

# GUIA PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA



GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'EMPRESA, UNIVERSITAT I CIÈNCIA



provia  
Asociación de Promotores  
Inmobiliarios de la Provincia  
de Alicante





# GUIA PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA

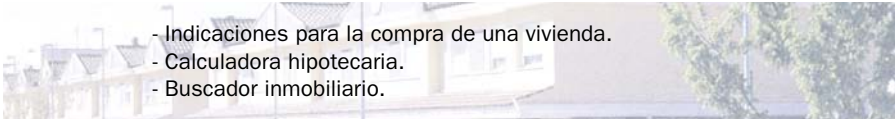
## A.- Introducción

La Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA), en colaboración con la Dirección General de Seguridad Industrial y Consumo de la Consellería de Empresa, Universidad y Ciencia, ha elaborado esta guía con el propósito de mantener informado de sus derechos y obligaciones al consumidor interesado en la adquisición de un inmueble.

### 1.- CANALES DE INFORMACIÓN PARA BUSCAR VIVIENDA

En la actualidad existen diferentes canales para la comercialización de una vivienda. Aunque últimamente, gracias a tecnologías como Internet, están destacando con mucha fuerza los buscadores inmobiliarios que nos permiten acceder a la información más completa, desde cualquier parte, de forma cómoda y rápida.

Provia, que siempre ha apostado por la innovación, dispone de un portal de servicios en Internet, [www.provia.es](http://www.provia.es) que cuenta con un área específica dirigida al consumidor de vivienda en la que se puede acceder a:

- 
- Indicaciones para la compra de una vivienda.
  - Calculadora hipotecaria.
  - Buscador inmobiliario.

Atendiendo a la necesidades del mercado que cada vez más demanda estos servicios (cerca de 400 visitas diarias), Provia ha creado un dominio propio, [www.inmoprovia.com](http://www.inmoprovia.com). Esta web, de carácter gratuito pretende ser el punto de encuentro entre el promotor inmobiliario y el consumidor final que está buscando una vivienda.

Además de las visitas in situ a cada promoción, existen otras vías para detectar la oferta de viviendas como pueden ser la prensa general y sobre todo, las revistas y las ferias especializadas.

### 2.- GARANTÍAS QUE OFRECEN NUESTRAS EMPRESAS ASOCIADAS

Cuando visite una promoción para solicitar información, fíjese en este logotipo:

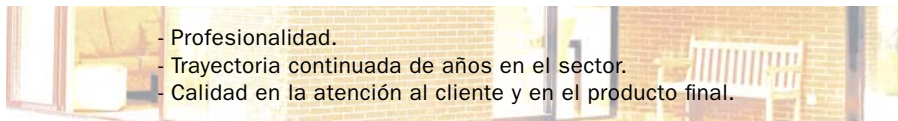


Detrás de la imagen corporativa de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Provincia de Alicante (PROVIA) se encuentran:

- Empresas promotoras que unen sus esfuerzos para ofrecer un mejor servicio a sus clientes y calidad en sus productos.
- Profesionales con ánimo de permanencia en el sector inmobiliario.
- Empresas que se preocupan por estar informados y documentados.
- En definitiva, un colectivo de profesionales que se anticipan a las necesidades del mercado y toman medidas para estar preparados realizando acciones formativas, foros de debate y discusión, etc...

Todo ello con la finalidad común de ofrecer un mejor servicio al consumidor final.

Cuando Vd. contemple el logotipo de PROVIA en la publicidad de una empresa promotora, ello significa y garantiza:



## **B.- Aspectos a considerar**

Es fundamental obtener el máximo número de datos sobre su futura vivienda por ese motivo le aconsejamos tener en cuenta los siguientes aspectos:

**1. Verificación registral.** En vivienda de nueva construcción la información registral, como después se recoge en esta guía, se encuentra a disposición del consumidor en la caseta de ventas, dependiendo de la situación en la que se encuentre la construcción. Aunque se puede solicitar una nota simple al registro en la que figurara el titular registral, la declaración de obra nueva, división en propiedad horizontal, etc. En vivienda usada la nota simple nos dará información, además de quien es su titular actual, de las posibles cargas de la vivienda. Independientemente, el Notario antes de la firma de la Escritura Pública de compraventa, solicitará nota registral de la vivienda y se deberá aportar por parte del vendedor certificación del presidente de la comunidad de estar al corriente de las cuotas comunitarias, así como último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

**2. Documentación a disposición del público.** La ley 8/2.004 de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y el R.D. 515/1.989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda, obliga al promotor inmobiliario a tener a disposición del público en las oficinas de venta, información detallada sobre las promociones que está comercializando.

Se deberá tener en una carpeta a disposición del público, la documentación que se relaciona a continuación:

1. Nombre de la empresa, domicilio e inscripción en el Registro Mercantil.
2. Plano de emplazamiento de la promoción.
3. Proyecto Técnico
4. Planos de redes eléctricas, agua, gas y calefacción y otros servicios.
5. Garantía de las instalaciones.
6. Medidas de seguridad contra incendios.

7. Plano acotado a escala de las viviendas con expresión de su superficie útil. Memoria en la que se haga referencia a las dimensiones referidas a las superficies útiles, construidas y construidas con repercusión de los elementos comunes.
8. Descripción general del edificio (número de plantas, número de viviendas y tipo de edificación), de las zonas comunes y de los servicios accesorios.
9. Referencia de los materiales utilizados en la construcción incluidos los aislamientos térmicos y acústicos evitando referencias de carácter general como por ejemplo “primera calidad”.
10. Instrucciones de uso y conservación de las instalaciones y de evacuación por emergencia.
11. Indicación del Notario que ha realizado la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal y el número del Registro donde se ha inscrito o indicación de no constar inscrito.
12. Copia de la licencia urbanística o de la denuncia de mora y de la calificación provisional, en su caso.
13. Indicar si se ha constituido la Comunidad de Propietarios y, en su caso, copia de los Estatutos y nombre y dirección del Administrador. Si estuviere en funcionamiento, extracto de cuentas y obligaciones correspondientes a la vivienda.
14. Información tributaria.
15. Fotocopia del contrato de compraventa.
16. Previsión de los plazos de finalización y entrega de las viviendas, a contar desde la obtención de las autorizaciones administrativas y licencia para su ocupación.
17. Nombre y domicilio del Arquitecto. Nombre, razón social y domicilio del constructor.
18. Documento que formaliza las garantías por cantidades entregadas a cuenta, mencionando la entidad garante y la cuenta especial en la que hayan de efectuarse los ingresos.
19. Nota explicativa del precio con los siguientes datos:

- a) Precio total, incluyendo IVA, si la venta se encuentra sujeta a este impuesto, o Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales en otro caso, así como honorarios de Agente si ha intervenido en la intermediación de la venta.
- b) Forma de pago. Interés aplicable en aplazamientos, cantidades por principal e intereses y vencimientos.
- c) Medios de pago admisibles en cantidades aplazadas.
- d) Si se prevé subrogación en crédito con garantía real, se indicará con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de ésta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponda a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.
- e) Garantías del comprador por aplazamiento.
- f) En esta nota se hará constar que del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta del adquirente antes de la formalización de la operación.



**3.- Para viviendas terminadas** además de los requisitos y documentos anteriores, se exigirá lo siguiente:

1. Constitución del seguro decenal.
2. Si se prevé la subrogación en el crédito con garantía real, se indicará con claridad el Notario autorizante de la correspondiente escritura, fecha de ésta, datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponda a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades. Si el comprador no opta por subrogarse, los gastos de cancelación del préstamo hipotecario son de cuenta del Promotor.
3. Libro del Edificio que recogerá la documentación de la obra ejecutada y manual de uso y mantenimiento.
4. Licencia de ocupación o cédula de calificación definitiva.

## C.- Pasos a seguir para la formalización de la compraventa

### 1.- LA RESERVA

Es un documento muy habitual cuando aún no se puede formalizar el contrato de compraventa entre las partes. El comprador entregará un dinero como garantía de que comprará la vivienda en un plazo determinado y el vendedor se compromete a vendérsela, pudiendo ambas partes resolver el contrato con arreglo a las penalizaciones pactadas.

### 2.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Analice el contrato de compraventa que le entregará la promotora inmobiliaria y si tiene alguna duda solicite las explicaciones oportunas, deje claro quién deberá hacerse cargo de los gastos y tributos derivados de la transmisión y los supuestos excepcionales en los que el vendedor podrá modificar la vivienda, como por ejemplo por necesidades técnicas o impuestas por la administración, sin que ello suponga alteración del precio o superficie. Tenga en cuenta que la legislación en materia de vivienda establece para viviendas de nueva construcción, que el vendedor deberá acreditar en el momento de la firma del contrato, además de los documentos exigidos para la comercialización, lo siguiente:

- a) La disponibilidad de los terrenos, proyecto técnico y licencia de obras.
- b) La escritura de Declaración de Obra Nueva y la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, así como certificación registral de las cuotas de participación en los elementos comunes de la vivienda y los estatutos o proyecto de la comunidad de propietarios.
- c) La previsión de los plazos de finalización y entrega de las viviendas.
- d) Afianzamiento de las cantidades entregadas a cuenta (conforme lo recogido en el punto 18 del apartado B.2. 'Documentación a disposición del público).

