

Guía del comprador



Casas que innovan tu vida

 vía
célere

ÍNDICE



1. Antes de empezar.....	3
2. Me interesa: la información.....	6
3. Decidido: me la quedo.....	9
4. Firma del contrato.....	12
5. Personaliza tu vivienda.....	14
6. Llegó el momento de la entrega: la firma de la escritura.....	15
7. Ya soy propietario. ¿Y ahora que?.....	18

Antes de empezar...



La compra de una vivienda es sin duda una de las decisiones más importantes que tomamos en nuestra vida. Por este motivo, es muy importante tener una serie de aspectos claros antes de tomar la decisión final.

1.1 La búsqueda: aspectos a tener en cuenta

Lo primero es decidir la zona donde quieres adquirir tu casa. En esta elección influirán seguramente factores emocionales (cercanía de padres, familiares, amigos, el barrio de "toda la vida"...) y factores objetivos (precios de la zona, transportes, aparcamiento, zonas verdes, centros comerciales, servicios urbanísticos...). Ambos son importantes y tenerlos en cuenta te ayudarán a tomar una decisión acertada.

En cuanto a los criterios de búsqueda, te indicamos algunos que deberías tener en cuenta:

- ▶ **La ubicación.** El acceso y los medios de transporte más próximos desde o hacia el puesto de trabajo, puede suponer un ahorro de tiempo y dinero importante.
- ▶ **El precio.** Tendrás que tener en cuenta la zona, calidades y lo más importante, si encaja en tu presupuesto.

- ▶ **Calificación energética.** Cuanto mejor sea la calificación energética de tu casa, mayor será el ahorro de energía, y por tanto, mayor el ahorro en tus facturas de consumo. Un edificio con Calificación Energética A supone una disminución de emisiones de CO2 y una reducción significativa de la demanda energética del edificio (calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria).
- ▶ **La forma de pago y financiación.** La compra de una vivienda de obra nueva sobre plano facilita el acceso a la misma por la flexibilidad de sus pagos, además de acceso a la financiación a través de la subrogación al préstamo promotor.

- ▶ **Zonas comunes.** Las zonas comunes que aportarán valor a tu día a día, donde podrás disfrutar de tu ocio y tiempo libre en familia.

1.2 Planificando mi presupuesto

Lo primero antes de comprar una casa es decidir un presupuesto orientativo realizando un Análisis de

Accesibilidad a la vivienda. Este análisis nos compara el precio de venta total de la vivienda con los ingresos brutos anuales por unidad familiar. Este ratio no debería superar los 5 años de ingresos anuales.

	Ejemplo 1	Ejemplo 2
Precio de Venta	250.000,00 €	250.000,00 €
Impuesto y Otros Gastos	31.250,00 €	31.250,00 €
Total Precio Venta	281.250,00 €	281.250,00 €
Salario Bruto	75.000,00 €	45.000,00 €
Análisis de Accesibilidad (Años)	3,75	6,25
Hipoteca Máxima (80%)	200.000,00 €	200.000,00 €
Ahorro y Pagos a Cuenta antes de Escritura	81.250,00 €	81.250,00 €

Adicionalmente tenemos que ver el Esfuerzo de Compra que nos supone la compraventa. Para ello hemos de revisar que la cantidad que vayamos a destinar a la compra de la vivienda no debería superar el 35% de los ingresos netos mensuales. Para ello, haz el siguiente ejercicio:

- ▶ Divide tus ingresos netos anuales entre 12.
- ▶ Calcula el 35% de esos ingresos mensuales (multiplicándolos por 0,35); esa sería la “mensualidad ideal” de tu hipoteca.
- ▶ A partir de esta mensualidad ya sabes el importe de la hipoteca que puedes solicitar.

	Ejemplo 1	Ejemplo 2
Precio de Venta	250.000,00 €	250.000,00 €
Impuesto y Otros Gastos	200.000,00 €	200.000,00 €
Cuota Estimada	897,23 €	897,23 €
Ingresos Netos Anuales	75.000,00 €	45.000,00 €
Ingresos Netos Mensuales	3.750,00 €	2.250,00 €
Esfuerzo de Compra	0,24	0,40

También hay que considerar los gastos iniciales de la compra de tu vivienda que puede calcular entre un 10% y un 15% del precio. Estos gastos se tienen que desembolsar al principio y por tanto deben sumarse al precio de venta.

1.3 Gastos: ¿Qué impuestos gravan mi compra?

Uno de los detalles que tendremos que tener en cuenta a la hora de comprar nuestra casa son los gastos que va

a generar la compra. A continuación, vamos a detallar cuales son y en qué fase nos los vamos a encontrar:

- ▶ **IVA:** la primera transmisión de vivienda está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo reducido. El impuesto recae sobre la vivienda y sus anejos. El IVA se irá abonando a medida que se van realizando pagos a cuenta.
- ▶ **A.J.D:** Actos Jurídicos Documentados (A.J.D). Dicho impuesto gravará la escritura en la que se documente la transmisión de la vivienda por el importe de la compraventa.
- ▶ **I.I.V.T.N.U.** El pago del Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, comúnmente conocido también como Plusvalía **Municipal**. Efectivamente, se trata de un impuesto municipal y cada Ayuntamiento aplica sus tipos. No debe preocuparse el comprador de este impuesto, pues en este caso será satisfecho por el vendedor.
- ▶ **IBI.** Pago del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente al periodo del año que se haya disfrutado.



1.4 Informándome del proyecto.

¿Qué documentación tiene que estar a mi disposición?

