



Guía de COMPRA de VIVIENDA de OBRA NUEVA

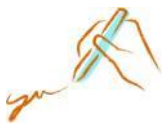




01

**Ventajas de comprar
una vivienda de
obra nueva**

01 Ventajas de comprar una vivienda de obra nueva



Personalización de su vivienda a su gusto. El hecho de comprar una vivienda de obra nueva permite al comprador poder adaptar su vivienda a sus necesidades, pudiendo elegir los acabados y personalizar la distribución de la misma.



Garantías. Comprar una vivienda de obra nueva incluye una serie de garantías recogidas por ley que una vivienda de segunda mano no tiene: garantías que cubren los defectos de acabados, elementos constructivos, e instalaciones y elementos estructurales.



Eficiencia energética. En el diseño y construcción se tiene en cuenta la optimización de consumos energéticos y por tanto, de la contaminación. Asimismo, las normativas en cuestión de edificación se han reforzado hacia la eficiencia energética.



Forma de pago. La compra de una vivienda de obra nueva facilita el acceso a la misma por la flexibilidad de sus pagos, teniendo tiempo para ir pagándola de forma progresiva durante su construcción. En el caso de vivienda de segunda mano, tendrá que pagar el 100% del precio en el momento de la compra.



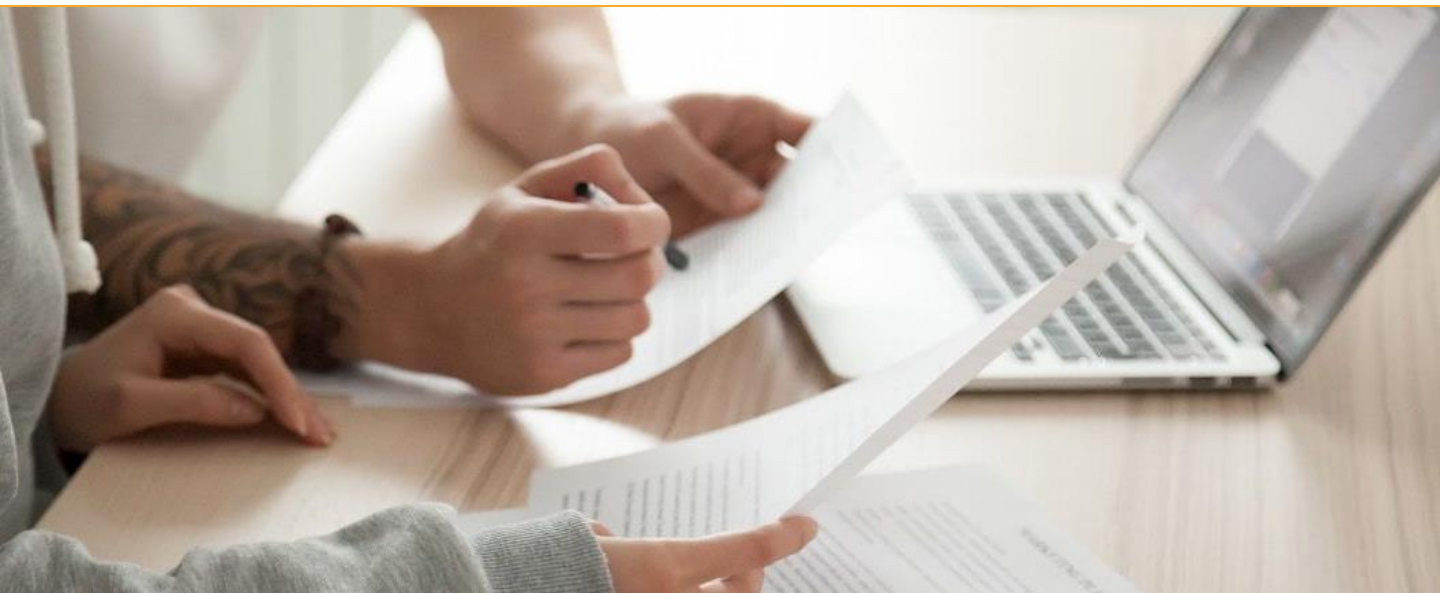
Ahorro en gastos extraordinarios. El hecho de estrenar una vivienda hace que nadie más haya vivido en ella, tanto su estado como el de las instalaciones estarán en las mejores condiciones, no siendo necesario acometer inversiones en el medio plazo.



