



Tu casa, paso a paso.

GUÍA DEL COMPRADOR

Qué ocurre desde que eliges tu vivienda en Impulsa Nova Arcosur hasta que recibes las llaves, y qué te protege después.

Impulsa Nova Arcosur · Arcosur, Zaragoza

95 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios · Garaje y trastero incluidos · Piscina comunitaria

ANTES DE EMPEZAR

Cuatro momentos y un mismo equipo

Comprar sobre plano exige confianza. Hemos resumido el proceso en cuatro momentos: qué harás tú y qué haremos nosotros en cada uno. Si algo no queda claro, pregúntanos antes de dar el siguiente paso.

01

Reservar

Apartas la vivienda y la retiramos de la venta.

02

Firmar el contrato

Con licencia y cantidades avaladas, fijamos el calendario de pagos.

03

Escriturar

Visitas la vivienda terminada, firmas ante notario y recibes las llaves.

04

Postventa

Atendemos incidencias y te explicamos las garantías de tu vivienda.

¿Dudas en cualquier momento? Consulta con el equipo comercial de LANDA Inmobiliaria: **602 250 654 · 976 301 480 ·**
obranueva@landainmobiliaria.com.

01

MOMENTO 01

Reservar

LA RESERVA

Aparta tu vivienda

Cuando eliges vivienda, la reserva la saca de la venta y la deja a tu nombre mientras preparamos el contrato.

- **Forma parte del precio.** Lo que entregas como señal se descuenta del importe final.
- **Se paga por transferencia** a la cuenta que figura en el documento de reserva.
- **Es exclusiva.** Mientras la reserva esté vigente, nadie más puede comprar esa vivienda.

Qué te pediremos

Tu documento de identidad y la información que exige la normativa de prevención del blanqueo de capitales: quién compra y de dónde proceden los fondos.



02

MOMENTO 02

Firmar el contrato

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Firma con garantías

Solo firmamos el contrato cuando la promoción cumple dos condiciones que te protegen.

Licencia de obra concedida

El Ayuntamiento ha autorizado el proyecto tras comprobar que se ajusta a la normativa urbanística.

Cantidades avaladas

Todo lo que pagues antes de la entrega queda garantizado por una entidad financiera. Si la vivienda no llegara a terminarse o entregarse, recuperarías esas cantidades con sus intereses legales.¹

CÓMO PAGAS DURANTE LA OBRA

- **Primer pago** a la firma del contrato.
- **Cuotas mensuales** durante la construcción, con un calendario que acordamos contigo.
- **Domiciliación bancaria** mediante una orden SEPA que firmas junto con el contrato.



¹ Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, disposición adicional primera (Jefatura del Estado, 1999).

03

MOMENTO 03

Escriturar

LA ENTREGA · I

Antes de la firma

VISITA A TU VIVIENDA TERMINADA

Antes de escriturar recorrerás la vivienda con calma. Es el momento de comprobar, estancia por estancia, que coincide con el contrato y con la **memoria de calidades**, y de anotar cualquier detalle que deba corregirse.

CUÁNDO SE ESCRITURA

Fijamos la fecha cuando la obra cuenta con el **certificado final de obra** y el Ayuntamiento ha autorizado la **primera ocupación**. Nosotros coordinamos la notaría; tú revisas la documentación y acudes a la cita.



03

MOMENTO 03

Escriturar

LA ENTREGA · II

Cómo pagas lo que falta

A

Te subrogas en el préstamo del promotor

Asumes la parte del préstamo que financia tu vivienda, sin abrir una hipoteca nueva.

B

Pides la hipoteca a otro banco

La entidad estudia tu caso y, si la aprueba, te entrega la **FEIN** y la documentación que exige la ley antes de firmar.²

C

Pagas con fondos propios

Liquidas el importe pendiente sin financiación.

FIRMA Y LLAVES

Con el pago completo, firmamos la **escritura de compraventa ante notario**. Desde ese momento la vivienda es tuya y te entregamos las llaves con su documentación:

- ☐ Libro del edificio
- ☐ Certificado de eficiencia energética
- ☐ Boletines de agua y telecomunicaciones
- ☐ Manual de uso y mantenimiento
- ☐ Póliza del seguro decenal



² Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, artículo 14 (Jefatura del Estado, 2019).

04

MOMENTO 04

Postventa

DESPUÉS DE LA ENTREGA

Tu vivienda sigue siendo asunto nuestro

Si aparece una incidencia, comunícanosla.
La revisamos y nos ocupamos de resolverla.

LAS GARANTÍAS DE LA OBRA NUEVA

1 año

Defectos de acabado y terminación.

3 años

Defectos que afectan a la habitabilidad, como instalaciones o aislamientos.

10 años

Daños estructurales, cubiertos por el seguro decenal obligatorio.

Plazos de responsabilidad fijados por ley desde la recepción de la obra.³

Contacto de postventa

Impulsa Aragón · P.º Independencia, 24, planta 6.ª, oficina 3, 50004 Zaragoza ·
www.impulsaproyectos.com



Las palabras del proceso

Términos que aparecerán en documentos y conversaciones, explicados en una línea.

Aval de cantidades

Garantía bancaria o seguro que protege lo que pagas antes de la entrega.

KYC

«Conoce a tu cliente». Verificación de tu identidad y del origen de los fondos.

Orden SEPA

Autorización para que el promotor cargue en tu cuenta los pagos acordados.

Préstamo promotor

Financiación bancaria de la construcción. Al subrogarte, asumes la parte que corresponde a tu vivienda.

Certificado final de obra (CFO)

Documento de la dirección facultativa que acredita que la obra ha terminado conforme al proyecto.

Licencia de obra

Autorización municipal para construir, previa comprobación de la normativa urbanística.

PBC

Prevención del blanqueo de capitales: controles legales obligatorios en toda compraventa.

Seguro decenal

Seguro obligatorio que cubre durante diez años los daños estructurales del edificio.

FEIN

Ficha Europea de Información Normalizada: resume las condiciones de la hipoteca que te ofrece el banco.

Memoria de calidades

Relación de materiales, acabados e instalaciones de la vivienda y de las zonas comunes.

Primera ocupación

Autorización municipal que confirma que la vivienda puede habitarse. Es necesaria para escriturar.

Subrogación

Sustitución del promotor por el comprador como deudor en el préstamo hipotecario.

Referencias

Jefatura del Estado. (1999). *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*. Boletín Oficial del Estado, 266. <https://www.boe.es/eli/es/l/1999/11/05/38/con>

Jefatura del Estado. (2019). *Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*. Boletín Oficial del Estado, 65. <https://www.boe.es/eli/es/l/2019/03/15/5/con>

IMPULSA NOVA ARCOSUR

Hablemos de tu casa

Te explicamos la promoción, te enseñamos las viviendas disponibles y resolvemos tus dudas sobre el proceso.

PROMUEVE

Impulsa Aragón

P.º Independencia, 24, planta 6.ª, oficina 3
50004 Zaragoza
www.impulsaproyectos.com

COMERCIALIZA

LANDA Inmobiliaria

602 250 654 · 976 301 480
obranueva@landainmobiliaria.com
P.º Fernando el Católico, 19
Zaragoza



WWW.IMPULSAPROYECTOS.COM