### 3.- LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

En vivienda usada a la firma de la escritura se acreditarán los documentos mencionados en el punto B-1 de esta guía (Verificación Registral). Cuando la escritura pública sea de una vivienda de nueva construcción el promotor inmobiliario le entregará los siguientes documentos:

- 1.- El Libro del Edificio, que se compone de:
  - Proyecto del edificio, con las modificaciones practicadas durante la construcción, debidamente aprobadas. Deberá entregarse a la comunidad de propietarios un ejemplar.

- Acta de recepción definitiva. Certificación final de obra.
  - Relación identificativa de los agentes que han intervenido en la construcción.
  - Manual de uso y mantenimiento del edificio y de su vivienda, así como de sus instalaciones, que conlleva las obligaciones que asumen los futuros propietarios en cuanto al buen uso y conservación del inmueble.
- 2.- La licencia de ocupación.
- 3.- Los boletines para contratar los suministros (agua, luz, etc).

#### 4.- LA FINANCIACIÓN

España es uno de los países en los que la oferta de créditos hipotecarios está más regulada. La entidad financiera a la que solicitemos información deberá entregarnos un folleto en el que se especifique claramente el plazo de amortización, tipo de interés, comisiones y cuota y gastos que corren a costa del cliente.

Una vez hayamos elegido la entidad financiera, esta realizará un estudio de nuestras circunstancias para comprobar la viabilidad de la concesión del préstamo. Si hemos optado por no subrogarnos en el préstamo que en su caso tenga la vivienda, y concertarlo con otra entidad de crédito, esta encargará a nuestra costa una nueva tasación. Se trata de un paso importante, pues el importe del préstamo hipotecario oscilará entre el 70% y el 80% del valor de tasación de la vivienda. Por último, la entidad financiera nos pedirá nota registral de la vivienda o realizará la consulta en nuestro nombre para garantizarse la seguridad de la operación. Con todos estos datos en la mano, la entidad de crédito realizará una oferta vinculante que podremos analizar durante diez días. El préstamo hipotecario se firma ante notario y es simultáneo a la escritura de compraventa. Por Ley estamos obligados a contratar un seguro de incendios sobre la vivienda a hipotecar. También es recomendable, aunque no obligatorio, contratar un seguro de amortización del préstamo que cubra el capital pendiente de pago en caso del fallecimiento del titular.

TRÁMITES		PERSONAS IMPLICADAS
Verificación registral		Comprador (entidad financiera a solicitud del comprador).
Solicitud del préstamo hipotecario	Presentación de la documentación para la solicitud de un préstamo hipotecario	Comprador o solicitante del préstamo hipotecario
	Tasación de la vivienda	Entidad financiera
	Aceptación de la operación y entrega de la oferta vinculante (documento con vigencia de 10 días, en el que se detallan las características de la operación)	Entidad financiera
Formalización del préstamo hipotecario	Firma de la escritura de hipoteca	Notario, comprador o solicitante y entidad financiera
	Inscripción de la escritura en el registro de la propiedad	Gestor administrativo y registrador
	Pago de Impuestos*	Comprador o solicitante

\* El impuesto a liquidar al realizar la escritura de hipoteca es el impuesto sobre actos jurídicos documentados (AJD), sobre el importe correspondiente a la suma del nominal del préstamo, intereses y costas.

Como prestatarios tenemos derecho a examinar la escritura tres días antes de su firma y, además, el notario comprobará que no existen discrepancias entre la oferta vinculante que nos dio la entidad financiera y la escritura de préstamo.

Si desea conocer la cuota a pagar en un préstamo hipotecario, consulte este enlace: <http://www.provia.es/prestamos.php>

## D.- Fiscalidad

### 1.- GASTOS DE FORMALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN

Corresponderán al comprador de la vivienda:

- **I.V.A.:** el 7%. En caso de entregas a cuenta se pagará de forma proporcional.
- **I.A.J.D.** (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados): Se paga cuando se suscribe un documento notarial, inscribible y con cuantía económica. No se aplica este impuesto a las viviendas de protección pública ni a las viviendas usadas.. Ver cuadro siguiente.
- **I.T.P** (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales): Se paga por la compra de una vivienda usada. .. Ver cuadro siguiente.
- **EL NOTARIO:** Le corresponde al comprador el pago de los aranceles de la primera copia de la escritura. La cuantía dependerá del importe de la compraventa.
- **EL REGISTRO:** También corresponde al comprador asumir los gastos de inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.
- **EL GESTOR:** En caso de haberlo contratado para que nos gestione todos los trámites, según su tarifa.

#### Fiscalidad en la Comunidad Valenciana

##### Modalidad de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" (ITP)

- Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias..... 7%
- Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas de protección oficial de régimen especial \_\_\_\_ 4%
- Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas habituales por familias numerosas \_\_\_\_ 4%
- Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas habituales por discapacitados \_\_\_\_ 4%

##### Modalidad de "Actos Jurídicos Documentados" (AJD)

- Tipo de gravamen general para documentos notariales ..... 1%
- Tipo de gravamen reducido para la adquisición de vivienda habitual ..... 0,1%
- Tipo de gravamen reducido para la adquisición de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual por una familia numerosa ..... 0,1%

Corresponderán al vendedor:

- **LA PLUSVALÍA:** Su definición correcta es Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- **NOTARIO:** Al vendedor le corresponde los aranceles de la escritura matriz.



En la constitución de un préstamo hipotecario, corresponderán al comprador:

- **NOTARIO:** De nuevo interviene el fedatario público siendo los aranceles en función de la responsabilidad hipotecaria.
- **EL REGISTRO:** También debe ser inscrito el préstamo hipotecario y sus aranceles estarán en función de la responsabilidad hipotecaria (la suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca).
- **I.A.J.D.** (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados): Se ha de pagar con anterioridad (en el plazo de un mes desde la firma de la escritura) a la inscripción en el Registro de la Propiedad, normalmente las gestiones las realiza una gestoría.

## PREVISIÓN ORIENTATIVA DE GASTOS DERIVADOS DE LA COMPRAVENTA EN VIVIENDA NUEVA:

Los aranceles de registro y notaría son aproximados, ya que dependen de factores que no se relacionan únicamente con la cuantía.

EUROS	IVA	IMPUESTO AJD (1%)*	NOTARIO	REGISTRO	GESTORÍA	TOTAL
30.050,61	2.103,54	300,51	354,60	126,21	150,25	3.035,11
48.080,47	3.365,63	480,81	384,65	156,26	150,25	4.537,60
60.101,21	4.207,08	601,01	402,68	168,28	150,25	5.529,30
72.121,45	5.048,50	721,21	420,71	180,30	150,25	6.520,97
90.151,82	6.310,63	901,52	438,74	180,30	150,25	7.981,44
120.202,42	8.414,17	1.202,02	474,80	222,37	150,25	10.463,61
150.253,03	10.517,71	1.502,53	510,86	252,43	150,25	12.933,78
300.000,00	21.000,00	30.000,00	1.020,00	504,86	300,5	52.825,36
600.000,00	42.000,00	60.000,00	2.040,00	1009,72	601,00	105.650,72

\* Están exentas las escrituras públicas para vivienda de protección oficial. Para vivienda habitual se aplica el 0,1%.

## 2.- BENEFICIOS FISCALES DURANTE EL AÑO 2005

La compra de una vivienda habitual da derecho al propietario a disfrutar de las siguientes deducciones a la hora de realizar la Declaración de la Renta:

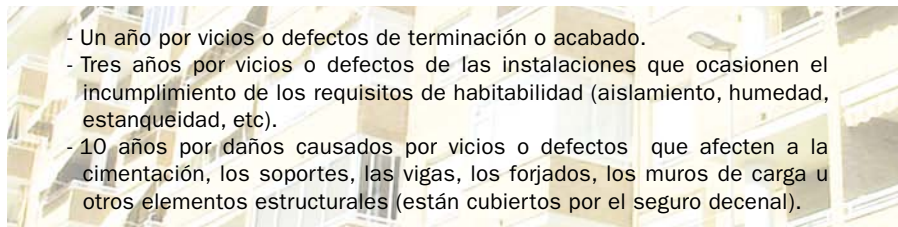
- De las cantidades destinadas a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual: el 15% con una base máxima de 9.015,18 € (1.500.000 pesetas). El mismo porcentaje se aplica a las cantidades destinadas a la adecuación de la vivienda habitual de contribuyentes minusválidos con un límite independiente de 12.020,24 € (2.000.000 pesetas).
- De la adquisición o rehabilitación financiada con préstamo, incluyendo la amortización de intereses y demás gastos derivados de la misma y siempre que el importe del préstamo sea, al menos, un 50% del valor de adquisición de la vivienda y que durante los tres primeros años no se amorticen cantidades que, en su conjunto, cubran el 40% del importe del préstamo solicitado, se beneficiarán:
  - a) Durante los dos años siguientes a la adquisición: el 25% sobre los primeros 4.507,59 € (750.000 pesetas) y el 15% sobre el exceso hasta 9.015,18 € (1.500.000 pesetas).
  - b) Posteriormente: el 20% sobre los primeros 4.507,59 € (750.000 pesetas) y el 15% sobre el exceso hasta 9.015,18 € (1.500.000 pesetas).