Durante la comercialización del proyecto, hay una serie de documentación que está a tu disposición y que puedes consultar en cualquier momento. A continuación, te detallamos un cronograma para que sepas que documentación estará disponible en cada fase de comercialización:



Fases de comercialización del proyecto

Pre-comercialización

1. Escritura de la sociedad
2. Escritura de apoderamiento
3. Listado de intervinientes
4. Certificado Energético
5. Modelo Pre- reserva
6. Memoria Comercial
7. Planos de venta
8. Forma de pago
9. Información de tributos
10. Nota Simple del suelo

Comercialización

1. Licencia de Obra
2. Línea de avales /Póliza de afianzamiento de cantidades
3. Escritura Obra Nueva
4. Escritura de Préstamo Promotor (*)
5. Modelo de reserva
6. Modelo de contrato
7. Copia Proyecto de Ejecución para consulta en el punto de venta

Entrega

1. Escritura División Horizontal (2)
2. Acta Final de Obra
3. Licencia Primera Ocupación
4. Distribución Hipotecaria

(*) Siempre que se constituya Préstamo Promotor subrogable a clientes. Las condiciones del mismo serán facilitadas por la entidad financiera previo a la entrega de las viviendas.

1.5 Tu inversión siempre segura. Tipos de garantía

Cuando compramos una vivienda de obra nueva, cuyo plazo de entrega se produce a largo plazo, surge una pregunta: ¿Qué pasa si la construcción no se lleva a cabo? ¿Puedo recuperar mi dinero?

Cuando se trate de vivienda en construcción y mientras dure la obra, los promotores están obligados a garantizar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta hasta la fecha prevista para la entrega de la vivienda. El importe que se avala por parte del promotor será tanto la parte correspondiente al precio de la vivienda como el importe de IVA aportado hasta ese momento.

¿Cómo me aseguran estos importes? Mediante póliza de seguro o aval bancario.

- ▶ **Aval bancario.** Se expide a través de una entidad financiera, normalmente la misma que financia el proyecto.
- ▶ **Póliza de afianzamiento.** En este caso es una compañía aseguradora quien lo emite.

Me interesa: la información

2

Llega el momento de informarnos del producto. Para ello, el asesor comercial una vez te haya asesorado e identificado cuáles son tus necesidades y circunstancias personales, te dará una serie de documentación donde tendrás toda la información de cómo va a ser tu futura casa.

2.1 Los planos: ¿Qué información contienen?

Con el plano de la vivienda podremos comprobar tanto la distribución de la vivienda, orientación, número de armarios que va a tener la vivienda, así como la superficie de las diferentes estancias.

La superficie de la vivienda es una de las características más importantes, si bien conviene aclarar la terminología utilizada más frecuentemente:

- ▶ Superficie útil (metros útiles): Es la superficie total descontando el grosor de los muros, vigas, tabiques... Supone normalmente alrededor de un 30-35% menos que la superficie construida con comunes. En el caso de las terrazas, si son abiertas, se considera la mitad de su superficie en el cálculo de la superficie útil.
- ▶ Superficie construida (metros construidos): es la superficie de la vivienda incluyendo todos

los elementos, como muros, vigas, tabiques y terrazas.

- ▶ Superficie construida con elementos comunes. Es la superficie construida a la que se añade la parte proporcional de los elementos comunes. Se llaman elementos comunes a los espacios de uso compartido por todos los vecinos, como el portal, la escalera. La superficie construida respecto de la superficie total del edificio, incluyendo esas zonas comunes, es lo que define la cuota de participación de la vivienda en los gastos de comunidad del piso y es la base de la tasación de la vivienda.

Además de los planos, te entregaremos una memoria de calidades, donde figurarán la descripción de los materiales y calidades que tendrán las viviendas.

2.2 La forma de pago

La forma de pago a la hora de comprar una vivienda de obra nueva sobre plano facilita el acceso a la misma por la flexibilidad en los pagos.

Por lo general, se suele firmar la reserva con 3.000€ más IVA, una vez que se tiene licencia de obras se procede a firmar el contrato de compraventa entregando un 10% del precio de venta, y durante el tiempo que se ejecuta la obra, se entrega el otro 10% en recibos domiciliados, este 20% que se entrega a la promotora, tiene que estar avalado por una póliza de avales o por un póliza de afianzamiento. Quedando para el momento de la entrega el 80% restante, dando la posibilidad de financiar esta última cantidad.

Si la promotora ha constituido un préstamo promotor para la financiación de la construcción con alguna entidad financiera, el cliente tiene la posibilidad de poder subrogarse en el mismo en el momento de la escritura de compraventa si así lo autoriza el banco. La subrogación tiene muchas ventajas frente a constituir una hipoteca porque ahorras la comisión de apertura, los gastos de estudio, AJD y formalización.

Si no se tiene esta opción y se tiene que constituir una hipoteca nueva, tiene que comprobar que la entidad sea solvente y que le ofrece las mejores condiciones financieras de mercado.

2.3 Llévate el proyecto a casa. Descarga nuestra App.

No hay nada como poder ver en cualquier momento cómo va a ser tu futuro hogar. A través de nuestra aplicación podrás visualizar tanto el exterior del edificio y alrededores, desde cualquier ángulo como visitar el piso piloto de forma interactiva para ver con todo detalle las calidades y distribución. Además, cuando esté disponible el programa Personaliza tu Vivienda, podrás simular tu propia personalización con aquellos acabados que se ajusten a tus preferencias y que estén disponibles en la promoción.



La aplicación está disponible tanto para Android como iOS, y puedes descargarla en tu tablet o móvil introduciendo la palabra clave "Vía Célere".

2.4 Calificación Energética. Sostenibilidad. Innovación.

Comprar vivienda en edificios que minimizan la demanda de energía, con instalaciones de producción más eficientes y que maximizan la utilización de energías gratuitas, garantiza al cliente un hogar muy confortable y un ahorro elevado en la factura energética, tanto en consumo como en mantenimiento.

Un edificio con Calificación Energética A o en su defecto B, supone una disminución muy significativa tanto de las emisiones de CO2 como de la demanda energética del edificio (calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria).