02

¿Cómo es el proceso
de compra?

02 ¿Cómo es el proceso de compra?





RESERVA LA VIVIENDA

Para poder reservar una vivienda, lo primero es proceder al **pago del importe total de la misma** de 5.000 euros, según acuerdo.

Además, se firma un **contrato de promesa de compraventa** de la vivienda incluyendo:

- Planos de la vivienda (y en su caso, del garaje y/o del trastero).
- Anexo LOPD.
- Anexo blanqueo de capitales.



CONTRATO DE COMPRAVENTA

Pasados unos meses, le avisaremos para **firmar el contrato de compraventa** de su nueva vivienda.

Además, será necesario que **firmes una serie de documentación adicional**:

- Planos de la vivienda (y en su caso, del garaje y/o del trastero).
- Memoria de calidades.
- Documento SEPA.

Previo a la firma del contrato, será necesario **abonar el 10% del precio de la vivienda**, más el IVA, descontando el importe de la reserva ya abonada previamente.





PAGOS

- **Los recibos domiciliados mensuales**, según el calendario de pagos acordado en contrato, **desde el comienzo de la obra**.
- **El 80% final** se abonará mediante **cheque o transferencia** en el momento de la **escritura y entrega de llaves**. Normalmente, los compradores estudian la subrogación con el banco que financia la promoción, dependiendo de cada caso.
- Además, en caso de que se escojan **extras y/o personalizaciones**, se deberá **abonar el 50%** del importe total de los mismos en el momento de la selección, y el **50% restante** en el momento de la escritura.



FACTURACIÓN

- Se emitirá una primera factura en la que estará reflejado, tanto **la reserva como el resto del importe hasta alcanzar el 10% del precio de la vivienda + IVA** abonado.
- **Durante la obra**, recibirá una **factura por cada pago recurrente** que vaya haciendo, según el calendario de pagos.
- Además, en el momento de la **elección de extras y personalizaciones para la vivienda**, enviaremos la factura correspondiente al **50% del importe** total abonado en el momento de la elección.
- Por último, tras la firma de **la escritura y entrega de llaves**, enviaremos la factura final con el **resto del importe total abonado**.



AVAL

Después de firmar el contrato de compraventa, éste se comparte con el banco / compañía de caución para que **emita el aval bancario / seguro de caución**, correspondiente al 20% que se pagará desde la reserva hasta la escritura.

Pasadas unas semanas, se avisa a los compradores para que puedan pasar a recogerlo.

Es importante recordar que dicho **documento debe llevarse en el momento de la firma de la escritura** de compraventa.



PERSONALIZACIONES Y EXTRAS

Se podrá **personalizar la vivienda, seleccionar los acabados e incorporar extras**, para adaptarla al gusto del cliente:

- **Personalizaciones:** tras contarnos lo que le gustaría hacer, confirmaremos su viabilidad técnica y le haremos llegar el presupuesto.
- **Acabados:** sin coste adicional, compartiremos varias opciones de acabados para que pueda decidir cuál le gusta más.
- **Extras:** enviaremos varias mejoras que puede incorporar en su vivienda, con su correspondiente presupuesto.
- **Cocinas:** por último, tendrá la posibilidad también de personalizar, y en su caso, optimizar su cocina.

De todo lo que seleccione, se firmará la/s correspondiente/s **adenda/s al contrato de compraventa**.





SEGUIMIENTO DE OBRA

Aproximadamente con una periodicidad trimestral, compartiremos mediante **correo electrónico, fotos y una actualización sobre el seguimiento de los trabajos realizados en la obra** durante el trimestre anterior.

