

Guía para comprar una vivienda en España



Si estas pensando en comprar una vivienda en España, sin duda vas a tomar la mejor decisión de tu vida, pero también una de las más trascendentales.

Ésta guía te ayudará para que ésta toma de decisión lo hagas con seguridad y tranquilidad.

Si te has decidido por una vivienda de **grupo Insur**, has de saber que, además de contar con toda la solvencia de un gran grupo inmobiliario, y de su garantía de calidad constructiva, contarás con asesores que te acompañarán durante todo el proceso.

CON LA GARANTÍA DE



Insur es una compañía de gestión integral inmobiliaria con 75 años de experiencia en el sector, que desarrolla la promoción y construcción de viviendas y activos inmobiliarios, respetando el medio ambiente y procurando la mejor calidad de vida para sus habitantes y usuarios, dando solución a sus necesidades de hábitat y espacio. Desde su creación, Inmobiliaria del Sur S.A. se ha basado en una cuidada independencia financiera y en una marcada política de continua creación de valor para el accionista.



El procedimiento de compra **paso a paso**

Te encontrarás con contratos, pagos, fianzas y negociaciones bancarias con términos jurídicos y financieros a menudo, difíciles de comprender. No te preocupes, te acompañaremos en cada momento.

Te recomendamos contar siempre con la ayuda de un abogado o un asesor inmobiliario especializado.

Cuando has encontrado la casa de tus sueños empieza el proceso en el que se formaliza la compra. En **Grupo Insur** nos sentimos felices de formar parte de tu vida y hacer realidad tus sueños. Te agradecemos sinceramente habernos dado tu confianza.

Comencemos...



1. Formaliza tu intención de compra.

Para reservar tu vivienda firmarás tu primer contrato. Es el que se denomina contrato de *Intención de compra* o *Contrato de arras*, con el que tendrás que depositar un pago de **5.000 euros** en concepto de garantía. Con esta firma, la vivienda escogida se retira del mercado y te da la tranquilidad - **durante 90 días** - de iniciar el proceso de financiación.

PARA TU TRANQUILIDAD:

Grupo Insur deposita todos los avales en una cuenta bancaria independiente para cada promoción. Forma parte de nuestra vocación como empresa desarrollar nuestras actividades con el estándar más alto de ética en los negocios, integridad empresarial y respeto a las personas, asegurando la transparencia en todas las operaciones, suministrando la información adecuada y conforme a la Ley.



TUS GARANTÍAS:

En promociones de obra nueva tienes derecho a exigir:

- El **DIA (Documento de Información Abreviada)** donde deben venir reflejadas todas las características generales y particulares de la vivienda.
- **Seguro Decenal:** Este seguro responderá por los desperfectos en la construcción (a nivel estructural) que puedan surgir durante los primeros 10 años desde la finalización de la obra.
- **Licencia de Construcción:** Expedida y sellada por el Ayuntamiento que otorga los permisos para iniciar dicha construcción.
- **Nota Simple** del solar en el que se está edificando, que debe indicar que la titularidad de solar es del promotor a quien estamos comprando.

2. El contrato de compra venta

La redacción del contrato debe responder a los principios de buena fe y equilibrio de los derechos y obligaciones de ambas partes. El contrato debe incluir todas las condiciones generales y especiales y, en particular, que el comprador no pagará los gastos que correspondan legalmente al vendedor.

Este contrato debe contener:

- La identificación de las dos partes; es decir, tus datos y los del promotor.
- Una descripción detallada de la vivienda.
- Las condiciones de la compra, entre las que se incluye el precio. Debe quedar especificado los gastos que debes asumir y las formas de pago.
- La fecha de entrega de las llaves.
- La fecha de escritura
- La participación de los elementos comunes del edificio

PARA TU TRANQUILIDAD:

Las cantidades entregadas en concepto de reserva **suelen ser del 10% del valor de la vivienda.**

Si ya has entregado dinero en el momento de la reserva, se descontará lo que ya has entregado y solo tendrás que abonar el resto.

Es importante saber que si te arrepientes de la compra, perderás el dinero entregado. Mientras que si es el vendedor quien se arrepiente, **deberá abonarte el doble de lo entregado.**



2. El contrato de compra venta

TUS GARANTÍAS:

Independientemente de las responsabilidades establecidas en los contratos de compraventa, todos los agentes que intervienen en la edificación, responden ante los propietarios.

- El promotor responde por los daños producidos por vicios o defectos de construcción.

