
al comprar una vivienda
de segunda mano?*





CONÓCENOS

En **Inmobiliaria Palanca Fontestad**, llevamos tres generaciones ayudando a comprar, vender y alquilar propiedades inmobiliarias.

Establecidos en la comarca de l'Horta Nord y en la ciudad de Valencia. Nuestra ubicación actual basada en Foios lleva siendo estable desde 1999. Somos una de las empresas inmobiliarias de la zona con mayor **tradición y reputación**, tanto por la calidad de los productos que ofrece, como por la seriedad y facilidades que ofrecemos a nuestros clientes.

Esto nos ha llevado a ser, la **inmobiliaria líder de la zona de l'Horta Nord** en comercialización y en promociones de obra nueva. Actualmente, la empresa está gestionada por la tercera generación familiar. Desde siempre, hemos concebido nuestra empresa como un punto de encuentro entre personas que quieren vender o alquilar sus

inmuebles, y personas que están interesadas en comprar o habitar dichos inmuebles.

Nuestra meta es proporcionar el mejor servicio y facilitar la atención inmobiliaria más profesional.

Por ello, nuestra principal misión es facilitar los procesos de compraventa tanto a los propietarios como a los compradores o arrendadores. Y nuestra meta es proporcionar el mejor servicio y facilitar la atención inmobiliaria más profesional. En Inmobiliaria Palanca Fontestad nos preocupamos porque nuestro personal tenga un **amplio conocimiento del sector inmobiliario** en general, y en particular de la zona norte de Valencia capital.



PALANCA FONTESTAD

BY REALMARK INMOBILIARIA

CRECEMOS

Formamos parte de un grupo inmobiliario que aglutina a los referentes en el sector para poder ofrecerte mejores herramientas, servicios y tecnología. **Una marca más fuerte y digna de ti**, porque para nosotros **tú eres lo más importante**.

Nos unimos para CRECER, para ser más innovadores, más fuertes y sobre todo más humanos. Somos varias marcas con una larga trayectoria, que se unen persiguiendo el mismo sueño: **revolucionar el sector, dignificar la profesión, ser dignos de ti**.

Conservamos nuestra identidad y los valores que nos caracterizan, pero formando parte de una marca más potente. Una marca capaz de ofrecerte mejores servicios, una tecnología más puntera y la gestión más ágil y eficiente del mercado. **Una marca que esté a tu altura**.

El astronauta es el icono de Realmark, puesto que un astronauta simboliza todo en lo que cree la marca: formación, crecimiento, espíritu emprendedor, compromiso, trabajo en equipo, liderazgo personal. **El astronauta, al igual que los agentes RK, se arma de valor e inicia un viaje increíble**. Es valiente e inteligente y gracias a sus conocimientos está siempre preparado. El error no es una opción.

Creemos para ser mejores. Creemos por ti.
Despegamos. ¿Vienes?

realMARK

The word 'realMARK' is written in a white, lowercase, sans-serif font. The 'MARK' part is in a larger, bold, uppercase font. A red arc, similar to the one in the RK logo, curves around the 'MARK' part. The background is a dark space with a large, orange, cratered planet (Mars) visible in the bottom right corner.