**La cuenta vivienda:** además, es interesante saber que las cantidades depositadas en una cuenta vivienda para la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual tienen derecho a una deducción del 15% con una base máxima de 9.015,18 € (1.500.000 pesetas).

## E.- Resolución de conflictos

### 1.- RESPONSABILIDAD POR VICIOS O DEFECTOS

En las viviendas construidas con licencia municipal de fecha posterior al 6 de mayo de 2000, existe la siguiente responsabilidad por vicios:



- Un año por vicios o defectos de terminación o acabado.
- Tres años por vicios o defectos de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad (aislamiento, humedad, estanqueidad, etc).
- 10 años por daños causados por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales (están cubiertos por el seguro decenal).

En caso de tratarse de viviendas con licencia municipal de fecha anterior al 6 de mayo de 2000, existe una responsabilidad durante 10 años para los casos de ruina total o parcial.

### 2.- EL SISTEMA ARBITRAL DE CONSUMO

Un sistema arbitral es un procedimiento rápido y sencillo para solucionar controversias entre partes sin necesidad de acudir a los Tribunales.

Si el producto o servicio que Vd. como consumidor o usuario ha adquirido no responde a las características debidas y tiene que reclamar, debe saber que el Estatuto de Consumidores y usuarios de la Comunidad Valenciana ha previsto, en su artículo 31, el establecimiento de este sistema para la resolución de reclamaciones.

El Arbitraje de Consumo es gratuito, privado, voluntario e igualitario y se realiza en las llamadas Juntas Arbitrales de Consumo.

Cómo se tramita el procedimiento arbitral:

- Se inicia con la formalización de una Solicitud de Arbitraje, que puede presentarse en la Junta Arbitral de Consumo directamente o a través de una Asociación de Consumidores.
- Una vez recibida la solicitud se comprobará si el comerciante o empresario reclamado está adherido al Sistema. Si lo está, comenzará el procedimiento propiamente dicho, si no lo está, se le trasladará la solicitud disponiendo de un plazo de 15 días para aceptarla o rechazarla.
- Si es rechazada por el empresario la invitación al arbitraje, se archivará la solicitud sin más trámites, dado el carácter voluntario del Sistema.
- Si no es rechazada, se citará a las partes a una audiencia, donde podrán manifestar cuánto estimen conveniente sobre el conflicto existente.

- El Colegio acordará las pruebas que estime pertinentes bien por propia iniciativa o la de las partes.
- El Procedimiento finaliza con un laudo que como una sentencia judicial resuelve el conflicto y tiene eficacia de cosa juzgada. Si las partes llegaran a un acuerdo por sí mismas a lo largo del procedimiento, éste será recogido en un laudo llamado conciliatorio, con el fin de que tenga también la misma eficacia que si de una sentencia judicial se tratase.
- Contra el laudo dictado por el Colegio Arbitral sólo cabe el Recurso de Anulación ante la Audiencia Provincial en un plazo de dos meses desde la notificación a los interesados y el Recurso de Revisión, conforme a lo establecido en la legislación procesal para las sentencias judiciales firmes.

En la Comunidad Valenciana existen cuatro Juntas Arbitrales de Consumo. Para más información visite: [http://www.gva.es/industria/consumo/consumo3\\_c.htm](http://www.gva.es/industria/consumo/consumo3_c.htm)

## F.- Normativa Urbanística

Al mediados de la década de los 90, la Ley 6/1.994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) se incorpora al marco legislativo urbanístico valenciano, marcando desde su aprobación un claro avance en las formas de gestionar el suelo. Con la intención de clarificar la aplicación de la legislación urbanística distinguiremos entre la compraventa de viviendas de nueva construcción y parcelas.

### COMPRAVENTA DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Por regla general, se autoriza su construcción sobre “suelo con condición de solar” o, como caso singular, sobre suelo que está sometido a un proceso de urbanización conforme a lo previsto en la LRAU. Mientras que en el primer caso, el suelo dispone de las infraestructuras y servicios necesarios, en el segundo caso es necesario urbanizar. Durante el proceso de urbanización se puede autorizar la construcción de viviendas, siempre que se garantice íntegramente la totalidad de las obras de urbanización, entre otros requisitos previstos en la legislación vigente. Finalizado el proceso de urbanización con sus correspondientes cesiones y cargas, el suelo resultante será “suelo urbano con condición de solar”.

Las situaciones anteriores pueden acreditarse mediante la “cédula de garantía urbanística” expedida por el Ayuntamiento.

Una vez finalizada la edificación de viviendas con arreglo a la legislación vigente, lo que en el segundo caso supone la completa terminación de las obras de urbanización, se expedirá la “licencia de ocupación”. Este documento acredita que la edificación es habitable, destinada a residencia de personas físicas, que reúne los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable. En estos casos, las viviendas de nueva construcción no podrán verse afectadas nuevamente por un proceso de urbanización y, por tanto, no soportarán nuevas cesiones ni cargas de urbanización.

Excepcionalmente se autoriza la construcción de viviendas sobre suelos distintos a “suelo urbano con condición de solar” o a “suelo en proceso de urbanización”, cuando su finalidad sea la de servir de residencia al propietario que ejerce una actividad forestal, agrícola, o ganadera. La compraventa de estas viviendas no está exenta en

el futuro de contribuir a las cargas de urbanización: cesiones obligatorias mas coste de la urbanización. En este último caso, insistimos, las viviendas y el suelo en el que están enclavadas, podrán verse afectadas por la aplicación de la LRAU mediante un proceso de urbanización y, en consecuencia, soportarán las cesiones de suelo y cargas de urbanización con arreglo a la legislación vigente.

## COMPRAVENTA DE PARCELAS

Las parcelas calificadas como “suelo urbano con condición de solar” no estarán sujetas a la aplicación de la LRAU y, en consecuencia, no soportarán cesiones ni cargas de urbanización. No obstante, y de forma absolutamente excepcional (supuestos de reurbanización de sectores) pueden estar gravadas con un canon de urbanización.

Las parcelas enclavadas en una zona (sector, polígono, plan parcial, etc...) en proceso de urbanización no volverán a estar sujetas a la aplicación de la LRAU, una vez finalizada la urbanización y realizadas las cesiones con arreglo a la legislación vigente.

Las parcelas enclavadas en suelo distinto a los anteriores podrán verse afectadas por la LRAU.

La “cédula de garantía urbanística” expedida por el Ayuntamiento acredita la calificación del suelo y si está gravado por un canon de urbanización.

## DEFINICIONES

### Licencia de ocupación:

La licencia de ocupación es el documento que acredita que la vivienda construida se adecua al proyecto arquitectónico para el que se concibió licencia municipal de edificación. Los Ayuntamientos son la administración competente para otorgar este documento.

En las viviendas de nueva construcción el promotor inmobiliario es el obligado a entregar al comprador, en el momento de otorgar escritura pública de compraventa, la licencia de ocupación o justificante de haberse obtenido por silencio administrativo por el transcurso de tres meses. Además, también está obligado a entregar la cédula de habitabilidad, o justificante de haberse obtenido por silencio administrativo, sólo en aquellos casos en los que el Ayuntamiento no haya adaptado la regulación de las licencias de ocupación a la legislación valenciana (Ley 3/04 y Ley 8/04).

### Cesiones:

Por imposición legal el propietario de un terreno sobre el que la Administración autoriza urbanizar, está obligado a revertir a la sociedad parte de la plusvalía que obtiene. Ello supone que deberá ceder al Ayuntamiento el 10% del suelo ya urbanizado y, además, también deberá ceder gratuitamente otro porcentaje de suelo para la construcción de los viales, aceras y dotaciones públicas (parques, colegios, hospitales, etc...). En la práctica, este porcentaje oscila entre un 10% y un 50% del suelo bruto inicial.

### Cargas de urbanización:

Es el coste de urbanizar y dotar de servicios públicos el suelo que se ha autorizado urbanizar. El propietario tiene el derecho de pagar en metálico o en suelo.

### Canon de urbanización:

Sólo es aplicable de forma absolutamente excepcional a parcelas y no a viviendas. Cuando el Ayuntamiento acomete algunas infraestructuras urbanísticas muy costosas (p.e.: alcantarillado, encintado de aceras) la ley le permite repercutir parte de ese coste sobre las parcelas que se han beneficiado de esa actuación: canon de urbanización. La parcela quedará gravada con este coste, pero no será exigible por el Ayuntamiento hasta que se solicite licencia de edificación, momento en el que el beneficio del propietario se hace efectivo.

### Novedades de la Ley Urbanística Valenciana respecto a la LRAU:

El Gobierno de la Comunidad Autónoma Valenciana es consciente de que la LRAU ha cumplido un papel social y económico muy importante para el desarrollo de nuestro territorio y también es consciente de que hay aspectos a mejorar e imperfecciones que evitar. Por ello aprobará próximamente una nueva ley (Ley Urbanística Valenciana) que sustituirá a la actual LRAU, e introducirá más información, plazos más amplios, mayores facilidades para que los propietarios se conviertan en urbanizadores, mayor transparencia en la fijación de las cargas urbanísticas y objetividad en la adjudicación de los PAI, entre otras medidas.









