▲7. *Conoce tus derechos*

Sobre la fecha de entrega de la vivienda

Cuando se trate de vivienda en construcción y mientras dure la obra, los promotores están obligados a garantizar la devolución de las cantidades entregadas más los intereses legales, para el caso que la construcción no se inicie o no se entregue en el plazo convenido, mediante póliza de seguro o aval bancario.

Sobre la calidad de la vivienda

El promotor queda obligado a responder de la calidad de la vivienda por los defectos ocultos en el momento de la compraventa de la vivienda y que aparezcan con posterioridad, aún cuando los desconociese.

Podrán exigirse responsabilidades tanto al promotor, como al constructor y a la dirección técnica del edificio:

- Por los daños materiales causados por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de obra y que se pongan de manifiesto en el plazo de 1 año.
- Por los daños materiales por vicios que afecten a la habitabilidad del edificio por un plazo de 3 años.
- Por los defectos constructivos estructurales que pudieran aparecer durante un plazo de 10 años. Respecto de éstos últimos la Ley exige al promotor que tenga contratado un Seguro Decenal sin el cual no podrá transmitir la vivienda.

Además de los anteriores plazos de garantía, la ley establece plazos para la reclamación. Así, hay que distinguir claramente el plazo dentro del cual se manifiestan los defectos del plazo que disponemos desde ese momento para reclamarlos, que en todo caso es de dos años.

ASPRIMA
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID

www.asprima.es

FUNDACIÓN ASPRIMA
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID

ASPRIMA
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID

www.asprima.es

ASPRIMA es:

- Asesoramiento
- Calidad
- Colaboración
- Comunicación
- Formación
- Investigación
- Punto de encuentro
- Promoción

¿QUIÉNES SOMOS?

La **Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid** es una organización empresarial, independiente de cualquier tipo de grupo político o social. Su principal objetivo es defender los intereses profesionales de las empresas inmobiliarias, siendo su norma primordial el servicio a la sociedad y el diálogo con las Administraciones Públicas para intentar buscar soluciones a los problemas que afectan al sector.

¿Necesitas ayuda?
Llámanos: 91 522 90 11
Estaremos encantados de ayudarte

Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)
c/ Diego de León 50, 2ª planta
28006 Madrid

ASPRIMA
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE MADRID

Guía para la compra *de una vivienda nueva*

Guía para la compra *de una vivienda nueva**

Comprar una casa es una decisión que debe tomarse con responsabilidad, por ello desde ASPRIMA ponemos a tu alcance un manual con los puntos más importantes que debes tener en cuenta a la hora de comprar una vivienda.

▲1. Tómate el tiempo necesario para descubrir qué es lo que quieres

Pregúntate cómo, dónde y cuánto. Ten en cuenta que la publicidad de las viviendas tiene que ser objetiva, cierta y no debe provocar confusión. Las características de la vivienda (ubicación, construcción, servicios...) así como las condiciones de adquisición que se incluyan en la oferta, es información exigible por los compradores de una vivienda.

▲2. Conoce los gastos e impuestos por la compra de una vivienda

En caso de vivienda de nueva construcción, la compra está sujeta al pago del IVA, actualmente al tipo del 10%, y al pago del IAJD (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados), por el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa. En la Comunidad de Madrid se establece un tipo máximo del 0,75% sobre el valor de la vivienda.

Además, si la compra se hace con constitución de hipoteca, también corresponderá pagar el IAJD (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados) y la Ley obliga a su tasación, lo que supone el correspondiente coste. Ahora bien, en el caso que te subrogues en la hipoteca ya existente sobre la vivienda, no será necesario pagar este IAJD, que ya ha sido satisfecho por el promotor.

Finalmente, será necesario asumir los aranceles de Notarios y gastos de Registro por el otorgamiento de la escritura e inscripción de la compraventa -y, en su caso, del préstamo hipotecario- en el Registro de la Propiedad. En el caso de no especificarse nada en el contrato, el comprador se hace cargo de los gastos de primera copia de la escritura, de la inscripción en el Registro de la Propiedad y de los impuestos (IVA y Actos Jurídicos Documentados), mientras que el vendedor debe pagar los gastos de plusvalía de la vivienda y los de la escritura original.