2.5 No te olvides de las Zonas Comunes.

El que una promoción ofrezca 'algo más' que viviendas y dé la posibilidad a sus propietarios de tener unas zonas comunes, con espacios diseñados para ganar en utilidad, elegancia, diseño y confort es el sueño de cualquier cliente.

Hablamos de tener un espacio como una sala social-gourmet, donde se pueda disponer de una cocina con electrodomésticos, mesas y sillas, zona con sofás e incluso terraza para que los propietarios del residencial puedan reunirse para cenar, hablar, celebrar un cumpleaños, sin necesidad de hacerlo en casa.

Además, facilita la vida el que el proyecto esté equipado con diferentes instalaciones deportivas, pista de pádel, piscina de verano y de invierno, gimnasio para hacer deporte dentro de la misma urbanización.



También es importante que el residencial cuente con zonas para los más pequeños de la casa, desde un parque infantil pasando por una sala de juegos, donde los niños puedan aprender y disfrutar jugando.

Y algunas otras zonas comunes a tener en cuenta son salón de belleza, sala de estudio y sala de cine.

2.6 Servicios. Interiorismo. Piso Piloto. Oficina Experiencial.

En nuestra Oficina Experiencial, queremos trasladarte las sensaciones de sentirte en tu nuevo hogar. A través de nuestro circuito que cuenta con 5 paradas, queremos que toques, sientas, huelas, oigas y veas las sensaciones de la que sería tu nueva vivienda. Las 5 zonas del circuito las dividimos de la siguiente manera:

1. Visita Virtual
2. Zonas Comunes Exteriores
3. Zonas Comunes Interiores
4. Conoce tu vivienda
5. Personaliza tu vivienda

En cada una de ellas te explicaremos lo siguiente:

1. Visita Virtual

Te ofrecemos una forma diferente de visualizar tu futuro hogar. Disfruta contemplando el exterior del edificio, sus zonas comunes y alrededores desde cualquier ángulo y visita el interior de una vivienda tipo de 4 dormitorios de forma interactiva través de una pantalla

de 50" para ver con todo detalle las calidades. Los clientes se sentarán en un sofá frente a la pantalla y a través de un "IPad", conectado con la pantalla de tv, se iniciará el recorrido virtual.

2. Zonas Comunes Exteriores

En la segunda zona del recorrido, presentaremos las zonas comunes exteriores, tocaremos el césped a través de un jardín vertical, tocaremos el agua a través de una lámina en cascada en la pared, oleremos a piscina a través de un difusor de olor con cloro y veremos una persona nadando a través de un vinilo en el techo.

3. Zonas Comunes Interiores

En esta zona mostraremos al cliente las zonas comunes interiores viendo la sala social-gourmet. Visualizaremos en perspectiva la sala tocando el mobiliario, Le invitamos a imaginar su primera reunión con amigos y familiares.

4. Conoce tu vivienda

En esta sala presentaremos al cliente detalles constructivos de las viviendas con diferentes muestras de materiales. Explicaremos los beneficios de la calificación energética A. Visualizaremos el ahorro de energía y el respeto al medio ambiente.



Decidido: me la quedo

3

Comienzan los trámites para adquirir tu nueva casa. A continuación, te explicamos las diferentes fases del proceso de compra, así como la documentación que vas a necesitar aportar en cada una de ellas.

3.1 La reserva: Tipos de reserva y documentación adjunta.

Existen dos tipos de reserva, que serán de aplicación en función de la situación en la que se encuentre la promoción:

Documento de reserva en fase de pre-comercialización

Este tipo de reserva se firmará en aquellas promociones cuyo lanzamiento se inicie previo a la obtención de la licencia de obra, así como de la póliza de avales correspondiente. La cantidad entregada como reserva no lleva IVA, aplicándose éste en la formalización del contrato. Se establecerá en función del proyecto un plazo máximo de validez de la reserva hasta la obtención de la licencia de obra y póliza de avales. Este tipo de reserva no es vinculante para las partes, siendo el único caso en el que se pueden devolver las cantidades en caso de que no quieras continuar con la compra. En caso de desistimiento, deberás comunicarlo por escrito.

Documento de reserva en fase de comercialización.

Este tipo de reserva se comienza a firmar una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y a su vez, la póliza de avales para el afianzamiento de cantidades. En este caso, la cantidad entregada como reserva lleva repercutido el IVA, el plazo máximo de la reserva será de 10 días y se dejará fijada la fecha de firma del contrato privado en el mismo documento. Al contrario que el documento de reserva en pre-comercialización, al ser un documento vinculante no se devuelven cantidades.

En el caso de proyectos llave en mano, el plazo máximo será de 30 días y se dejará marcada también la fecha máxima en este caso para firma de escritura pública de compraventa.

Junto con la reserva, firmarás además como documentos adjuntos:

- ▶ Forma de pago
- ▶ Plano de la vivienda.

- ▶ Plano de planta sótano con garaje y trastero marcado.
- ▶ Memoria de calidades.
- ▶ Plano de situación.

La reserva tiene que estar firmada por todos los titulares que intervengan en la operación.

En el caso de parejas solteras o matrimonios en Separación de Bienes, hay que especificar el porcentaje de compra siempre que sea distinto al 50%.

3.2 ¿Qué documentación tengo que aportar?