Además, de forma periódica, iremos **actualizando nuestras redes sociales** con información sobre la promoción, ¡síguenos!



FINANCIACIÓN

Siempre recomendamos que el proceso de **búsqueda de hipoteca** no se ponga en marcha **hasta 3 o 4 meses antes del momento de la firma de la escritura**.

Nuestra experiencia nos dice que lo más **ágil, recomendable y ventajoso es subrogarse al banco que financia la promoción**. Os pondremos en contacto con ellos cuando llegue el momento.

Recordad, que siempre contareis con nuestra ayuda para resolver cualquier duda que os pueda surgir sobre el proceso de financiación.



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Para el proceso de constitución de la Comunidad de Propietarios, se solicitará que hagáis **una provisión de fondos** en la cuenta corriente de la Comunidad constituida para tal fin, por la cantidad que corresponde por la vivienda.

Una vez constituida, y cuando se acerque el proceso de entrega, **el administrador de fincas convocará la primera junta** con un doble objetivo: tomar las primeras decisiones, y elegir al presidente y vicepresidente de la misma entre los compradores.



VISITA DE CORTESÍA

Acordaremos un día y hora para **realizar la visita de cortesía** de su vivienda. Además solicitaremos documentación para preparar la escritura.



ESCRITURA Y ENTREGA DE LLAVES

Nos pondremos en contacto para fijar el **día y la hora para acudir al notario**, y finalizar el proceso de **firma de la escritura de compraventa** de su vivienda.

Además procederemos a entregarle toda la **documentación** asociada a la vivienda, así como las **llaves** de la misma.