# GUIA PER A LA COMPRA D'UNA VIVENDA

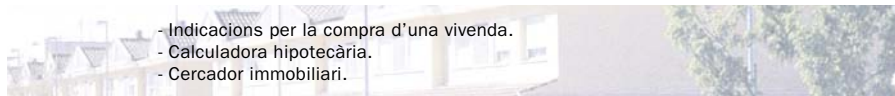
## A.- Introducció

L'Associació de Promotors Immobiliaris de la Província d'Alacant (PROVIA), en col.laboració amb la Direcció General de Seguretat Industrial i Consum de la Conselleria d'Empresa, Universitat i Ciència, ha elaborat aquesta guia per mantindre informat el consumidor interessat en la adquisició d'un immoble dels seus drets i obligacions.

### 1.- CANALS D'INFORMACIÓN PER BUSCAR VIVENDA

En l'actualitat existeixen diferents canals per a la comercialització d'una vivenda, tot i que, últimament i gràcies a les noves tecnologies com l'Internet, destaquen amb prou força els cercadors immobiliaris que ens permeten accedir a la informació més completa des de qualsevol banda i d'una forma còmoda i ràpida.

Provia, que sempre ha apostat per la innovació, disposa d'un portal de serveis en Internet, [www.provia.es](http://www.provia.es), que conta amb un àrea específica dirigida al consumidor de vivenda, en què es pot accedir a:



- Indicacions per la compra d'una vivenda.
- Calculadora hipotecària.
- Cercador immobiliari.

Tenint en compte les necessitats del mercat, que cada volta més demana aquestos serveis (vora 400 visites diàries), Provia ha creat un domini propi: [www.inmoprovia.com](http://www.inmoprovia.com). Aquest web, de caràcter gratuït, pretén ésser el punt d'encontre entre el promotor immobiliari i el consumidor final que busca una casa.

A banda de les visites in situ a cada promoció, existeixen unes altres vies per a detectar l'oferta de vivendes com, per exemple, la premsa general i, sobre tot, les revistes i les fires especialitzades.

### 2.- GARANTIES QUE OFEREIXEN LES NOSTRES EMPRESAS ASSOCIADAS

Quan visite una promoció per sol·licitar informació, fixe's en aquest logotip:

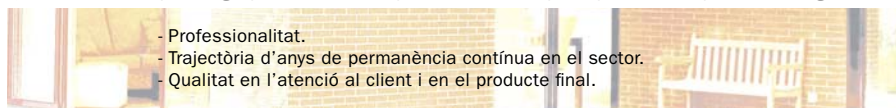


Darrere de la imatge corporativa de l'Associació de Promotors Immobiliaris de la Província d'Alacant (PROVIA) tenen cabuda:

- Empreses promotores que uneixen els seus esforços per oferir un millor servei als seus clients i qualitat en els seus productes.
- Professionals amb la intenció de romandre al sector immobiliari.
- Empreses que es preocupen per estar informades i documentades.
- En definitiva, un col·lectiu de professionals que s'anticipa a les necessitats del mercat i pren mesures per estar preparats, realitzant accions formatives, fòrums de debat i discussió, etc.

Tot açò amb la finalitat comú d'oferir un millor servei al consumidor final.

Quan vosté contemple el logotip de PROVIA en la publicitat d'una empresa promotora, aquest mostra i garanteix:



- Professionalitat.
- Trajectòria d'anys de permanència contínua en el sector.
- Qualitat en l'atenció al client i en el producte final.

## B.- Aspectes que cal considerar

És fonamental obtenir el màxim nombre de dades sobre la seua futura casa i per aquest motiu li recomanem tindre en compte els següents aspectes:

**1. Verificació registral.** En vivenda de nova construcció la informació registral, com més tard s'arregla en aquesta guia, es troba a disposició del consumidor a la caseta de vendes, depenent de la situació en què es trobe la construcció; tot i que es pot sol·licitar una nota simple al registre en què figurarà el titular registral, la declaració d'obra nova, divisió en propietat horitzontal, etc. En vivenda usada, la nota simple ens donarà informació, a més de la del seu titular actual, de les possibles càrregues de la vivenda. Independentment, el Notari, abans de la signatura de l'Escriptura Pública de compra/venda, sol·licitarà nota registral de la vivenda i de part del venedor es deurà aportar una certificació del president de la comunitat d'ésser al corrent de les quotes comunitàries, a més d'un rebut de pagament de l'Impost de Béns Immobles (IBI).

**2. Documentació a disposició del públic.** La llei 8/2.004 del 20 d'octubre de la Vivenda de la Comunitat Valenciana i el R.D. 515/1989, amb data del 21 de abril i que versa sobre la protecció dels consumidors en allò que concerneix tota la informació que s'haurà de subministrar en la compra/venda i l'arrendament de vivenda, obliga el promotor immobiliari a tindre a disposició del públic informació detallada sobre les promocions que està comercialitzant en les oficines de venda.

En una carpeta a disposició del públic es deurà tindre la documentació que es relaciona a continuació:

1. Nom de l'empresa, domicili i inscripció en el Registre Mercantil.
2. Plànol de l'emplaçament de la promoció.
3. Projecte Tècnic.
4. Plànols de les xarxes elèctriques, aigua, gas i calefacció i d'altres serveis.
5. Garantia de les instal·lacions.
6. Mesures de seguretat contra incendis.
7. Plànol acotat a escala de les vivendas, on siga visible la seua superfície útil. Memòria que continga les dimensions referides a les superfícies útils, construïdes i construïdes amb repercussió dels elements comuns.
8. Descripció general de l'edifici (nombre de plantes, nombre de vivendas i tipus d'edificació), de les zones comuns i dels serveis accessoris.
9. Referència dels materials emprats en la construcció, incloent els aïllaments tèrmics i acústics, evitant referències de caràcter general com, per exemple, "primera qualitat".
10. Instruccions d'ús i conservació de les instal·lacions i d'evacuació d'emergència.
11. Indicació del Notari que ha realitzat la Declaració d'Obra Nova i Divisió Horitzontal i el número del Registre on s'ha inscrit, o indicació de no ésser inscrit.
12. Còpia de la llicència urbanística o de la denúncia de mora, a més de la qualificació provisional en aquest cas.
13. Indicar si s'ha constituït la Comunitat de Propietaris i, si és així, còpia dels Estatuts i nom i adreça de l'Administrador. Si estiguera en funcionament, extracte de comptes i obligacions corresponents a la vivenda.
14. Informació tributària.
15. Fotocòpia del contracte de compra/venda.
16. Previsió dels terminis de finalització i entrega de les vivendas, els quals començaran des de l'obtenció de les autoritzacions administratives i llicència per a la seua ocupació.
17. Nom i adreça de l'Arquitecte. Nom, raó social i adreça del constructor.
18. Document que formalitza les garanties per quantitats lliurades a compte, mencionant l'entitat garant i el compte especial en què s'hagen d'efectuar els ingressos.
19. Nota explicativa del preu amb les següents dades:

- a) Preu total, IVA inclòs, si la venda deu sotmetre's a aquest impost, o Impost sobre Transmissions Patrimonials en un altre cas, a més dels honoraris d'Agent si ha mitjançat la venda.

- b) Forma de pagament. Interés aplicable en ajornaments, quantitats per principal i interessos i venciments.
- c) Modes de pagament admesos en quantitats ajornades.
- d) Si es prevéu subrogació en crèdit amb garantia real, s'indicarà amb claredat el Notari qui autoritza la corresponent escriptura, data de la mateixa, dades de la seua inscripció en el Registre de la Propietat i la responsabilitat hipotecària que corresponga a cada vivenda, deixant explícits venciments i quantitats.
- e) Garanties del comprador per ajornament.
- f) En aquesta nota es farà constar que del import total de la venda es deduirà qualsevol quantitat lliurada a compte de l'adquiridor abans de la formalització de l'operació.

**3.- Per a vivendes acabades**, a banda dels requeriments i documents anteriors, s'exigirà:

1. Constitució de l'assegurança decenal.
2. Si es prevéu la subrogació en el crèdit amb garantia real, s'indicarà amb claredat el Notari qui autoritza la corresponent escriptura, data de la mateixa, dades de la seua inscripció en el Registre de la Propietat i la responsabilitat hipotecària que corresponga a cada vivenda, deixant explícits venciments i quantitats. Si el comprador no opta per subrogar-se, les despeses de cancel·lació del préstec hipotecari són a compte del Promotor.
3. Llibre de l'Edifici que arreglarà la documentació de l'obra executada i manual d'ús i manteniment.
4. Llicència d'ocupació o cèdula de qualificació definitiva.

## C.- Passos que cal seguir per la formalització de la compra/venda

### 1.- LA RESERVA

És un document prou habitual quan encara no es pot formalitzar el contracte de compra/venda entre ambdues parts. El comprador entregarà una quantitat monetària com a garantia que comprarà la vivenda dins un termini determinat i el venedor es compromet a vendre-li-la, essent capaces les dues parts de resoldre el contracte segons les penalitzacions pactades.