Dependiendo de si compramos como persona física o jurídica, la documentación que tenemos que aportar será diferente. A continuación, te indicamos que documentos tendremos que aportar según el caso:

1. Persona física:

- a. Nacional
 - i. DNI o de manera excepcional Permiso de Conducir (sólo formato nuevo)
 - ii. Escritura de apoderamiento, en el caso de que compre por cuenta de un tercero. (además se identifica a la persona física que intervenga).
- b. Extranjera
 - i. NIE, Pasaporte o Tarjeta de residencia.
 - ii. Si se trata de un miembro de la unión europea, y se identifica con una carta/tarjeta oficial de identidad personal expedido por las autoridades de origen, tendrá que entregar NIE, Pasaporte o Tarjeta de Residencia en el momento de la escritura.
 - iii. Escritura de apoderamiento, en el caso de que compre por cuenta de un tercero. (además se identifica a la persona física que intervenga).

2. Persona Jurídica:

- a. Nacional
 - i. Escritura de Constitución de la sociedad.
 - ii. Escritura de apoderamiento, en el caso de que compre por cuenta de un tercero. (además se identifica a la persona física que intervenga).
 - iii. Acta de titularidad real o documento público que acredite la persona que posee más del 25% de las participaciones o acciones

sociales (si nadie tiene más del 25 por ciento será titular el administrador y, por tanto, acreditar quién es).

b. Extranjera

- i. NIF.
- ii. Escritura de Constitución traducida y apostillada.
- iii. Escritura de apoderamiento de la persona física que intervenga en la escritura (debidamente traducida y apostillada). Además de la identificación de la persona que interviene.
- iv. Certificado de existencia de la sociedad emitida por Registro Público o Autoridad Tributaria (debidamente traducidos y apostillados).
- v. Acta de titularidad real o documento público que acredite la persona que posee más del 25% de las participaciones o acciones sociales.

Toda la documentación tiene que estar en vigor en el momento de la firma.

3.3 Forma y medios de pago

Cada promoción dispone de su propia forma de pago, aunque como forma de pago estándar está establecido entregar el 20% del valor de la vivienda durante el proceso de construcción, dejando el 80% restante a escritura pública. No obstante, sabemos que, para afrontar la compra, cada cliente puede tener diferentes situaciones o circunstancias que en ocasiones pueden condicionar el pago de la nueva vivienda. Si este fuera tu caso y necesitas plantear una forma de pago diferente a la establecida, dirígete a tu asesor comercial para que este la pueda pasar a la oficina central para su estudio.

En cuanto a los pagos que realizarás tanto para la firma de la reserva, como el posterior que harás para la firma del contrato, puedes hacerlo tanto mediante transferencia bancaria al número de cuenta asignado a la promoción como pago mediante cheque nominativo, **no siendo admitidos los pagos en efectivo ni ingresos en cuenta.**

En el caso de optar por la transferencia, es importante entregar, en el acto de la firma, el comprobante que justifique el abono de las cantidades acordadas;

además, es imprescindible que figure el número de cuenta de cargo, así como el titular de la misma (que deberá coincidir con el titular del contrato), y la cuenta de abono. Sin esta información, no podremos dar por válida la operación. No olvides señalar en el concepto la vivienda que estas adquiriendo.

En el caso de optar por el talón, deberá ser nominativo a favor de la sociedad titular de la promoción. En este caso, para acreditar la titularidad de la cuenta se deberá presentar un documento o recibo, que refleje el número de cuenta del talón y titular y que, al igual que en el caso previsto para el pago por transferencia, este último deberá coincidir con el que figure en el contrato.

3.4 PBCFT. Normativa. Obligaciones de las dos partes. Documento de identificación de clientes: ¿Qué es y para qué sirve?

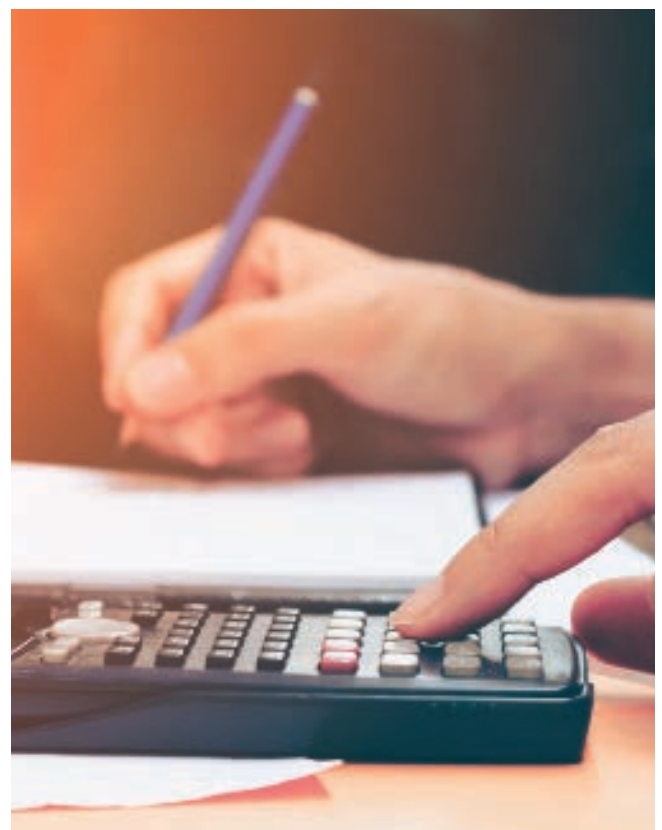
A través de la ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, las empresas estamos obligadas a acreditar el origen de los fondos que nuestros clientes van a utilizar para la adquisición de su nueva vivienda, así como identificar su posible vinculación con personas públicas, si este fuera el caso. Para ello, y durante el proceso de firma de reserva, tendrás que rellenar el formulario "Identificación del cliente", donde se dejaran reflejados los siguientes datos:

- ▶ Datos personales de las personas que participen en la operación.
- ▶ Actividad económica (profesión). Indicaremos el puesto que desempeñamos en nuestro trabajo.
- ▶ Vinculación con personas públicas, en los dos años anteriores a la fecha firma. En caso afirmativo, indicaremos detalles de la responsabilidad pública y nuestra vinculación con esa persona.
- ▶ Si eres funcionario, deberás indicar si has participado de forma directa o indirecta en el expediente de la promoción en los dos últimos años.
- ▶ Naturaleza o destino de la operación: 1ª vivienda, 2ª vivienda, inversión, actividad profesional.