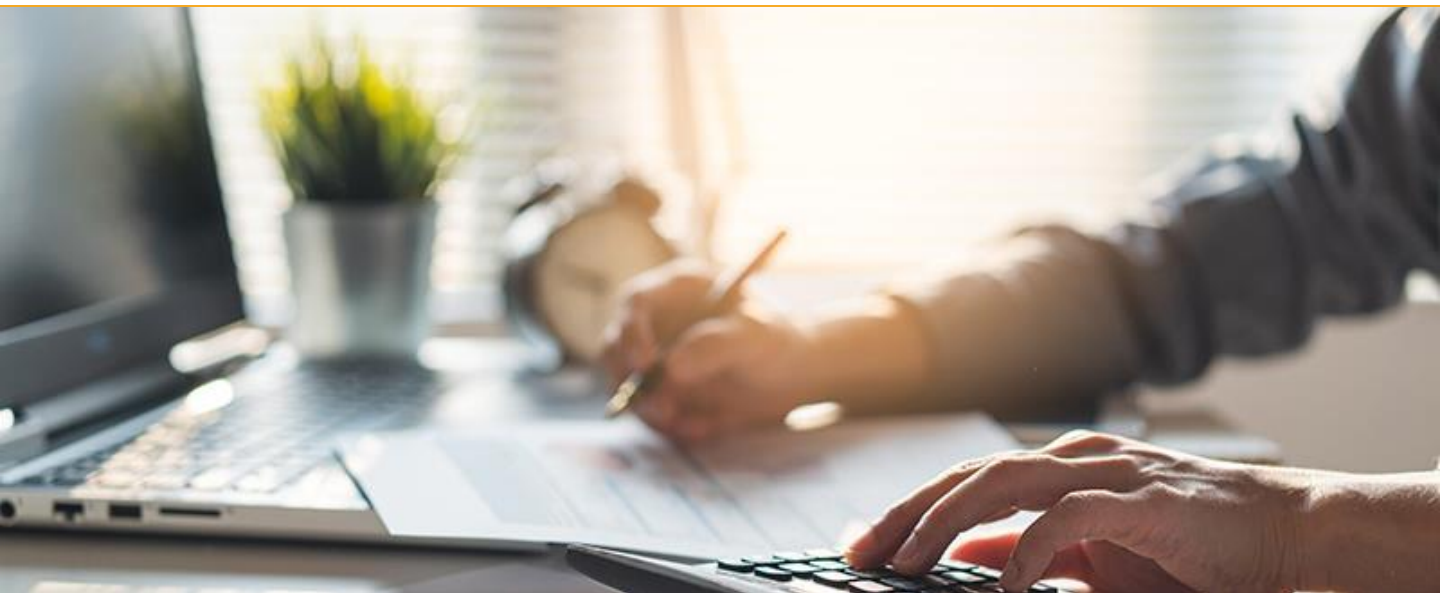




03

Gastos que deberá afrontar el cliente

03 Gastos que deberá afrontar el cliente



Honorarios de notario y gastos derivados de la inscripción de escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. Esto supondrá un coste entre 1.000 y 2.000 € dependiendo del precio del inmueble.



Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, que grava la escritura pública de compraventa. En la Comunidad de Madrid actualmente es un 0,75% del precio de la vivienda en obra nueva.



El IVA o ITP. Actualmente un 10% de IVA en obra nueva con previsiones de bajada a un 4% frente a un 6% de ITP en vivienda usada en la Comunidad de Madrid.



Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y, en su caso, la Tasa de Basuras, correspondiente al ejercicio en el que se formalice en Escritura Pública la compraventa. Estos serán soportados por el cliente y Quality Homes a prorrata, en función de los días en que cada una de ellas haya sido propietaria dicho año.



En caso de financiación: El cliente deberá informarse de los **gastos que deberá asumir frente a la entidad bancaria** en caso de subrogarse en el préstamo con garantía hipotecaria o suscribir un nuevo préstamo hipotecario. En este caso desde Quality Homes le ofrecemos servicio de asesoramiento para que obtengan las mejores condiciones para su hipoteca.



04



Preguntas frecuentes

04 Preguntas frecuentes



PROCESO DE COMPRA

- **¿Cómo se articula contractualmente la compra de una vivienda?**

El proceso comienza con la firma de un contrato de reserva o promesa de compraventa, con el pago de un primer importe reducido (que en nuestro caso suelen ser 5.000 euros, si bien depende de cada una de nuestras promociones).

En este contrato ya firmamos los planos tanto de la vivienda como de los posibles anejos (garaje/s y/o trastero), si bien estos pueden sufrir pequeñas modificaciones derivadas del proceso de gestión de la licencia.

A partir de ahí, toca esperar a la concesión de licencia, momento en el que firmamos el contrato de compraventa, con el pago del primer 10% (menos la reserva), y que será, más allá de las posibles adendas en materia de personalizaciones, acabados o extras, el último documento que firmaríamos hasta la escritura de compraventa.

- **¿Se permite al comprador personalizar su vivienda?**

Derivado del tipo de proyectos que desarrollamos y de nuestro modelo de trabajo, permitimos a nuestros compradores que puedan personalizar sus viviendas en un grado bastante alto.

Cada uno de nuestros compradores no sólo puede elegir los acabados de los distintos elementos de su vivienda (solados, alicatados, pintura, mobiliario de las cocinas, etc.) si no que puede tanto "mejorar" su vivienda con distintas alternativas pre-establecidas en la memoria de calidades, como llevar a cabo determinadas personalizaciones que considere para poder adaptar la vivienda lo máximo posible a sus gustos y/o necesidades.

- **¿Se puede cambiar la titularidad de participación antes de escriturar?**

Hasta el momento en que firmamos el contrato de compraventa, no hay ningún problema en cambiar el titular que compra la vivienda, en cambiar los porcentajes de participación o en cambiar de número de compradores. Una vez firmado este contrato, cualquiera de estos cambios debemos considerarlo cesión, ha de autorizarse por nuestra parte como promotores, y está sujeto al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, que ha de ser liquidado por el comprador de forma previa la firma de la escritura de compraventa.