NUESTRO EQUIPO

STAFF



JOSÉ MIGUEL PALANCA
CEO



JAVIER PALANCA
CEO



MAR MOSCARDÓ
ADMINISTRACIÓN



MIREIA SÁEZ
ADMINISTRACIÓN



ALMUDENA GÁLVEZ
ADMINISTRACIÓN



ASUN MARCO
ADMINISTRACIÓN



ALICIA BARBERÁ
ADMINISTRACIÓN



JULIA ORDÓÑEZ
ADMINISTRACIÓN



VERÓNICA FORTEA
ADMINISTRACIÓN



ALICIA MARTÍNEZ
MARKETING &
COMMUNITY MANAGER



MARIVI GIL
ADMINISTRACIÓN



NATALIA MARTÍNEZ
ADMINISTRACIÓN

AGENTES INMOBILIARIOS ASOCIADOS



JULIÁN MARCO
ASESOR INMOBILIARIO
ASOCIADO



VIRGINIA CORRAL
ASESORA INMOBILIARIA
ASOCIADA



JORDI MONZÓ
ASESOR INMOBILIARIO
ASOCIADO



REBECA SÁNCHEZ
ASESORA INMOBILIARIA
ASOCIADA



SUSANA PÉREZ
ASESORA INMOBILIARIA
ASOCIADA



MAVI CASTILLO
ASESORA INMOBILIARIA
ASOCIADA



SEFA GALLENT
ASESORA INMOBILIARIA
ASOCIADA



AMPARO ORTS
ASESORA INMOBILIARIA
ASOCIADA



ROSA DOMÉNECH
ASESORA INMOBILIARIA
ASOCIADA



ANTONIO PÉREZ
ASESOR INMOBILIARIO
ASOCIADO



FEDE CARBONELL
ASESOR INMOBILIARIO
ASOCIADO



ANDRÉS ACEBRÓN
ASESOR INMOBILIARIO
ASOCIADO



JOSÉ GIMÉNEZ
ASESOR INMOBILIARIO
ASOCIADO



Mª LUISA BELLVER
ASESORA INMOBILIARIA
ASOCIADA



ÚRSULA SALINAS
ASESORA INMOBILIARIA
ASOCIADA



HELENA MARTÍNEZ
ASESORA INMOBILIARIA
ASOCIADA



SERGIO MOLINA
ASESOR INMOBILIARIO
ASOCIADO

NOVEDADES DEL MES

Tu nuevo hogar te está esperando.

164.000€

PL.02941



CASA FOIOS

-  2 habitaciones dobles
-  1 baño
-  Terraza
-  142 m2

155.000€

PL-04213



PISO PUEBLA DE FARNALS

-  1 habitación doble
-  1 baño
-  Terraza
-  46 m2

260.000€

PL-04194



ADOSADO ALBALAT DELS SORELLS

-  3 habitaciones dobles
-  2 baños
-  Terraza
-  201 m2

80.900€

PL-04149



PISO FAURA

-  3 habitaciones dobles
-  2 baños
-  Terraza
-  117 m2

143.990€

PL-04198



PISO MASSAMAGRELL

- 3 habitaciones dobles
- 2 baños
- Balcón exterior
- 103 m2
- Planta 3ª

239.000€

PL-04210



ÁTICO DÚPLEX PUIG

- 4 habitaciones dobles
- 3 baños
- Terraza
- 105 m2
- Planta 3ª

153.000€

PL-04200



CASA NÁQUERA

- 5 habitaciones dobles
- 1 baño
- Terraza
- 122 m2

139.500€

PL-02825b



PISO MUSEROS

- 2 habitaciones dobles
- 2 baños
- Balcón exterior
- 92 m2
- Planta 3ª

180.000€

PL-04164



ÁTICO DÚPLEX FOIOS

- 2 habitaciones dobles
- 1 baño
- Terraza
- 104 m2
- Planta 4ª

140.000€

PL-04180



PISO MELIANA

- 3 habitaciones dobles
- 2 baños
- Balcón exterior
- 120 m2
- Planta 1ª



Si no disponemos de la cédula de habitabilidad, o si no sabemos cómo tenemos que solicitarla, podríamos acabar incurriendo en un delito.

Hay situaciones en las que se nos va a exigir una cédula de habitabilidad, ya sea al alquilar un hogar, comprarlo o incluso dar de alta algún suministro. Lo que realmente se nos está pidiendo es un **documento donde se acredite que la vivienda cuenta con los requisitos mínimos para poder ser habitada por personas.**

Requisitos mínimos para obtener la cédula de habitabilidad

Ciertos requisitos que todo hogar debe cumplir para que pueda ser habitable:

- **La altura de los techos debe ser de un mínimo de 2,5 metros.** En cocina y baño puede rebajarse hasta 2,2 metros.
- **La seguridad** de la casa no debe verse puesta en entredicho.
- Debe tener, al menos: **cocina, inodoro,** agua caliente, puertas y ventanas.
- La superficie útil nunca debe ser menor a **36 metros cuadrados.**

Como se puede apreciar, es muy fácil cumplir con todos estos requisitos. Lo único que se busca a nivel legal es pedir **que la vivienda sea habitable, cómoda e higiénica.**

Tipos de cédula de habitabilidad

Hallamos diferentes tipos de cédulas de habitabilidad, dependiendo sobre todo de la antigüedad del inmueble. Podemos hablar de las siguientes:

- **De primera ocupación:** debe entregarla el ayuntamiento al promotor de unas viviendas de nueva construcción.
- **De segunda ocupación:** se da cuando el inmueble ya existía, pero su cédula de habitabilidad debe ser renovada.
- **De primera ocupación por rehabilitación:** cuando una vivienda sufre una gran reforma, la cédula tendrá que renovarse también.

¿Cómo podemos conseguir una cédula de habitabilidad?

Según la **normativa vigente**, toda vivienda debe disponer de una cédula de habitabilidad cuando se vayan a dar de alta servicios como el agua, el gas y la luz. Es decir, cuando vaya a ser habitada.

Pero, ¿qué pasa si no tenemos este documento? **¿Cómo lo conseguimos?** En primer lugar, se deberá acudir siempre a una persona que se dedique a la arquitectura o a la arquitectura técnica. A partir de ahí, se deben contratar sus servicios para que sea quien realice un **Certificado de Habitabilidad**. Con este certificado, podremos acudir a la administración pertinente y solicitar la cédula.

