RECUERDA:

Las empresas vendedoras deben tener a disposición del público los siguientes datos:

- *Nombre o razón social, domicilio e inscripción en el Registro Mercantil del vendedor.*
- *Plano general y de servicios (agua, gas, electricidad), tanto del edificio como de la vivienda.*
- *Superficie útil del edificio y vivienda.*
- *Memoria de materiales empleados.*
- *Instrucciones de uso y conservación de las instalaciones.*
- *Datos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito.*
- *Precio total y forma de pago.*
- *Copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta.*
- *Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios si ya está construida.*
- *Información de los tributos que graven la vivienda y su utilización.*
- *Seguro de daños y vicios ocultos.*
- *Se informará con toda claridad de la fecha de entrega y fase en que se encuentran las partes no edificadas todavía.*
- *Si se trata de una primera venta se especificará el nombre y domicilio del arquitecto y constructor.*

Mancomunidad
Ribera Izquierda del Ebro

Oficina de Información al Consumidor

La Puebla de Alfindén
Plaza de España
Teléfono: 976 108910
Fax: 976 108905

Alfajarín
Plaza de España, 16, 2ª pta.
Teléfono: 976 790630
Fax: 976 790632

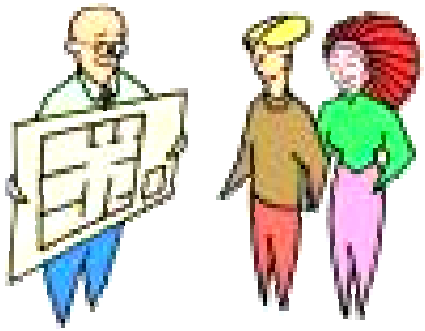
E-Mail:
consumo@manco-alfajarin.com

Página web:
www.manco-alfajarin.com

MANCOMUNIDAD RIBERA IZQUIERDA DEL EBRO

Oficina de Información al Consumidor

ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS



Sabías que.....

RESPONSABILIDAD Y GARANTÍAS

Las personas que intervienen en el proceso de edificación tienen ante los propietarios afectados las siguientes responsabilidades, además de las contractuales:

- *Durante **un año**, por los vicios o defectos que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras.*
- *Durante **tres años**, por los daños materiales causados por vicios o defectos en aquellos elementos o instalaciones que afecten a la adecuada habitabilidad de la vivienda.*
- *Durante **diez años**, por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos en la cimentación, vigas, forjados o muros de carga u otros elementos estructurales.*

En caso de que no se pudiera individualizar la causa del daño, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes que hayan intervenido en la edificación. Las acciones para exigir esta responsabilidad deberán ejercerse en el plazo máximo de dos años a contar desde que se produzcan los daños.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Es un servicio público donde podemos consultar los datos que nos interese conocer sobre la vivienda que vamos a adquirir, tales como: metros cuadrados, quiénes son los actuales propietarios, qué participación tienen, cargas que pesan sobre la vivienda. Ej.: hipotecas, servidumbre, embargos...

Debemos exigir que la hipoteca que haya podido realizar el anterior propietario, además de estar pagada haya sido cancelada.

IMPUESTOS QUE GRAVAN LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

La compra está gravada con el I.V.A. aplicándose la tarifa reducida del 7%, más el 1% del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

Las posteriores compra-ventas están gravadas con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, aplicándose también la tarifa del 7% y se deberá pagar la PLUSVALÍA, que es un impuesto municipal que grava el incremento del valor del terreno.

EL CONTRATO

El contrato de compraventa podrá documentarse en escritura pública ante notario. La elección del notario corresponde siempre al consumidor.

Es aconsejable solicitar el contrato de compraventa antes de firmarlo para su estudio, y pedir asesoramiento jurídico si alguna de sus cláusulas no se comprenden.

Quedan prohibidas las siguientes cláusulas:

- *Las que no reflejen con claridad los datos relativos a pagos o cantidades aplazadas.*
- *Las que supongan un aumento en el precio cuando éste no sea motivado por nuevas prestaciones adicionales, siempre y cuando el comprador pueda o no aceptarlas.*
- *Las que hagan pagar al comprador los gastos derivados de defectos o errores que no le correspondan.*
- *Las que supongan en la primera venta de la vivienda un aumento de gastos que no le corresponda pagar al comprador tales como: obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción, división o cancelación.*