- **¿Qué ocurre con mi dinero si decido en algún momento no seguir adelante con la compra?**

Contractualmente, si es el comprador el que decide desistir del proceso de compra, sea cual fuera el motivo, perdería las cantidades aportadas hasta la fecha.

Dicho esto, a nosotros nos gusta tratar de buscar soluciones junto a nuestro comprador lo más imaginativas posibles para evitar que esto ocurra, siempre que esto sea posible. Depende mucho del momento en que se produzca este desistimiento, pues no es lo mismo que ocurra cuando aún faltan 6 meses para empezar las obras, cuando las obras a punto de comenzar, cuando a la obra le falta un 50% para su finalización, o cuando vamos a entregar las viviendas.

- **¿Qué gastos e impuestos asume el comprador de una vivienda de obra nueva?**

El gasto principal que se debe añadir al precio de compra de la vivienda es el IVA, que actualmente, para viviendas de obra nueva libre es del 10%.

Adicionalmente, se debe abonar el AJD, que grava la inscripción de las escrituras en el Registro de la Propiedad, y suele estar comprendido entre el 0,5 y el 1,5%, dependiendo de cada Comunidad Autónoma.

Por último, el comprador asume también los gastos de notaría, registro, y en caso de precisarlo, gestoría.

- **¿Cuánto dinero necesito tener para comprar una vivienda?**

Depende mucho de cada comprador y de cada vivienda, pues hay ocasiones en que los bancos financian porcentajes mayores, pero lo habitual es que el banco conceda el 80% del valor de la vivienda, y que el comprador deba aportar la cantidad restante, es decir, el 20%.

Bien es cierto, que, al comprar sobre plano, ese 20% se va pagando de forma progresiva durante el proceso, por lo que no es necesario tener ese 20% en el momento de reservar la vivienda.



- **¿Se puede personalizar la forma de pago?**

Una de las ventajas que hay de la forma que tenemos de trabajar, es que, si bien hay una forma de pago establecida o estándar, permitimos que cada uno de nuestros compradores pueda personalizar la forma de pago a su situación y particularidades.

Siempre decimos que lo importante es que la vivienda y su precio encajen, pues una vez eso es así, el resto podemos trabajarlo de forma conjunta para facilitar el proceso de compra.

- **¿Se reciben facturas del proceso de compra?**

Cada pago que realiza cada uno de nuestros compradores, lleva asociada su factura correspondiente, una vez se firma el contrato de compraventa. Durante los pagos recurrentes que los compradores de nuestras viviendas suelen realizar durante la obra, se emite por nuestra parte una factura para cada uno de ellos.

En caso de que una vivienda tenga más de un comprador, se emite una factura por cada pago, según el correspondiente porcentaje de propiedad de la misma.

- **¿Me puedo subrogar en el préstamo promotor?**

Por supuesto, una de las ventajas que tiene el comprar una vivienda de obra nueva con nosotros como promotores, es que, dado que solemos financiar nuestros proyectos con préstamo promotor, nuestros compradores tienen la posibilidad de subrogarse en el préstamo promotor, con todas las ventajas asociadas a ello en cuanto a los costes de estudio y formalización de la hipoteca de su vivienda.

- **¿Qué ocurre si el banco no concede la hipoteca al comprador?**

Contractualmente, al ser algo ajeno a nosotros como promotores, el comprador perdería las cantidades aportadas hasta la fecha en caso de no obtener financiación. Dicho esto, a nosotros nos gusta tratar de buscar soluciones junto a nuestros compradores lo más imaginativas posibles para evitar que esto ocurra, siempre que esto sea posible.

Estamos acostumbrados a trabajar con los bancos, y siempre que podemos, y de manera totalmente no lucrativa, cuando uno de nuestros compradores nos pide ayuda, nos volcamos con ello, con el objetivo de que este pueda acceder a la financiación que necesita para la formalización final de la compra de su vivienda.