- ▶ Origen de fondos. Deberás indicar, bien con porcentajes o con importes fijos el detalle del mismo. A modo de ejemplo: para una compra de 300.000€, 20% ahorros, 40% donación y 40% hipoteca; o en importe 60.000€ en ahorro, 120.000€ en donación y 120.000€ en hipoteca)
- ▶ Instrumento de pago: hay que indicar el pago de lo que has marcado como origen de fondos o haciendo referencia a tu plan de pagos. Por ejemplo:
 - ▶ Cheque bancario.
 - ▶ Transferencia nacional.
 - ▶ Si es transferencia internacional, indicar país.

En ocasiones y dependiendo de la forma de pago elegida, es posible que necesitemos solicitarte algún tipo de documentación adicional (IRPF, nóminas, etc.) que justifique el origen de fondos indicado.

Tanto la cumplimentación de este formulario como la documentación adicional que se tuviese que aportar es obligatoria, ya que sin éstas no podríamos formalizar la operación al no quedar acreditado el cumplimiento de la norma. Por su puesto, todos tus datos serán tratados de forma confidencial.



Firma del contrato

4

Tras la firma de la reserva y transcurrido el plazo de validez marcado, pasaremos a la firma del contrato de la vivienda y/o anejos.

4.1 ¿Cuándo se firma el contrato?

La firma del contrato se podrá llevar a cabo siempre y cuando se cumplan 2 hitos importantes: que se haya obtenido la correspondiente Licencia de Obra y que, además, se haya formalizado la póliza de fianzamiento de cantidades con la compañía aseguradora o línea de avales con la entidad financiera, según el caso.

4.2 ¿Qué voy a firmar? Contenido del contrato y documentación adjunta. El Aval. ¿Qué es un aval y cuándo debo recibirlo?

Con la firma del contrato afianzamos nuestro compromiso de compra de nuestra nueva vivienda. Está dividido en dos partes: Por un lado, estarían las condiciones particulares, donde se identifica a las partes que intervienen en el mismo, la vivienda objeto de compra y anejos, precio y forma de pago, cargas de la finca (si las hubiese), fecha de entrega y número de cuenta para domiciliación de los pagos aplazados. Por otro lado, están las condiciones

generales, donde se estipulan las condiciones que van a regular el mismo. Junto con el contrato se incluirán los siguientes anexos:

- ▶ Memoria de calidades.
- ▶ Plano de la vivienda.
- ▶ Plano de situación.
- ▶ Forma de pago.
- ▶ Plano del sótano correspondiente señalizado trastero y plaza de garaje/s.
- ▶ Justificante de pago.
- ▶ Certificado eficiencia energética.

Una vez firmado el contrato, se entrega copia del mismo a la entidad emisora de la póliza de fianzamiento de cantidades o línea de avales para que esta emita el aval o póliza individual, entregándotela posteriormente una vez haya sido emitida. El aval o póliza de fianzamiento de cantidades es el documento que garantiza todas las cantidades que entregarás durante el proceso de construcción. Es importante que conserves el documento, ya que te lo requeriremos cuando llegue el momento de la entrega de la vivienda.

4.3 ¿Qué documentación tengo que aportar?

Para la firma del contrato, previamente tendrás que haber indicado:

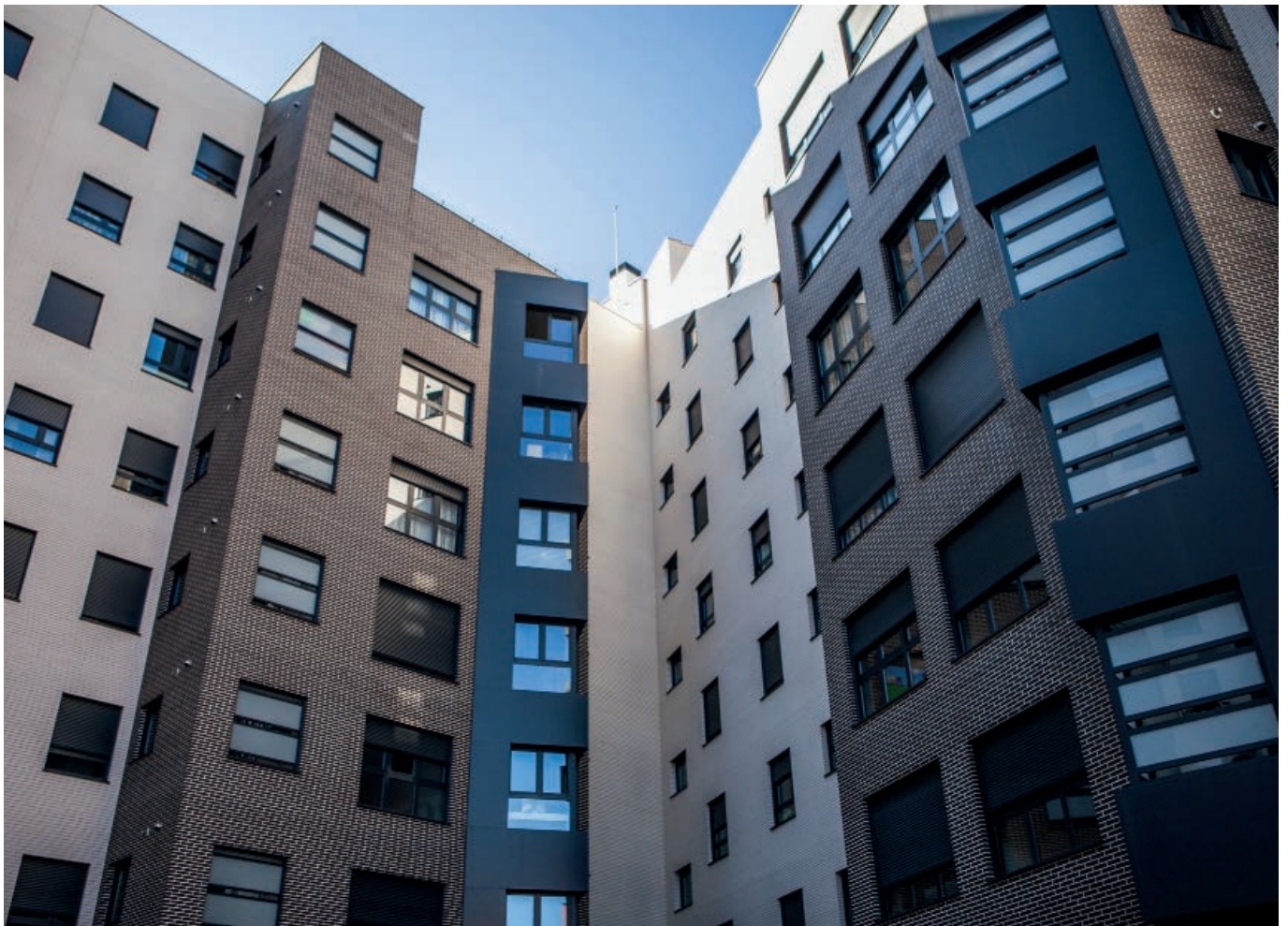
- ▶ Número de cuenta para domiciliación de cantidades aplazadas. Si se trata de una cuenta diferente a la utilizada para el pago de la reserva, tendrás que acreditar la titularidad de la misma.
- ▶ Copia del justificante de pago, en el caso que lo realices a través de transferencia bancaria. No olvides que en este debe figurar la cuenta ordenante, la beneficiaria y el titular emisor, que debe coincidir con el de la compra de la vivienda.