### 2.- EL CONTRACTE DE COMPRA/VENDA

Analitze el contracte de compra/venda que li farà arribar la promotora immobiliària i, si te cap dubte, sol·licite les explicacions oportunes. Deixe clar qui deurà fer-se càrrec de les despeses i tributs derivats de la transmissió i els supòsits excepcionals en què el venedor podrà modificar la vivenda com, per exemple, per necessitats tècniques o imposades per l'administració, sense que això supose alteració del preu o la superfície.

Tinga en compte que la legislació en matèria de vivenda estableix, per a vivendes de nova construcció, que el venedor deurà acreditar en el moment de la signatura del contracte, a banda dels documents exigits per a la comercialització, els següents:

- a) La disponibilitat dels terrenys, projecte tècnic i llicència d'obres.
- b) L'escriptura de Declaració d'Obra Nova i la constitució del Règim de Propietat Horizontal, a més de la certificació registral de les quotes de participació en els elements comuns del habitatge i els estatuts o projecte de la comunitat de propietaris.
- c) La previsió dels terminis de finalització i entrega de les vivendas.
- d) L'afermament de les quantitats lliurades a compte (segons el punt 18 de l'apartat B.2. 'Documentació a disposició del públic).

### 3.- L'ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA/VENTA

En cas de vivenda usada, a la signatura de la escriptura s'acreditaran els documents mencionats en el punt B-1 d'aquesta guia (Verificació Registral). Quan l'escriptura pública siga d'una vivenda de nova construcció, el promotor immobiliari li lliurarà els següents documents:

- 1.- El Llibre de l'Edifici, que es compon de:
  - Projecte de l'edifici, amb les modificacions practicades al llarg de la construcció, degudament aprovades. Deurà lliurar-se a la comunitat de propietaris un exemplar.
  - Acta de recepció definitiva. Certificació final de l'obra.
  - Relació identificativa dels agents mitjancers que han intervingut en la construcció.
  - Manual d'ús i manteniment de l'edifici i de la seua casa a més del de les seues instal·lacions, el qual inclourà les obligacions que assumeixen els futurs propietaris en tot allò relacionat amb el bon ús i conservació de l'immoble.
- 2.- La llicència d'ocupació.
- 3.- Els butlletins per a contractar els subministraments (aigua, electricitat, etc.).

### 4.- LA FINANCIACIÓ

Espanya es un dels països en què l'oferta de crèdits hipotecaris és més regulada. L'entitat financera a la qual sol·licitarem informació deurà entregar-nos una fulla informativa en què s'especifique clarament el termini d'amortització, tipus d'interés, comissions i quota i despeses que passen al compte del client.

Després d'haver escollit l'entitat financera, aquesta realitzarà un estudi de les nostres circumstàncies per a comprovar la viabilitat de la concessió del préstec. Si hem optat per no subrogar-nos en el préstec que en alguns casos suporta la vivenda i concertar-lo amb una altra entitat de crèdit, aquesta encarregarà al nostre càrrec una nova taxació. Es tracta d'un pas important, perquè l'import del préstec hipotecari variarà entre el 70% i el 80% del valor de taxació de la vivenda. Per últim, l'entitat financera ens demanarà nota registral de la vivenda o realitzarà la consulta en el nostre nom per a garantir la seguretat de l'operació. Amb totes aquestes dades a l'abast de la mà, l'entitat de crèdit realitzarà una oferta vinculant que podrem analitzar durant deu dies. El préstec hipotecari se signa davant un notari i és simultani a l'escriptura de compra/venta. Per Llei, estem obligats a contractar una assegurança d'incendis que cobreixca la vivenda que s'hipotecarà. També és recomanable, tot i que no és obligatori, contractar una assegurança d'amortització del préstec que cobriria el capital pendent de pagament en cas de la defunció del titular.

TRÀMITS		PERSONES IMPLICADES
Verificació registral		Comprador (entitat financera per sol·licitud del comprador).
Sol·licitud del préstec hipotecari	Presentació de la documentació per a la sol·licitud d'un préstec hipotecari	Comprador o sol·licitant del préstec hipotecari
	Taxació de la vivenda	Entitat financera
	Aceptació de l'operació i entrega de l'oferta vinculant (document amb una vigència de 10 dies, on es detallaran les característiques de l'operació).	Entitat financera
Formalització del préstec hipotecari	Signatura de l'escriptura de la hipoteca	Notari, comprador o sol·licitant i entitat financera
	Inscripció de l'escriptura en el registre de la propietat	Gestor administratiu i/o registrador
	Pagament d'impostos*	Comprador o sol·licitant

\*L'impost que s'ha de liquidar en realitzar l'escriptura de la hipoteca és l'impost sobre actes jurídics documentats (AJD), que es gravarà sobre la quantitat corresponent a la suma del nominal del préstec, interessos i costes.

Com a prestatari, tenim dret a examinar l'escriptura tres dies abans de la seua signatura i, a més, el notari comprovarà que no existeixen discrepàncies entre l'oferta vinculant que ens va donar l'entitat financera i l'escriptura de préstec.

Si desitja conèixer la quota que haurà de pagar en un préstec hipotecari, consulte aquest enllaç:  
<http://www.provia.es/prestamos.php>

## D.- Fiscalitat

### 1.- DESPESES DE FORMALITZACIÓ DE L'OPERACIÓ

Correspondran al comprador de la vivenda:

- **I.V.A.:** el 7%. En cas de lliuraments a compte es pagarà de forma proporcional.
- **I.A.J.D.** (Impost sobre Actes Jurídics Documentats): es paga quan es subscriu un document notarial, inscribible i amb quantia econòmica. No s'aplica aquest impost a les vivendas de protecció pública ni a les vivendas usades. Veja el quadre següent.
- **I.T.P.** (Impost de Transmissions Patrimonials): es paga per la compra d'una vivenda usada. Veja el quadre següent.
- **EL NOTARI:** Li correspon al comprador el pagament dels aranzels de la primera còpia de l'escriptura. La quantitat dependrà de l'import de la compra/venda.
- **EL REGISTRE:** També correspon al comprador assumir les despeses d'inscripció de l'escriptura en el Registre de la Propietat.
- **EL GESTOR:** En cas de haver-lo contractat per que ens gestione tots els tràmits, el pagament serà de part del comprador, depenent la quantitat de la seua tarifa.

#### Fiscalitat en la Comunitat Valenciana

##### Modalitat de "Transmissions Patrimonials Oneroses" (ITP)

- Tipus de gravamen general per a les operacions immobiliàries ..... 7%
- Tipus de gravamen reduït per a la adquisició de vivendes de protecció oficial de règim especial ..... 4%
- Tipus de gravamen reduït per a la adquisició de vivendes habituals per famílies nombroses ..... 4%
- Tipus de gravamen reduït per a la adquisició de vivendes habituals per discapacitats ..... 4%

##### Modalitat d "Actes Jurídics Documentals" (AJD)

- Tipus de gravamen general per a documents notariais ..... 1%
- Tipus de gravamen reduït per a la adquisició de vivenda habitual ..... 0,1%
- Tipus de gravamen reduït per a la adquisició de préstec hipotecari per a la adquisició de vivenda habitual per una família nombrosa ..... 0,1%

Correspondran al venedor:

- **LA PLUSVÀLUA:** la seua definició correcta és Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Natura Urbana.
- **NOTARI:** Al venedor li corresponen els aranzels de l'escriptura matriu.

En la constitució d'un préstec hipotecari, correspondran al comprador les despeses corresponents a:

- **EL NOTARI:** De nou pren part en el procés el fedatari públic i els aranzels s'apliquen en funció de la responsabilitat hipotecària.
- **EL REGISTRE:** També deu inscriure's el préstec hipotecari i els seus aranzels es disposaran en funció de la responsabilitat hipotecària (la suma de tots els conceptes que són garantits per la hipoteca).
- **I.A.J.D.** (Impost sobre Actes Jurídics Documentats): s'ha de pagar amb anterioritat (dins el termini d'un mes des de la signatura de l'escriptura) en el moment de la inscripció en el Registre de la Propietat, normalment les gestions les realitza una gestoria.

PREVISIÓ ORIENTATIVA DE DESPESES DERIVADES DE LA COMPRA/VENDA EN CAS DE VIVENDA NOVA:  
Els aranzels de registre i notaries són aproximats, donat que depenen de factors que no tan sols es relacionen amb la quantia.