Tiempo y dinero: cosas a tener en cuenta

El trámite **no suele tardar más de un mes**, aunque siempre dependerá de la Comunidad en la que nos encontremos. En cuanto al coste total, dependerá de los **honorarios del arquitecto en cuestión**, a lo que habrá que sumar las tasas al ayuntamiento.

Se puede residir en una vivienda que no tenga cédula de habitabilidad. No obstante, no es lo recomendable, puesto que habrá trámites a los que no se pueda acceder, como el contratar la

gestión de los suministros, o un seguro. Además, se está habitando una residencia que realmente no se considera apta, o que no ha pasado los controles pertinentes. Solo se considera innecesaria cuando la vivienda que se haya adquirido se vaya a reformar o derribar, en cuyo caso se puede sacar a posteriori.

Una cédula de habitabilidad es una **garantía de seguridad**, y no es un proceso complicado ni complejo. Actualmente, incluso aquellos locales que se reforman y se transforman en vivienda deben contar con una de ellas. Aunque hay comunidades, como Aragón y Castilla La Mancha, que decidieron simplificar trámites y pedir certificados diferentes. A su vez, en Madrid o Andalucía solo se exige una licencia de primera ocupación. Lo mejor es informarse siempre del caso concreto, y consultar con especialistas de la materia.

¿Necesitas ayuda? Contáctanos





BUSCADOR DE VIVIENDAS

Más de **700 propiedades**
a tu disposición.

¡Llámanos! 961 49 01 35

RK PALANCA FONTESTAD
BY REALTY CONTROL

INICIO VENDER COMPRAR ALQUILAR NOSOTROS **PROPIEDADES** OBRA NUEVA EMPLEO BLOG CONTACTO

Propiedades en venta

POBLACIÓN	ZONA	TIPO	Precio	Ref	BUSCAR
-----------	------	------	--------	-----	---------------

¿No encuentras lo que buscas? [Contáctanos](#)

258 propiedades

Ordenar por **Fecha - DESC**



Piso
Tavernes Blanques
2 1
↓ 65.000€



Local comercial
Meliana
0 0
65.000€



Chalet
Naquera
3
65.000€

**IR AL
BUSCADOR**



VIVIENDAS VENDIDAS

Nuestros casos de éxito.

VENDIDO



ÁTICO VALENCIA

VENDIDO



PISO PUZOL

VENDIDO



PISO PICASSENT

VENDIDO



PISO MELIANA

VENDIDO



PISO ALBUIXECH

VENDIDO



PISO VALENCIA



Valorado «Excelente»
media de 4,8/5



5

Años consecutivos premio a "Mejor Agencia de Vendedores" y "Mejor Agencia de Compradores"

55

DÍAS
Tardamos en vender una vivienda



5,3

SÓLO
Diferencia precio captación/
precio cierre

83%

RECOMENDADOS
La gran mayoría de nuestros clientes, vienen recomendados



7

EN SÓLO
Visitas vendemos una vivienda

VENDEMOS

8

de cada 10 viviendas



NUESTROS CLIENTES DICEN...



Magníficos profesionales. Después de muchos años intentando vender una propiedad sin éxito, lo han gestionado en apenas un mes. Trato directo, se encargan de todo y lo organizan facilitando al máximo. Lo recomiendo 100%, muchas gracias por todo.

OTILIA HERRERA



Profesionales excepcionales y trato inmejorable. Supieron resolver todas mis dudas y recibí consejo desde el primer momento. En menos de una semana vendí mi piso, inimaginable!! Si hubiera más estrellas para valorarles, sin duda las marcaría todas.

MARINA C



Nuestra experiencia ha sido muy satisfactoria. Inmobiliaria de las más grandes de la comarca con una amplia selección de inmuebles. Ha sido un placer y la recomendamos al 100%.

RAQUEL SÁNCHEZ CABEZUELO



Lo primero que tendrás que ver es el estado general de la casa e informarte de muchas cosas que tienen que ver con tu futura casa, los vecinos o la comunidad de propietarios son una valiosa fuente de información.

También deberás acudir al **registro de la propiedad** y al ayuntamiento correspondiente, para asegurarte de que el propietario está al corriente de sus obligaciones y la vivienda está registrada como corresponde. ¡Evita más extras a los gastos al comprar una vivienda de segunda mano!

Tasación

A la hora de comprar una vivienda de segunda mano, especialmente si queremos **solicitar una hipoteca**, necesitaremos **tasar el valor de la casa** y, por ende, contratar a un tasador. Y es que, la entidad bancaria va a financiarte **entre el 60 y el 80% del valor de tasación**, no del de compraventa. Sus honorarios oscilan **entre los 250 y los 350 euros**.