Recuerda que toda la documentación que aportaste para la firma de la reserva tiene que estar en vigor en el momento de la firma del contrato.

4.4 Consultando mi documentación: Envío claves de acceso al área de clientes VC

Tras la firma del contrato, te daremos de alta en el área de clientes de la página web de Vía Célere, donde podrás consultar toda la documentación que hayas firmado en las diferentes fases, así como recibir información actualizada de la promoción.

Una vez dado de alta, llegará al correo que hayas designado en contrato las claves de acceso al área de clientes. Es importante que las conserves, pues te harán falta después para poder configurar y formalizar tu personalización a través de la app cuando se active el programa Personaliza tu Vivienda.



Personaliza tu vivienda


 5

5.1 Elección de calidades a través de la aplicación

En Vía Célere pensamos que el cliente es lo más importante y cada uno es diferente, por eso te ofrecemos el Plan Personaliza. Una vez iniciada la construcción y, teniendo en cuenta los plazos de ejecución de la misma, pondremos a tu disposición una APP gratuita donde podrás personalizar tu vivienda eligiendo entre diferentes materiales que te ofreceremos para tus suelos, paredes, armarios, mobiliario de cocina, etc... A través de nuestra APP de fácil manejo podrás disponer de distintas opciones para tu vivienda, acordes a tus gustos y necesidades. Además de nuestra APP te haremos entrega un folleto para formalizar tus elecciones y tendrás un expositor de materiales en nuestro punto de venta para que puedas comprobar colores, materiales y texturas.

En la personalización se ofrecerá diferentes opciones a elección de cliente. Unas de ellas no implicarán incremento del precio de la vivienda y otras, por el contrario, podrían incrementar el precio de la misma. En estos casos se realizará un presupuesto debidamente especificado y detallado.

Nosotros te ofrecemos las opciones y herramientas para combinarlas...la creatividad la pones tú.

5.2 Firma tu elección. Documentación, anexos y plazos de elección.

Una vez tengas seleccionado los materiales que desees, lo formalizaremos a través de nuestra APP de un modo sencillo y rápido, generando un archivo en formato PDF donde aparecerán las opciones que hayas elegido. Para realizar la selección, la APP te permitirá acceder a su "área de clientes" con el usuario y contraseña que ya tienes como cliente Vía Célere.

Firmaremos junto a tu elección, un documento jurídico que formará parte del contrato firmado previamente con nosotros. En el caso que tus elecciones supongan un coste adicional, este importe formará parte del precio de la vivienda por lo tanto tendremos en cuenta para tu mayor ahorro el 10% en concepto de IVA.

En todo momento, a través de nuestros canales de comunicación, te mantendremos informado de los plazos de inicio y cierre del plan Personaliza dependiendo de la promoción donde hayas adquirido tu vivienda con nosotros.

Llego el momento de la entrega: la firma de la escritura



6.1 Previo a la firma: La visita de cortesía.

Antes de entregarte la vivienda queremos que compruebes el estado de la misma y para ello te citaremos para que realices la visita de cortesía. Esta visita consiste en mostrarte la vivienda, anejos correspondientes (plaza da aparcamiento y trastero) y las zonas comunes de la promoción. En esta visita nuestros clientes tendrán la oportunidad de comprobar el estado de la vivienda antes de ser citados en notaría para la entrega de la vivienda.

6.2 ¿Cuándo se firma la Escritura de Compraventa?

Una vez concluyan los plazos de finalización de obra establecidos, la Dirección Facultativa de la misma firmará el Acta de finalización de Obra, a partir de ahí solicitaremos la LPO y con esta solicitud tramitamos a su vez la Cedula de habitabilidad, si fuera exigida por el Ayuntamiento correspondiente. Tras realizarse las inspecciones técnicas correspondientes y las inscripciones jurídicas necesarias, iniciaremos los trámites para proceder a la firma de Escritura de Compraventa. Entodo momento estaremos en contacto contigo a través de nuestras vías de comunicación para indicarte los plazos de inicio de la entrega.