EUROS	IVA	IMPOST AJD (1%)*	NOTARI	REGISTRE	GESTORIA	TOTAL
<b>30.050,61</b>	2.103,54	300,51	354,60	126,21	150,25	<b>3.035,11</b>
<b>48.080,47</b>	3.365,63	480,81	384,65	156,26	150,25	<b>4.537,60</b>
<b>60.101,21</b>	4.207,08	601,01	402,68	168,28	150,25	<b>5.529,30</b>
<b>72.121,45</b>	5.048,50	721,21	420,71	180,30	150,25	<b>6.520,97</b>
<b>90.151,82</b>	6.310,63	901,52	438,74	180,30	150,25	<b>7.981,44</b>
<b>120.202,42</b>	8.414,17	1.202,02	474,80	222,37	150,25	<b>10.463,61</b>
<b>150.253,03</b>	10.517,71	1.502,53	510,86	252,43	150,25	<b>12.933,78</b>
<b>300.000,00</b>	21.000,00	30.000,00	1.020,00	504,86	300,5	<b>52.825,36</b>
<b>600.000,00</b>	42.000,00	60.000,00	2.040,00	1009,72	601,00	<b>105.650,72</b>

\* Es prescindeix de les escriptures públiques per a vivenda de protecció oficial. Per a vivenda habitual s'aplica el 0,1%

## 2.- BENEFICIS FISCALS EN L'ANY 2005

La compra d'una vivenda habitual dona dret al propietari a aprofitar-se de les següents deduccions a l'hora de realitzar la Declaració de la Renda:

- De les quantitats destinades a l'adquisició o rehabilitació de la vivenda habitual: el 15% amb una base màxima de 9.015,18 € (1.500.000 pessetes). El mateix percentatge s'aplica a les quantitats destinades a l'adequació de la vivenda habitual de contribuents minusvàlids dins un límit independent de 12.020,24 € (2.000.000 pessetes).

- En finançar l'adquisició o rehabilitació amb un préstec, incloent l'amortització d'interessos i la resta de despeses derivades d'aquesta i sempre i quan l'import del préstec siga, al menys, d'un 50% del valor d'adquisició de la vivenda i que durant els tres primers anys no s'amortitzen quantitats que, en el seu conjunt, representen el 40% de l'import del préstec sol·licitat, es beneficiaran:

- Durant els dos anys següents a la adquisició: el 25% sobre els primers 4.507,59 € (750.000 pessetes) i el 15% sobre la resta fins 9.015,18 € (1.500.000 pessetes).
- Posteriorment: el 20% sobre els primers 4.507,59 € (750.000 pessetes) i el 15% sobre la resta fins 9.015,18 € (1.500.000 pessetes).

**El compte vivenda:** a més, és molt interessant saber que les quantitats dipositades en un compte vivenda per a la primera adquisició o rehabilitació de la vivenda habitual tenen dret a una deducció del 15% amb una base màxima de 9.015,18 € (1.500. 000 pessetes).

## E.- Resolució de conflictes

### 1.- RESPONSABILITAT PER VICIS O DEFECTES

Respecte de les vivendes construïdes amb llicència municipal de data posterior al 6 de maig de 2000, existeix la següent responsabilitat per vicis:

- Un any per vicis o defectes de terminació o acabat.
- Tres anys per vicis o defectes de les instal·lacions que ocasionen l'incompliment dels requeriment d'habitabilitat (aïllament, humitat, estancitat, etc.).
- Deu anys per danys causats per vicis o defectes que afecten la fonamentació, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega o d'altres elements estructurals (estan coberts per l'assegurança decennial).

En cas de tractar-se de vivendes amb llicència municipal i data anterior al 6 de maig de 2000, existeix una responsabilitat durant 10 anys per a als casos de ruïna total o parcial.



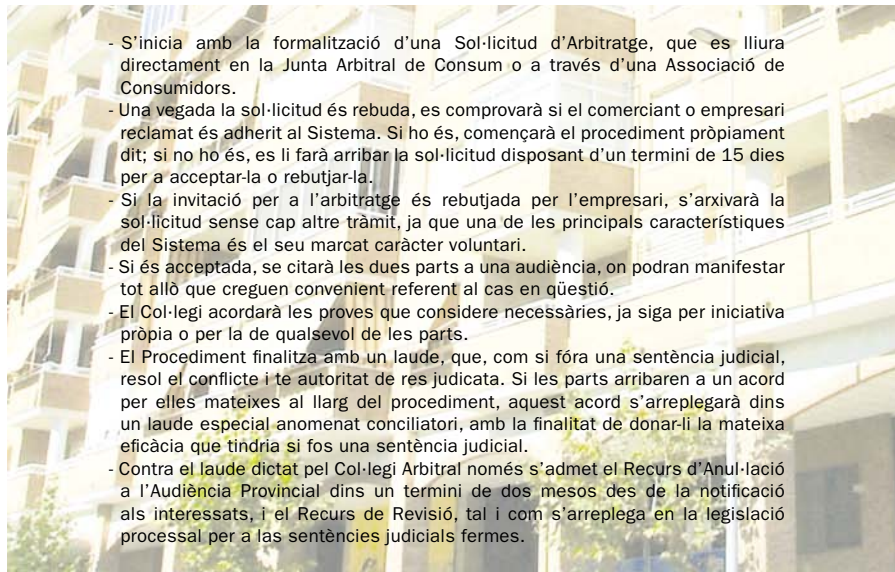
## 2.- EL SISTEMA ARBITRAL DE CONSUM

Un sistema arbitral és un procediment ràpid i senzill per a solucionar controvèrsies entre dos parts sense cap necessitat d'acudir als Tribunals.

Si el producte o servei que vosté, com consumidor o usuari, ha adquirit no respon a las característiques degudes i ha de reclamar, deu saber que l'Estatut de Consumidors i Usuaris de la Comunitat Valenciana ha previst, dins el seu article 31, l'establiment d'aquest sistema per a la resolució de reclamacions.

L'arbitratge de Consum és gratuït, privat, voluntari i igualitari i es realitza en las anomenades Junes Arbitrals de Consum.

Com es tramita el procediment arbitral?:



- S'inicia amb la formalització d'una Sol·licitud d'Arbitratge, que es lliura directament en la Junta Arbitral de Consum o a través d'una Associació de Consumidors.
- Una vegada la sol·licitud és rebuda, es comprovarà si el comerciant o empresari reclamat és adherit al Sistema. Si ho és, començarà el procediment pròpiament dit; si no ho és, es li farà arribar la sol·licitud disposant d'un termini de 15 dies per a acceptar-la o rebutjar-la.
- Si la invitació per a l'arbitratge és rebutjada per l'empresari, s'arxivarà la sol·licitud sense cap altre tràmit, ja que una de les principals característiques del Sistema és el seu marcat caràcter voluntari.
- Si és acceptada, se citarà les dues parts a una audiència, on podran manifestar tot allò que creguen convenient referent al cas en qüestió.
- El Col·legi acordarà les proves que considere necessàries, ja siga per iniciativa pròpia o per la de qualsevol de les parts.
- El Procediment finalitza amb un laude, que, com si fóra una sentència judicial, resol el conflicte i té autoritat de res judicata. Si les parts arribaren a un acord per elles mateixes al llarg del procediment, aquest acord s'arreglarà dins un laude especial anomenat conciliatori, amb la finalitat de donar-li la mateixa eficàcia que tindria si fos una sentència judicial.
- Contra el laude dictat pel Col·legi Arbitral només s'admet el Recurs d'Anul·lació a l'Audiència Provincial dins un termini de dos mesos des de la notificació als interessats, i el Recurs de Revisió, tal i com s'arregla en la legislació processal per a las sentències judicials fermes.

En la Comunitat Valenciana existeixen quatre Junes Arbitrals de Consum. Per a més informació, visite: [http://www.gva.es/industria/consumo/consumo3\\_c.htm](http://www.gva.es/industria/consumo/consumo3_c.htm)

## F.- Normativa Urbanística

A mitjans de la dècada dels 90, la Llei 6/1.994, Reguladora de la Activitat Urbanística (LRAU) s'incorpora al marc legislatiu urbanístic valencià, marcant des de la seua aprovació un clar avanç en les formes de gestionar el sol. Amb la finalitat de clarificar l'aplicació de la legislació urbanística distingirem entre la compra/venda de vivendes de nova construcció i la compra/venda de parcel·les.

### COMPRA/VENDA DE VIVENDAS DE NOVA CONSTRUCCIÓ

Per norma general, s'autoritza la seua construcció sobre "sol amb la condició de solar" o, com un cas singular, sobre sol que es troba dins un procés d'urbanització segons allò establert en la LRAU. Mentre en el primer cas, el sol disposa de les infraestructures i serveis necessaris, en el segon cas és necessari urbanitzar. Durant el procés d'urbanització es pot autoritzar la construcció de habitatges, sempre que es garantisca l'íntegra totalitat de les obres d'urbanització, entre d'altres requeriments previstos dins la legislació vigent. Una vegada el procés d'urbanització és acabat, amb les seues corresponents cessions y càrregues, el sol que resultarà serà "sol urbà amb la condició de solar".

Les situacions anteriors poden acreditar-se gràcies a la "cèdula de garantia urbanística" expedida per l'Ajuntament.

Segons la legislació vigent, després de la fi de l'edificació de vivendes, la qual en el segon cas suposa la completa terminació de les obres d'urbanització, s'expedirà la "llicència d'ocupació". Aquest document acredita que l'edificació és habitable, està destinada a la residència de persones físiques i que reuneix els requeriments bàsics de qualitat de l'edificació, entorn i ubicació segons la legislació d'aplicació.