- **¿Hay algún tipo de desgravación fiscal a la hora de adquirir una vivienda?**

Desgraciadamente, desde principios del año 2013, se eliminó en el IRPF la deducción por adquisición de vivienda habitual. Se habla muchas veces de que puede volver a haber desgravaciones, pero por el momento, no son más que rumores, y nada oficial.

- **¿Se avalan las cantidades entregadas a cuenta?**

Por supuesto avalamos el 100% de las cantidades que nuestros compradores nos entregan a cuenta en todo el proceso, mediante aval bancario o póliza de afianzamiento, incluyendo la cantidad que cada uno de nuestros compradores aporta en el momento de la firma de la reserva de su vivienda.

- **¿Cuándo se reciben los avales?**

Una vez firmado cada contrato, lo compartimos con el banco o aseguradora para que puedan emitir cada aval, asociado a cada uno de nuestros compradores y cada vivienda. En cuanto el banco o aseguradora emite el aval correspondiente, notificamos a nuestros compradores para que puedan pasar a recogerlo.

- **¿Qué ocurre si se retrasa la entrega de una promoción?**

En el contrato de compraventa fijamos una fecha prevista de entrega, basada en la fecha de comienzo de las obras (con la firma del acta de replanteo entre nosotros como promotores y el constructor), y en el plazo estimado de duración de las mismas. Asimismo, se prevén una serie de circunstancias que pudieran hacer que el plazo inicialmente previsto fuera mayor. En estos casos, ambas partes deben atenerse a lo acordado contractualmente en dicho contrato.

- **¿Qué ocurre si se adelanta la entrega de una promoción?**

Desgraciadamente, no es lo habitual en este tipo de procesos, aunque es algo que normalmente le interesa a todos los participantes en ellos. No obstante, cuando ocurre, siempre damos la opción a nuestros compradores de no adelantar la entrega de su vivienda, en el caso de que, a éste, por cualquier motivo, no le encaje.

- **¿Cómo se gestiona la post-venta?**

Dada que la satisfacción de nuestros clientes es uno de nuestros principales objetivos, y a pesar de que somos muy minuciosos en todo lo relativo a la ejecución de las obras de nuestras promociones, tenemos un equipo especializado y específico gestionando el proceso de post-venta de las viviendas a nuestros compradores, que se aseguran de atender en tiempo y forma cualquier incidencia que pueda surgir tras la entrega de cada vivienda.

- **¿En qué consiste el Seguro Decenal?**

Es una póliza que durante diez años asegura y garantiza que los compradores de viviendas de obra nueva sean compensados por posibles daños materiales derivados de la ejecución de las obras de nueva planta y/ o que afecten a los elementos estructurales ante potenciales riesgos de solidez o la estabilidad. El seguro decenal no responde de los daños producidos por el deterioro de las viviendas relacionados con el paso del tiempo y su propio uso y disfrute.



- **¿Qué es la Licencia de Obra Nueva?**

Es un proceso por el que hay que pasar inevitablemente de forma previa al comienzo de las obras. Esta licencia la concede la autoridad competente para ello, y su objetivo principal es asegurar que el proyecto a ejecutar está totalmente alineado con la normativa vigente. Es un proceso que suele alargarse más de lo que a todos nos gustaría, pero por el que sí o sí nos toca afrontar en cada una de nuestras promociones.

- **¿En qué consiste la Declaración de Obra Nueva?**

Su objeto es describir la transformación que llevamos a cabo en un solar, de cara a asegurar que, de manera pública y oficial, conste que en dicho solar se va a llevar a cabo una construcción de una nueva edificación. Una vez se termina la obra, se debe hacer constar ante notario este hecho.

- **¿En qué consiste la División Horizontal?**

Es el acto público que determina en un documento ante notario, e inscrito en el Registro de la Propiedad, cuáles son los elementos privativos y zonas comunes de cada edificio, y describe cada uno de los elementos de forma detallada, tanto a nivel de las estancias que lo componen, como las superficies y elementos colindantes. En la división horizontal también se reflejan los estatutos de la comunidad de propietarios, y la cuota de participación que corresponde a cada vivienda sobre la misma.