6.3 ¿Cuándo hablo con el banco? Tipos de financiación

Una vez se aproxime la entrega de la vivienda y teniendo en cuenta los pagos has ido realizando a lo largo de la construcción llegó el momento de la escritura. Para ello tendrás varias posibilidades de abonar la última cantidad prevista en el momento de la "entrega de llaves". Podrás subrogar el préstamo promotor si así lo autoriza la entidad financiera, realizar este pago a través de financiación externa con otra entidad o bien realizar el pago al contado.

Durante el proceso de compra te habremos informado de la entidad con la que hemos constituido el préstamo promotor y al cual podrás subrogarte, si así lo autoriza la entidad financiera. La subrogación tiene muchas ventajas frente a constituir una nueva hipoteca porque ahorras la comisión de apertura, los gastos de estudio y formalización. No obstante, debes saber según la legislación vigente, que no estás obligado a subrogarte a dicho préstamo, estando sujeta la misma a la autorización por parte de la entidad. En el caso que nos hayas autorizado a la cesión de tus datos personales, como indica nuestro contrato, facilitaremos a la entidad financiadora tus datos para contacto.

Si optas por constituir una hipoteca nueva con otra entidad uno de los aspectos que tendrás que tener en

cuenta, además de las diferentes comisiones de estudio y formalización, es que la nueva entidad deberá tasar la vivienda para darte la financiación.

A medida que los plazos de ejecución de obra y los trámites administrativos se vayan cumpliendo, te mantendremos informado de cuándo puedes ponerte en contacto con la entidad bancaria.

Si por el contrario optas por realizar la compra de la vivienda al contado de igual modo te informaremos de los pasos a seguir antes de la entrega de la vivienda y confirmaremos contigo día y hora para la firma de la escritura y entrega de llaves.



6.4 Documentación necesaria para la firma

Para proceder a la entrega de la vivienda, el promotor debe disponer de documentación y autorizaciones administrativas que establezcan que según la ley la vivienda es habitable. Será necesario:

- ▶ Cédula de habitabilidad que exigen algunos Ayuntamientos.
- ▶ Licencia de primera ocupación (LPO)
- ▶ Boletines suscritos con las empresas suministradoras de los servicios básicos (electricidad, agua, gas y teléfono)

- ▶ Inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación terminada (obra nueva, división horizontal y acta de terminación de obra),
- ▶ Seguro Decenal.
- ▶ Estatutos de la Comunidad.
- ▶ Certificado de Calificación Energética de edificio terminado.

El comprador deberá disponer de la siguiente documentación para la firma:

- ▶ DNI/ NIE en vigor (original).
- ▶ Justificantes de pago de reserva, contrato y reformas, si procede.
- ▶ Capitulaciones matrimoniales (en caso de separación de bienes).
- ▶ Avaluos originales de las cantidades entregadas a cuenta.
- ▶ Número de cuenta bancaria para la Administradora de la Comunidad de Propietarios, donde se va a domiciliar provisión de fondos y primera cuota de comunidad.
- ▶ Cheque bancario a nombre de la sociedad que corresponda en cada promoción por el importe total pendiente de pago al momento de la escritura.

6.5 ¿Qué documentación me van a entregar?

En el acto de firma de la Escritura de Compraventa, Vía Célere hará entrega de la documentación a continuación detallada que necesitarás ya como propietario de la misma:

- ▶ Licencia de Primera Ocupación (LPO)
- ▶ Cédula de Habitabilidad, en su caso.
- ▶ Manual de uso y mantenimiento de la vivienda.
- ▶ Certificado calificación energética.

- ▶ Boletines para contratar suministros.
- ▶ Copia del Seguro decenal.
- ▶ Copia de Estatutos de la Comunidad.
- ▶ Planos de instalaciones.
- ▶ Manual de interiorismo.
- ▶ Manuales y garantías de los electrodomésticos.
- ▶ Servicios Vía Célere.

6.6 Gastos de escritura. Recordando los impuestos. Cuadro

La adquisición de tu vivienda supondrá unos gastos e impuestos que tendrás que tener en cuenta a la hora de tomar la decisión de compra. Estos pueden variar entre un 10% a un 15% del valor de la compra. En el momento de la entrega deberás conocer los que gravan la compraventa de una vivienda en primera transmisión para evitar sorpresas de última hora:

- ▶ **I.V.A.:** la primera transmisión de vivienda está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido. El impuesto recae sobre la vivienda y sus anejos y en el caso de viviendas nuevas asciende en la actualidad al 10%. En este caso has ido haciendo frente en cada pago que has realizado durante la construcción y quedará pendiente la cantidad de IVA que corresponda al precio pendiente a la entrega de llaves.
- ▶ **A.J.D.:** Actos Jurídicos Documentados. Dicho impuesto gravará la escritura en la que se documente la transmisión de la vivienda por el importe de la compraventa. El tipo de gravamen aplicable será el que determine cada comunidad autónoma, en términos generales oscila entre el 0,5% y el 1,5% del importe de la compraventa.
- ▶ **NOTARIA:** Los honorarios de los notarios, denominados aranceles, están regulados por el Estado y todos cobran lo mismo por idénticos servicios. Estos aranceles dependerán precio del inmueble.
- ▶ **REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** Inscribir las



escrituras firmadas ante notario supondrá un gasto de inscripción en el Registro de la Propiedad. De nuevo, los honorarios están fijados por normativa y dependen directamente del precio del inmueble. Suelen ser en torno a 400 y 650 euros.