En este sentido, según la legislación vigente (Ley 38/1999 , de Ordenación de la edificación), se establecen tres plazos de responsabilidad en función del tipo de deficiencias que presente la vivienda:

1. Diez años, por deficiencias en la estructura: vicios o defectos constructivos que afecten a los elementos estructurales del edificio (cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga)
2. Tres años, por defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que afecten a la habitabilidad del edificio.
3. Un año, sólo exigible al constructor, por los defectos de terminación o acabado de las obras.



PARA TU TRANQUILIDAD:

Has de saber **que en los últimos 10 años, las promociones de Grupo Insur han presentado una tasa de deficiencias de sólo un 1,2 %.**

El 98% de los clientes han manifestado que las garantías constructivas son excelentes

3. La firma de escritura ante notario

Por norma general, entre el primer paso y el último pasan entre 15 y 30 días.

La firma de la escritura ante notario es el momento en el que la vivienda pasa a ser tu nuevo hogar. Tienes derecho a elegir notario para la firma de las escrituras.

Si has llegado hasta aquí ¡**enhorabuena!**

Durante los días previos, el notario comprobará toda la documentación y redactará la escritura a la que **debes tener acceso con anterioridad** para leerla detenidamente.

El notario leerá en voz alta la escritura, firmaréis y se os entregarán las llaves.

Con la firma, el notario está obligado a enviar la escritura ante el Registro de la Propiedad y figuren vuestros nombres como propietarios de la vivienda.



3. La firma de escritura ante notario

En la notaría, el promotor deberá aportar:

1. El contrato de compra venta firmado
2. La Nota Simple actualizada
3. El Certificado de Eficiencia Energética
4. El **Seguro Decenal**
5. El Certificado de la Comunidad de Propietarios indicando que no existe deuda pendiente, si la comunidad ya está constituida.
6. La Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación.
Ten en cuenta que sin este documento no podrás dar de alta los suministros básicos como agua y luz.
7. Comprobante del último pago del IBI
8. Las llaves de tu vivienda.



4. La hipoteca

Generalmente, la compra de una vivienda se suele realizar mediante financiación, es decir, con un préstamo bancario para el que, al margen de la cuantía que se solicite, debemos tener en cuenta las condiciones de la hipoteca.

Existen cientos de soluciones con condiciones diferentes, tipos de interés fijos o variables, cláusulas de cancelación o productos añadidos. Tomate tu tiempo para estudiar detenidamente las condiciones que te darán los diferentes bancos.

Generalmente los bancos te ofrecerán entre un 70% y un 80% del importe de la vivienda. Con lo que deberás aportar el dinero restante

- Solicita siempre la pre-aprobación de tu hipoteca para no llevarte sorpresas.
- Piensa cual es el máximo mensual que puedes pagar. Tu cuota mensual puede variar en el futuro en función de diversos condicionantes; el más importante es el euribor

¿QUÉ ES EL EURIBOR?

El euribor es el tipo al que las entidades bancarias de la zona euro se compran y se venden entre sí el dinero. Tu hipoteca tendrá generalmente un porcentaje fijo más el variable de crecimiento del euribor.

Si el euribor sube, el importe de tu hipoteca también subirá. Si baja, tu cuota mensual será más económica.

- Ten en cuenta los diferentes gastos añadidos al proceso de compra de una vivienda.

5. Gastos de compra en una vivienda

En el punto anterior veíamos que existen gastos derivado del proceso de venta que también debes tener en cuenta. ¿Cuales son?

- El **IVA**: En viviendas de obra nueva el IVA representa el 10% del valor escriturado.
- **Gastos de la Notaría**: Como decíamos tienes derecho a elegir el notario. El gasto aproximado oscila en torno al 1% del valor de la vivienda.
- **Inscripción en el registro de la propiedad**: En el que pondrán a tu nombre la vivienda. Aproximadamente el 1% del valor de la vivienda.
- **Costes de Hipoteca**: Por lo general, hay una cuota de apertura de alrededor del 1% del valor de la hipoteca. Además, una hipoteca aumentará los gastos de notaría.

Consulta bien todas las opciones. Te recomendamos ir de la mano de una abogado o un asesor inmobiliario que te ayude ante estos tramos burocráticos en los que hay mucha terminología legal y financiera.,





Sede Inmobiliaria del Sur, S.A.
C/ Ángel Gelán nº2, 41013 | Sevilla

T | 954 278 446

www.grupoinsur.com