***NOTA IMPORTANTE**: El presente documento ofrece información general cuando se trata de primera entrega y el comprador es una persona física. NO CONSTITUYE ASESORAMIENTO EN NINGÚN CASO, pudiendo existir otros gastos o tributos no mencionados aquí pero que puedan recaer sobre la vivienda (como por ejemplo IRPF, tasas municipales, etc.). Ten en cuenta que la normativa tributaria puede verse modificada en cualquier momento bien sea creando nuevos impuestos, tasas o contribuciones, o bien modificando los ya existentes. También puede que en algunos de ellos existan bonificaciones u otras condiciones especiales por razón del propietario/comprador. TE RECOMENDAMOS QUE CONSULTE A LAS DISTINTAS ADMINISTRACIONES TRIBUTARIAS EN CADA MOMENTO.

▲3. Infórmate antes de firmar el contrato

Los promotores de viviendas están legalmente obligados a tener a tu disposición una serie de datos y documentos relativos a la obra. Algunos de ellos estarán desde su inicio, mientras que otros se irán generando en el curso de la misma. La mayoría de esta documentación se encuentra en el Libro del Edificio, que el promotor está obligado a elaborar durante el curso de la obra y entregar a su finalización a la Comunidad de Propietarios:

▲ La empresa

- Su nombre o razón social, domicilio y los datos de inscripción en el Registro Mercantil, en su caso. Si se trata de una vivienda nueva, es obligatorio indicar el nombre y domicilio del arquitecto y del constructor.

▲ La vivienda

- Plano del edificio con descripción de las zonas comunes y de los servicios accesorios, de la vivienda (con indicación de su superficie útil y distribución) y del trazado de las redes de suministro (electricidad, agua, climatización, etc.), así como las medidas de seguridad contra incendios con que cuenta el edificio.
- Memoria de calidades.
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones y sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- En el caso que la vivienda o las zonas comunes estén sin terminar, se debe indicar el estado en que se encuentra la obra y la fecha de su entrega.
- Los datos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, si está inscrito o mención de que no lo está.
- Copia de la licencia de obras, de la cédula urbanística y de la licencia de primera ocupación de la vivienda, si las hay.
- Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, si existen, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad.
- Certificado y etiqueta de Eficiencia Energética (Fase de Proyecto/Edificio terminado).

▲ El precio

- Precio de la vivienda e impuestos (en el caso de vivienda nueva, deberás pagar el IVA y el IAJD).
- Forma y medios de pago.
- Seguro o aval que garantice las cantidades entregadas a cuenta. Datos de la cuenta especial en la que hayan de ingresarse estas cantidades.
- Descuento de las cantidades entregadas a cuenta del importe total de la venta.

▲4. Conoce quién es el promotor

Los promotores asociados a ASPRIMA suscriben un Código Ético por el que, entre otras obligaciones, asumen las de respetar la legalidad y los criterios de una correcta práctica empresarial, no incurrir en sus actuaciones de publicidad y comercialización en ningún engaño ni incorrección y responder frente a sus clientes, en los términos contractualmente establecidos, respecto a precios, formas de pago, garantía de las cantidades a cuenta, calidades y plazos de entrega, sin repercutir injustificadamente sobre aquellos incrementos de precio, retrasos en plazos de entrega ni ninguna otra modificación indebida respecto a las condiciones contractualmente establecidas.

▲5. El contrato de compraventa

A través del "Sello ASPRIMA", la Asociación revisa el clausulado de los contratos de compraventa de viviendas de las promociones de las empresas asociadas que así lo solicitan, a los fines de garantizar que los mismos cumplen con la normativa vigente en materia de consumidores y usuarios y no contienen cláusulas abusivas.

▲6. A la hora de buscar financiación

Comprueba las condiciones del préstamo hipotecario suscrito para la construcción de la vivienda y, en su caso, la aceptación del banco para que puedas subrogarte en la misma. Debes saber que según la legislación vigente, no estás obligado a subrogarte en el crédito que fue solicitado para la construcción de la vivienda ni a soportar los gastos de cancelación, en el caso que decidas obtener un préstamo hipotecario nuevo. No obstante, si decides hacerlo, debes saber que te ahorrarás el IAJD por este concepto.

Para la concesión de este préstamo hipotecario deberá tasarse la vivienda, lo que supone el correspondiente coste, que seguramente cargará la entidad bancaria.

Debes saber que para que la hipoteca constituida tenga validez debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad. Por ello, la entidad financiera que escojas se encargará de gestionar la inscripción de las escrituras previas a la hipoteca. Por este servicio de gestoría tendrás que asumir un coste adicional además de pagar en el momento de la firma una provisión de fondos a la gestoría.