

DIRECCIONES ÚTILES:

Registro Mercantil

..... Tel. 976 760 104

Registro de la Propiedad

Plaza Mariano Arregui, 8.. Tel. 976 760 100

Colegio Notarial

Plaza Justicia, 2 Tel. 976 203 780

Colegio de Arquitectos

San Voto, 7 Tel. 976 203 660

Servicio Provincial de Consumo

Cesáreo Alierta, 9-11 Tel. 976 715 244

LEGISLACIÓN:

- ◆ Constitución Española,
- ◆ Ley 8/1997, de 30 de octubre del Estatuto del Consumidor y Usuario de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- ◆ Ley 26/1984, de 19 de Julio, General de la Defensa de los Consumidores y Usuarios,
- ◆ Real Decreto 515/89, de 21 de abril, Ministerio de Sanidad y Consumo, sobre protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta,
- ◆ Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- ◆ Ley 8/1999, de 6 de abril, sobre Propiedad Horizontal.

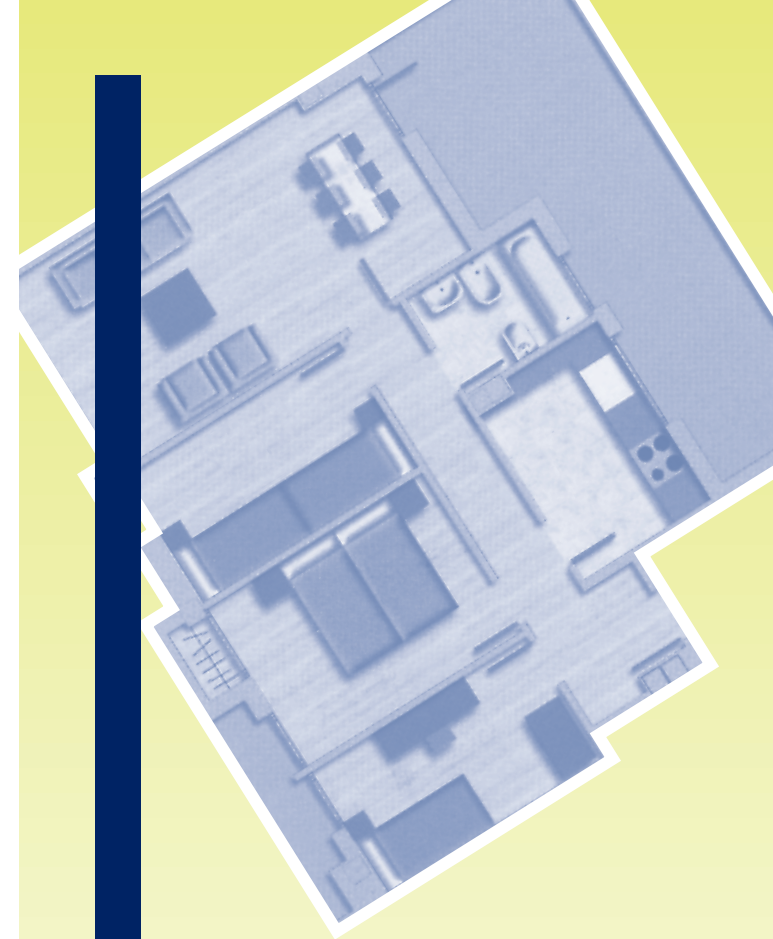


ASOCIACION DE CONSUMIDORES «TORRE RAMONA»

San Miguel, 30, pral. izda.
Tel. 976 211 321 • Fax 976 215 161
50001 Zaragoza
E-mail: info@torreramona.org
Web: www.torreramona.org

Lunes a Viernes
de 10 a 13 horas y de 16,30 a 19,30 horas.