Notaría

Es necesario hacer **constar ante un notario público la escritura de compraventa** de la vivienda. Los aranceles variarán en función de diversos aspectos regulados por la Administración:

- **Presencia o ausencia de avalistas**
- **Extensión de la escritura.**
- **Importe de la compraventa**
- **Número de finca**

Los aranceles supondrán entre el 0,2 y el 0,5 % del valor del inmueble. Estos gastos pueden **pueden ser pactados**. Asimismo, la parte pagadora tiene derecho a elegir a qué notario acudir. Este proceso es la garantía de legalidad de la transacción de **compraventa de inmuebles**.

Registro de la Propiedad

Una vez realizada la escritura pública de compraventa, es necesario **inscribir la vivienda en el Registro de la Propiedad**. Del mismo modo que las tasas notariales, las tarifas de los registradores de la propiedad están reguladas por la Administración. Atendiendo a las especificaciones del Real Decreto 1427/1989, los gastos al comprar una vivienda de segunda mano derivados del registro serán:

- 1.** Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros la tarifa es de 24,04 euros.
- 2.** Entre 6.010,12 y 30.050,61 euros, 1,75 € adicionales por cada 1.000 € más de coste.
- 3.** Entre 30.050,61 y 60.101,21 €, 1,25 € adicionales por cada 1.000 € más de coste.
- 4.** Entre 60.101,21 y 150.253,03 €, 0,75 € adicionales por cada 1.000 € más de coste.
- 5.** Entre 150.253,03 y 601.012,10 €, 0,30 € por cada 1.000 € más de coste.
- 6.** Por todo valor que exceda los 601.012,10 €, 0,20 € por cada 1.000 euros más de coste.

Impuestos

Después del coste de la vivienda per se, la parte destinada a los impuestos supone el mayor desembolso de gastos al comprar una vivienda de segunda mano, ya que el **Impuesto de Transmisión del Patrimonio** es el tributo más importante.

Existen diversas situaciones en las que el comprador se puede ver beneficiado fiscalmente:

- **Menores de 35 años:** importe de máximo 10.800 euros, con un límite del 20% del valor del domicilio.
- **Familias numerosas:** importe máximo desgravado de 1.200 euros en la declaración de la renta (2.400 euros si es familia numerosa de categoría especial).
- **Vivienda en entorno rural:** medidas a nivel regional. Por ejemplo, en Asturias, reducción del 5%. Con un máximo de 10.000 euros para **la compra de vivienda en zonas rurales** con riesgo de despoblación.

De media, los gastos al comprar una vivienda de segunda mano relativos al ITP oscilan entre el 5 y 8% del valor del piso.

Gestoría

Existe la posibilidad de contratar los servicios de **una gestoría para que tramite todos los procesos burocráticos**. Esto sumaría a los gastos al comprar una vivienda de segunda mano 300 o 400 euros más, aproximadamente.

Inmobiliaria

Conseguir la vivienda ideal puede acarrear un gran estrés y una gran demanda de tiempo. Para zanjar estos problemas, se puede optar por

recurrir a una **inmobiliaria que gestione toda la búsqueda por nosotros**. Esto también supone unos honorarios que será necesario sumar a los gastos. En este caso, pueden variar en función del precio de la vivienda y de cada inmobiliaria.

Hipoteca

Si necesitas solicitar una hipoteca, debes saber **de qué depende que te la concedan:**

- 1.** Perfil del o los solicitantes: si estás o no trabajando, si eres funcionario, tu categoría profesional, tus ingresos anuales y si tienes deudas pendientes con alguna entidad.
- 2.** Tu antigüedad en el trabajo: los bancos valoran mucho la antigüedad, ya que quieren asegurarse de la estabilidad laboral de la persona que va a deberles dinero durante 20 o 30 años.
- 3.** La vinculación con el banco: si eres un cliente antiguo de la entidad, probablemente te ofrecerán mejores condiciones que si acudes de nuevas a un banco. Y si eres nuevo, te ofrecerán la hipoteca a cambio de vinculaciones.

La casa soñada, ¿por cuánto?

En definitiva, los gastos al comprar una vivienda de segunda mano suponen un gran desembolso. Además, recuerda que **las hipotecas sólo otorgan el 80% del valor de tasación, por lo que hay que tener el 20% de entrada**.

Pero no dejes que todas estas cifras te asusten. Puedes contactarnos y juntos encontraremos la casa soñada. **¡Cuéntanos que estás buscando!**





PALANCA FONTESTAD

BY REALMARK INMOBILIARIA



- BOLETÍN MENSUAL -