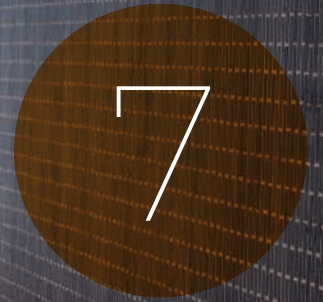
- ▶ **GESTORIA:** El único gasto opcional de la compraventa de una vivienda es el de la gestoría colaboradora con la entidad Bancaria en caso de haber optado por financiación. Si el cliente paga la vivienda con fondos propios puede libremente contratar con una gestoría (las notarías suelen tener disponibles) o realizar los trámites de liquidación de los impuestos, inscripción en el registro y otras gestiones administrativas, por su cuenta. Su coste aproximado es de 300 euros.
- ▶ Si vas a adquirir la vivienda mediante un préstamo hipotecario el banco que te concede la hipoteca te solicitará una "provisión de fondos" y también seleccionará una gestoría para que realice la labor administrativa y lleve a cabo todos los trámites. Esta cantidad será orientativa y la gestoría te devolverá el dinero sobrante tras abonar los gastos de notaría, registro y AJD que no asuma su entidad financiera.

	Compraventa	Préstamo
Impuestos	IVA (10%)	AJD*
	AJD*	
Gastos	Notaría	Notaría
	Registro	Registro
	Gestoría	Gestoría
		Tasación**

* Según comunidad autónoma, entre el 0,5% y el 1,5%

** En caso de financiación externa

Ya soy propietario. ¿Y ahora que?



7.1 Garantías y plazos de las mismas

Para garantizar la reparación de los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción, debes saber que la Ley de Ordenación de la Edificación establece las siguientes garantías:

- ▶ Durante 10 años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga, u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

- ▶ Durante 3 años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- ▶ Dentro del plazo de 1 año, el constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.

7.2 Alta de suministros y gastos de comunidad

En esta primera etapa queremos facilitarle en lo posible la información de todas las gestiones administrativas relacionadas con tu nueva vivienda. Uno de los primeros aspectos a tener en cuenta es que deberás dar de alta los suministros necesarios para disponer de ellos. Para ello deberás ponerte en contacto con las compañías suministradoras que ofrezcan este servicio y formalizar contrato con cada una de ellas. En el acto de entrega de la vivienda, te explicaremos cuándo y cómo llevar a cabo dicho trámite.

Por otro lado, mantenerte informado que, si has adquirido tu vivienda en un edificio con más titulares, además de tu vivienda, compartes la propiedad de los elementos comunes del edificio. Este tipo de propiedad está regulada por la Ley 49/1960, del 21 de julio de



Propiedad Horizontal. Para la puesta en marcha de la Comunidad de Propietarios, os convocaremos una primera junta donde se habrá de conseguir establecer unas normas de régimen interior en la comunidad, aprobar presupuestos, gastos, etc.

En el acto de entrega te presentaremos a la Administración de Fincas propuesta inicialmente por nosotros donde te informarán de las normas de comunidad y cuotas inicialmente previstas y sujetas a aprobación en la primera Junta.

7.3 Tributación (¿Qué impuestos pagaré y cuándo?)

Debes tener en cuenta, una vez seas propietario, que deberás asumir anualmente el pago del IBI. Te detallamos de qué impuesto se trata ya que éste grava la titularidad de la vivienda:

- ▶ **I.B.I.:** La propiedad de una vivienda devenga el pago anual del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles. Se trata de un impuesto municipal que se devenga el 1 de enero de cada año y que se paga en diferentes fechas en función del municipio. Su importe dependerá de los valores catastrales asignados a la vivienda y que para viviendas nuevas serán calculados posteriormente por el catastro, por lo que es difícil conocer a priori un valor siquiera orientativo.
- ▶ **Tasa de Basuras:** De igual modo que el IBI, se paga de forma anual en algunos Ayuntamientos. La Tasa de basura se destina a financiar el coste del servicio de recogida de residuos.

Si en un futuro decidieras vender tu vivienda tendrás que tener en cuenta:

- ▶ **I.T.P.:** El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas es un impuesto que grava la transmisión onerosas (es decir, retribuidas) e inter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas. Al tratarse de una segunda transmisión tendrás que tener en cuenta que el tipo de gravamen oscila entre el 6% y el 11% dependiendo de la comunidad.
- ▶ **I.I.V.T.N.U.:** El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, comúnmente



conocido también como Plusvalía Municipal, es el impuesto que grava el aumento de valor de los terrenos urbanos puesto de manifiesto en el momento de la transmisión. Se trata de un impuesto municipal y cada Ayuntamiento aplica sus tipos. Dispondrás de 30 días desde la transmisión para abonarlo. Debes tenerlo en cuenta si quieres vender tu vivienda y no debes preocuparte en la firma de la transmisión con nosotros puesto que este impuesto será satisfecho por el promotor (vendedor).

7.4 Servicio de Atención al Cliente Vía Célere

Por último, queremos informarte que Vía Célere pone a tu disposición nuestro Departamento de Atención al Cliente para resolver todas tus dudas. Te acompañaremos desde el primer momento en todo el proceso de compra, durante y después de la entrega, ofreciéndote entre otros los siguientes servicios:

- ▶ Información sobre los proyectos en comercialización y futuros.
- ▶ Gestión de visitas a nuestros puntos de venta.
- ▶ Organización de la visita de cortesía previa a la escritura de la vivienda.
- ▶ Puesta en marcha de la Comunidad de Propietarios para que una vez se inicie la entrega de viviendas todos los servicios comunitarios estén funcionando.
- ▶ Velar por la correcta resolución de las posibles incidencias que puedas detectar en tu vivienda.
- ▶ Asesoramiento técnico en las diferentes instalaciones que dispone la vivienda.



Casas que innovan tu vida

viacelere.com