En aquestos casos, les vivendes de nova construcció no podran veure's afectades de nou per un procés d'urbanització i, per tant, no suportaran noves cessions ni càrregues d'urbanització.

Excepcionalment, s'autoritza la construcció de vivendes sobre sols que no siguen "sol urbà amb la condició de solar" o "sol en procés d'urbanització", si la seua finalitat és la de servir de residència al propietari que exerceix una activitat forestal, agrícola, o ramadera. La compra/venda d'aquestes vivendes no és eximida en el futur de contribuir a les càrregues d'urbanització: cessions obligatòries més les costes de l'urbanització. En aquest darrer cas, insistim, les vivendes i el sol en què són situades podran veure's afectades per l'aplicació de la LRAU a través d'un procés d'urbanització i, com a conseqüència, suportaran les cessions de sol i càrregues d'urbanització que prevéu la legislació d'aplicació.

## COMPRA/VENDA DE PARCEL·LES

Les parcel·les qualificades com "sol urbà amb la condició de solar" no seran sotmeses a l'aplicació de la LRAU i, per consegüent, no suportaran cessions ni càrregues d'urbanització. No obstant això i d'una forma absolutament excepcional (supòsits de reurbanització de sectors), poden ser gravades mitjançant un cànon d'urbanització.

Les parcel·les enclavades en una zona (sector, polígon, pla parcial, etc.) en procés d'urbanització no tornaran a veure's sotmeses a l'aplicació de la LRAU, una vegada finalitze l'urbanització i s'efectuen les cessions segons la legislació vigent.

Les parcel·les enclavades en sol distint als anteriorment anomenats podran veure's afectades per la LRAU.

La "cèdula de garantia urbanística" expedida per l'Ajuntament acredita la qualificació del sol i si és gravat per un cànon d'urbanització.

## DEFINICIONS

### Llicència d'ocupació:

La llicència d'ocupació és el document que acredita que la vivenda construïda s'adequa al projecte arquitectònic, per al qual es va concedir la llicència municipal d'edificació. Els Ajuntaments són l'administració competent per a expedir aquest document.

En les vivendes de nova construcció, el promotor immobiliari és l'obligat de lliurar al comprador, en otorgar l'escriptura pública de compra/venda, la llicència d'ocupació o justificant d'haver-se obtingut per silenci administratiu després de transcórrer tres mesos. A més, també està obligat a lliurar la cèdula d'habitabilitat o justificant d'haver-se obtingut per silenci administratiu, només en els casos en què l'Ajuntament no haja adaptat la regulació de les llicències d'ocupació a la legislació valenciana (Llei 3/04 i Llei 8/04).

### Cessions:

Per imperatiu legal, el propietari d'un terreny sobre el qual l'Administració autoritza urbanitzar és obligat a revertir a la societat part de la plusvàlua que obté. Això vol dir que deurà cedir a l'Ajuntament el 10% del sol que ja siga urbanitzat i, a més, també deurà cedir gratuïtament un altre percentatge del sol per la construcció dels vials, voreres i dotacions públiques (parcs, escoles, hospitals, etc.). En la pràctica, aquest percentatge oscil·la entre un 10% i un 50% del sol brut inicial.

### Càrregues d'urbanització:

Són les despeses resultants d'urbanitzar i dotar de serveis públics el sol que s'ha autoritzat per urbanitzar. El propietari té el dret de pagar en metàl·lic o en sol.

### Cànon d'urbanització:

No més és aplicable de forma absolutament excepcional a parcel·les i no a vivendes. Quan l'Ajuntament emprèn diverses infraestructures urbanístiques molt costoses (p.e.: la xarxa de clavegueres, el disseny de les voreres), la llei li permet repercutir part d'eixes costes sobre les parcel·les que s'han beneficiat d'eixa actuació: cànon d'urbanització. La parcel·la serà gravada amb aquesta despesa, però no serà exigible per l'Ajuntament fins que se sol·licite llicència d'edificació, moment en què el benefici del propietari es fa efectiu.

### Novetats de la Llei Urbanística Valenciana respecte de la LRAU:

El Govern de la Comunitat Autònoma Valenciana es conscient que la LRAU ha complit un paper social i econòmic molt important per al desenvolupament de nostre territori i també és conscient que n'hi ha aspectes que cal millorar i imperfeccions que cal evitar. Per això aprovarà pròximament una nova llei (Llei Urbanística Valenciana) que substituirà l'actual LRAU, i introduirà més informació, terminis més amplis, millors facilitats per que els propietaris esdevinguin urbanitzadors, major transparència en la fixació de les càrregues urbanístiques i objectivitat en l'adjudicació de los PAI, entre d'altres mesures.





# GUIDE TO BUYING A HOUSE

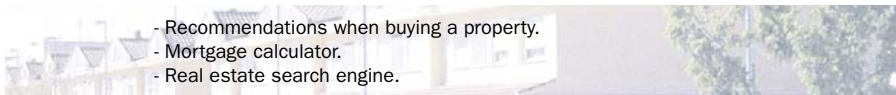
## A.- Introduction

The Association of Real Estate Developers of the Province of Alicante (PROVIA), in collaboration with the Directorate General for Industrial Safety and Consumption of the Board of Science, University and Enterprise, has prepared this guide targeted at informing consumers who are interested in real estate purchases about their rights and obligations.

### 1.- INFORMATION CHANNELS FOR FINDING A PROPERTY

There are different channels available today for marketing a property. Although recently, thanks to technologies such as Internet, we can observe a more important influence of real estate searchers, that allows us access to quite complete information, from anywhere, comfortably and quickly.

Provia, always with devout faith in innovation, has an Internet services portal, [www.provia.es](http://www.provia.es) with a specific area addressed at property consumers that can be used to access:

- 
- Recommendations when buying a property.
  - Mortgage calculator.
  - Real estate search engine.

Attending to market needs where there is an ever-increasing demand for these services (some 400 visits/day) Provia has created its own domain, [www.inmoprovia.com](http://www.inmoprovia.com). This is a free web site designed to be the meeting point between the real estate developer and the end consumer who is looking for a property.

In addition to the on-site visits to each development, there are other ways of detecting the housing offer, such as the general press, and particularly specialised trade fairs and magazines.

### 2.- GUARANTEES OFFERED BY OUR ASSOCIATE COMPANIES

When you visit a development to ask for information, observe this logotype:



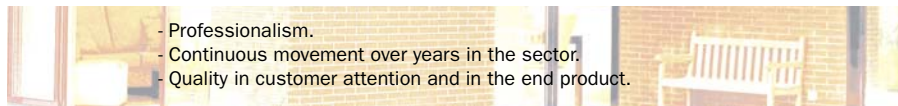
Behind the corporate image of the Association of Real Estate Developers of the Province of Alicante (PROVIA) you will find:

- Developer companies who combine their forces to offer their clients a better service and quality in their products.
- Professionals, who seek permanence in the real estate sector.
- Companies wishing to be informed and documented.
- In short, a group of professionals who anticipate the market needs and adopt measures to be prepared, holding training actions, discussion and debate forums, etc.



All of this with the common objective to offer the end consumer the best service.

When you see the PROVIA logotype in the advertising of a developer company, this signifies and guarantees:



## B.- Items for consideration

As much information as possible about your future property must be obtained and we consequently advise you to bear the following items in mind:

**1. Check the registration.** At a new construction property, the consumer will find details about its registration at the sales office, as we will see later on in this guide, depending on the state of progress of the construction. Although we can apply for a “note simple” from the register showing the registration owner, the declaration of new work, horizontal property division, etc. With used properties, the “note simple” will provide us information about any possible liens that might encumber the property, in addition to the name of its present owner. Apart from this, before signing the Public Deed of Purchase/Sale, the Notary will apply for a registration note of the property and the seller will provide a certificate from the president of the owners’ association stating that the property is up to date in its community fee payments, and last Property Tax (IBI) bill.

**2. Documentation at the public's disposal.** Law 8 of 20 October 2004, on Property in the Autonomous Region of Valencia, and Royal Decree 515 of 21 April 1989, on consumer protection regarding information to be supplied in the property lease and purchase/sale, obliges the real estate developer to have detailed information available to the public at the sales offices, regarding the developments it is marketing.

A dossier of the documentation listed below will be available to the public:

1. Company name, address and its recording at the Trade Registry.
2. Site plan of the development.
3. Technical Project
4. Drawings of electricity, water, gas and heating networks, and other services.
5. Guarantee of the installations.
6. Fire safety measures.
7. Scale plan of the properties, defining their useful area. Memorandum referring to the measurements relating to useful areas, built areas and areas built with repercussion of the community elements.
8. General building description (number of stories, number of housing units and type of building), of the communal areas and accessory services.
9. Reference of the material used in the construction including thermal and acoustic insulation avoiding general references such as “first quality”, for example.
10. Instructions of use and preservation of the installations and emergency exits.
11. Indication of the Notary who has performed the Horizontal Division and New Works Declaration and the Registration number where this has been recorded or indication that there is no recording entry.
12. Copy of the urban development licence or reported delay and provisional classification, if applicable.
13. State whether the Owners’ Association has been formed and if so, copy of the Articles of Association and Administrator’s name and address. If operational, extract of accounts and obligations relating to the property.
14. Tax information.
15. Photocopy of the sale and purchase contract.
16. Scheduled terms for termination and delivery of the properties, after obtaining the administrative authorisations and licence for their occupation.
17. Name and address of the Architect. Name, registered name and office of the builder.
18. Document formalising the guarantees for down payments, stating the guarantor entity and special account into which the payments must be deposited.