COLABORA:



Información PARA COMPRAR una vivienda NUEVA

Antes de firmar un contrato de compraventa podemos exigir al promotor, constructor o empresa que vende viviendas:

- ◆ Nombre o Razón social, domicilio y datos de inscripción en el Registro Mercantil,
- ◆ Copia de documento que muestre que es titular de un derecho sobre un solar que le faculta a construir en él,
- ◆ Copia de autorizaciones administrativas y licencias exigidas par la construcción y posterior ocupación de la vivienda,
- ◆ Datos de inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad ó expresión de no estar inscrita,
- ◆ Nombre y domicilio del Arquitecto,
- ◆ Nombre o razón social del Constructor.

Respecto a la vivienda debemos informarnos sobre:

- ◆ Precio total, impuestos y comisiones,
- ◆ Plano de la vivienda y del emplazamiento. Trazados de redes eléctricas, agua, gas y calefacción, sus garantías y las medidas de seguridad contra incendios,
- ◆ Superficie *útil* de la vivienda, descripción de la misma y del edificio y las zonas comunes y servicios accesorios,
- ◆ Materiales empleados, aislamientos térmicos y acústicos,
- ◆ Instrucciones de uso y conservación de las instalaciones e instrucciones de evacuación en caso de emergencia,
- ◆ Si ya está constituida la Comunidad de Propietarios, sus estatutos y normas de funcionamiento y los contratos y suministros de la Comunidad,
- ◆ Si la vivienda o las zonas comunes no están terminadas, fecha de entrega y fase en la que se encuentra la edificación,
- ◆ Libro del edificio, que debe contener como mínimo: proyecto de obra, a cuenta de recepción de la obra, instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

El contrato debe estar redactado con claridad y sencillez y no hacer referencia a textos o dumentos que no se faciliten:

- ◆ Cómo está previsto documentarlo y sus condiciones generales y específicas.
- ◆ Si va a entregar cantidades a lo largo de la construcción, debe exigir la Entidad de crédito y un número de cuenta garantizada en la que realizan los ingresos. Existen previsiones legales para proteger los intereses económicos de los consumidores para el caso de no iniciarse la construcción o no finalización en el plazo convenido,
- ◆ Si aplaza el pago total o parcial, le deben indicar el tipo de interés aplicable, y las fechas de vencimientos tanto del principal como de los intereses,
- ◆ Si propones reformas, formalícelas por escrito, describiéndolos y haciendo mención al precio y repercusión en los plazos de entrega,
- ◆ El contenido de la publicidad es exigible aunque no figure en el contrato, guarde los folletos o anuncios publicitarios,
- ◆ Si se prevé subrogación en una hipoteca debe indicarle el Notario, la fecha, los vencimientos, las cantidades, y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Gastos e impuestos derivados de la compra-venta (un cálculo aproximado es considerar un 10% sobre el precio de la vivienda)

- ◆ I.V.A. 7% del precio total de compra,
- ◆ Gastos notariales: El contrato deberá ser otorgado mediante Escritura Pública ante Notario,
- ◆ Inscripción en el Registro de la Propiedad,
- ◆ Gastos derivados de declaración de obra nueva y división horizontal del edificio correspondiente al vendedor,
- ◆ Gastos de constitución, división y cancelación de la hipoteca para financiar la construcción, también corresponde al vendedor.

Responsabilidades:

- ◆ La responsabilidad es exigible a todos los agentes de la edificación de forma individualizada (constructor, director de ejecutividad de obra y suministradores); en caso de no poderse individualizar o no poder diferenciar el grado de intervención de los agentes, estos reponden de manera solidaria.

Los plazos son:

- ◆ 10 años para vicios o defectos que afecten a elementos estructurales (cimentación, vigas, forjados, muros de carga),
- ◆ 3 años; para vicios o defectos que afecten a requisitos de habitabilidad,
- ◆ 1 año; vicios o defectos que afecten a elementos de terminación o acabados.

Vías de Reclamación:

- ◆ Mediación en las Asociaciones de Consumidores,
- ◆ Sistema Arbitral de Consumo,
- ◆ Tribunales Ordinarios de Justicia.

Todos los profesionales que intervengan en la compraventa de viviendas están obligados a tener a disposición del consumidor Hojas de Reclamaciones, que se presentarán en el Servicio Provincial de Consumo.