- **¿En qué consiste es la Distribución de Responsabilidad Hipotecaria?**

La DRH tiene como finalidad distribuir entre cada una de las distintas fincas registrales que componen cada promoción, el préstamo promotor que firmamos con el banco para el desarrollo y ejecución de la promoción residencial.

- **¿Qué es la Licencia de Primera Ocupación?**

Se trata de la confirmación por parte de las autoridades competentes de que el proyecto de obra nueva se ha ejecutado siguiendo el proyecto previamente aprobado por éstas, y que por tanto cumple con todos los requisitos de salubridad y seguridad, si bien permite al promotor que realice pequeñas modificaciones con respecto al proyecto original, siempre y cuando éstos estén alineados con que la normativa correspondiente.

Desde 2021, en el Ayuntamiento de Madrid el proceso se realiza bajo Declaración Responsable por parte del promotor, aportando toda la documentación correspondiente al Ayuntamiento.



- **¿Quién constituye la Comunidad de Propietarios?**

Como promotores constituimos la Comunidad de Propietarios de forma previa a la entrega de la promoción, y asignamos un administrador, si bien, antes de la entrada de nuestros compradores a sus viviendas, hacemos una primera Junta de Propietarios junto a todos ellos, en la que ya se elige, por su parte, a un presidente y a un vicepresidente, y en la que ellos mismos toman las primeras decisiones básicas para asegurar el óptimo funcionamiento de la Comunidad.

- **¿Qué es y qué contiene el Libro del Edificio?**

El Libro del Edificio se compone de toda la información y documentación sobre la obra ejecutada, desde el propio proyecto, los agentes intervinientes en la ejecución del mismo, a las instrucciones o normas de uso y mantenimiento tanto de las viviendas como de sus zonas comunes. Como promotores entregamos el Libro del Edificio tanto a las autoridades competentes, como al Registro de la Propiedad y a los compradores.

- **¿En qué consiste el Manual de Uso de la Vivienda?**

A la hora de entregar cada una de nuestras viviendas, compartimos con nuestros compradores este Manual, que contiene desde los datos más básicos y la descripción del proyecto, a las marcas, modelos y/o fabricantes de cada elemento constructivo, distintas normas y recomendaciones, instrucciones para la contratación de suministros o procedimiento de post-venta.





05

¿Por qué comprarla
con nosotros?

05 ¿Por qué comprar una vivienda con nosotros?



QUALITY HOMES



Somos una compañía especializada en la **promoción, desarrollo, inversión y gestión de activos inmobiliarios.**



Alineamos nuestros productos y servicios a las necesidades y deseos de nuestros clientes con un compromiso permanente hacia su satisfacción.



Estamos **comprometidos con las personas y sus ilusiones**, por ello nuestro principal objetivo es promover y desarrollar espacios adaptados a cada cliente.



Todo esto lo logramos gracias a **nuestro modelo de negocio, equipo directivo y grupo de profesionales** con experiencia contrastada.

¿Os habéis fijado que nuestro logotipo es un NIDO?



Queremos hacer realidad **vuestra casa**, el lugar donde crecer junto a los tuyos, una vivienda sostenible y de calidad, un hogar, **vuestro hogar.**

NUESTROS PILARES Y VALORES



Diseños atractivos y diferentes respecto a edificaciones similares, liderando su transformación.



Ofrecemos altas calidades a precios competitivos, un producto altamente atractivo.



Personalización de las viviendas tanto en acabados como en distribución, adaptándonos a las necesidades del cliente.



Cercanía durante todo el proceso, y trabajando con empatía con nuestros clientes.



Sostenibilidad y eficiencia energética. La única manera de trabajar en la que creemos es aquella que respeta el planeta.



Viviendas con coste de mantenimiento reducido, comprometiéndonos con un crecimiento social justo y sostenible.