### 19. Note explaining the price with the following data:

- a) Total price, including VAT, if the sale is subject to this tax, or otherwise Transfer and Stamp Tax, and also Agent's fees if intervening in the sale.
- b) Form of payment. Applicable interest on deferred payments, amounts for principal and interest and maturities.
- c) Admissible payment means for deferred amounts.
- d) If subrogation in credit with real guarantee is foreseen, clearly state the name of the Notary authorising the respective deed, its date, recording particulars at the Land Registry and mortgage liability for each property, indicating maturities and amounts.
- e) Buyer's guarantees for deferred payment.
- f) This note will state that any down payment made by the buyer before formalising the operation will be deducted from the total sales price.

**3.- For finished properties**, in addition to the above documents and requirements, the following will be required:

1. Formation of the ten-year insurance.
2. If subrogation in credit with real guarantee is foreseen, clearly state the name of the Notary authorising the respective deed, its date, recording particulars at the Land Registry and mortgage liability for each property, indicating maturities and amounts. If the buyer does not choose subrogation, the expenses for cancellation of the mortgage loan are payable by the Developer.
3. Building Log Book, containing the documentation on the executed work and its use and maintenance manual.
4. Licence of occupation or final classification certificate.

## C.- Steps to be followed for formalising the purchase/sale

### 1.- THE RESERVATION

This is a very commonplace document even though the sale and purchase contract cannot be formalised between the parties. The buyer will deposit an amount as guarantee that he/she will buy the property in a given term and the seller undertakes to sell it to him/her. Both parties may terminate the contract in accordance with the agreed penalties.

### 2.- THE SALE AND PURCHASE CONTRACT

You should analyse the sale and purchase contract you will be given by the real estate developer and if you have any queries, do not hesitate to ask for the suitable explanations; make it clear who will pay for the expenses and taxes incurred from the conveyancing and any exceptional cases in which the seller may modify the property, and for example for technical needs or government impositions, without this implying any change in the price or surface area.

Remember that the law on housing property states that for new construction properties the seller must accredit the following at the time of signing the contract, in addition to the documents required for their marketing:

- a) The availability of the land, technical project and works licence.
- b) The deed of Declaration of New Work and constitution of the Horizontal Property Regime, and also certificate of registration of the participation rates in the communal elements of the property and the articles of association or project of the property owners' association.
- c) The schedule of deadlines for completing and delivering the properties.
- d) Guarantee of the down payments made (as set out in item 18, section B.2. Documentation at the public's disposal).

3.- THE SALE AND PURCHASE CONTRACT

In used housing properties, the documents mentioned in point B-1 of this guide (Registration Verification) will be accredited when signing the deed. When the public deed is a new construction property, the real estate developer will issue you the following documents:

- 1.- The Building Log Book, which is composed of:
  - Project of the building, with the modifications made and duly approved during the construction. One copy should be issued to the owners' association.
  - Final certificate of reception. Final works certificate.
  - An identification list of the agents who have participated in the construction.
  - User and Maintenance Manual of the building and of your property, and also its installations, with the obligations assumed by the future owners regarding the good use and preservation of the property.
- 2.- The licence of occupancy.
- 3.- The bulletins for contracting utilities (water, electricity, etc.)

4.- THE FINANCING

Spain is one of the countries where the offer of mortgage credits is most regulated. The finance company from which we request information must issue us a prospectus clearly specifying the repayment term, interest rate, bank charges and fee and expenses payable by the client.

Once we have chosen the finance company, it will study our circumstances to ascertain the feasibility of granting the loan. If we have chosen not to be subrogated in the loan that the property might hold, and to arrange it with another credit entity, this latter entity will take charge of a new appraisal, at our expense. This is an important step, because the amount of the mortgage loan will vary between 70% and 80% of the property appraisal value. Lastly, the finance company will ask us for a registration note of the property or it will carry out the query in our name to guarantee the security of the transaction. With all this data to hand, the credit entity will issue a binding offer, which we will have ten days in which to analyse. The mortgage loan is signed in the presence of a Notary Public and is simultaneous to the sale and purchase deed. By Law we are obliged to take out a fire insurance policy for the property that is to be mortgaged. It is also recommended, although not compulsory, to contract a loan repayment insurance covering the outstanding capital to be paid in the event of the death of its holder.

FORMALITIES		PERSONS INVOLVED
Register verification		Buyer (financial entity at buyer's request).
Application for mortgage loan	Presentation of the documentation to apply for a mortgage loan	Buyer or applicant for the mortgage loan
	Appraisal of the property	Financial entity
	Acceptance of the operation and issue of the binding offer (document valid for 10 days, detailing the characteristics of the operation).	Financial entity
Formalisation of the mortgage loan	Signing of the mortgage deed	Notary, buyer or applicant and financial entity
	Recording of the deed at the land register	Administrative manager and registrar
	Payment of tax*	Buyer or applicant

\*The tax payable when making the mortgage deed is the Legal Documents Tax (AJD), on the amount corresponding to the sum of the nominal loan, interest and costs.

As borrowers we are entitled to examine the deed three days before it is signed and the notary will furthermore check there are no discrepancies between the binding offer that the finance company gave us, and the deed of loan.

If you wish to know the fee payable on a mortgage loan, please query this link:

<http://www.provia.es/prestamos.php>

## D.- Taxation

### 1.- EXPENSES FOR FORMALISING THE OPERATION

The property buyer shall be responsible for paying:

- **V.A.T.:** 7% Proportional payments will be made on down payments.
- **I.A.J.D.** (Legal Documents Tax): Payable when a recordable notary document is subscribed and for an economic amount. This tax does not apply to government-sponsored protected housing or used housing. See following table.
- **I.T.P** (Transfer and Stamp Tax): Payable when buying a used property. .. See following table.
- **THE NOTARY:** The buyer will pay the fees for the first copy of the deed. The amount will depend on the value of the purchase/sale.
- **THE REGISTER:** The buyer will also pay the fees for recording the deed at the Property Register.
- **THE MANAGER:** If contracted for handling all the formalities, in accordance with his tariff.

#### Taxation in Valencia Autonomous Region

##### Modality "Net Worth Transmissions Acquired for value" (ITP)

- General lien rate for real estate operations	7%
- Reduced lien rate for first residence official protection housing under special regime	4%
- Reduced lien rate for first residence housing purchases for numerous families	4%
- Reduced line rate for first residence housing purchase for disabled persons	4%

##### Modality "Legal Documents Acts" (AJD)

- General lien rate for notary documents	1%
- Reduced lien rate for first residence housing purchase	0,1%
- Reduced lien rate for mortgage loan acquisition for first residence purchase by numerous family	0,1%

The seller shall be responsible for paying:

- **CAPITAL GAINS TAX:** Its correct definition is Tax on Added Value of Urban Property.
- **THE NOTARY:** The seller is liable to pay the fees for the original deed.

When forming a mortgage loan, the buyer shall be responsible for paying:

- **THE NOTARY:** The public notary again intervenes and the fees are in function of the mortgage liability.
- **THE REGISTER:** The mortgage loan must also be registered and its fees will depend on the mortgage liability (the sum of all items that are guaranteed by the mortgage).
- **I.A.J.D.** (Legal Documents Tax): This must be paid in advance (within one month from signing the deed) when recording the property at the Property Register. This procedure is normally processed through a management agency.

## ORIENTATIVE FORECAST OF EXPENSES DERIVED FROM THE PURCHASE/SALE OF NEW PROPERTY

The registration and notary fees are approximate, because they depend on factors that are not only related with the amount.

EUROS	VAT	AJD TAX (1%)*	NOTARY	REGISTER	MANAGEMENT AGENCY	TOTAL
30.050,61	2.103,54	300,51	354,60	126,21	150,25	3.035,11
48.080,47	3.365,63	480,81	384,65	156,26	150,25	4.537,60
60.101,21	4.207,08	601,01	402,68	168,28	150,25	5.529,30
72.121,45	5.048,50	721,21	420,71	180,30	150,25	6.520,97
90.151,82	6.310,63	901,52	438,74	180,30	150,25	7.981,44
120.202,42	8.414,17	1.202,02	474,80	222,37	150,25	10.463,61
150.253,03	10.517,71	1.502,53	510,86	252,43	150,25	12.933,78
300.000,00	21.000,00	30.000,00	1.020,00	504,86	300,5	52.825,36
600.000,00	42.000,00	60.000,00	2.040,00	1009,72	601,00	105.650,72

\* Public deeds for government-sponsored protected housing units are exempt. For first residence housing 0.1% is applied.

### 2.- TAX BENEFITS IN THE YEAR 2005:

The purchase of a first residence property entitles the owner to enjoy the following reductions when making his/her Income Tax return:

- The amounts destined to the purchase or rehabilitation of the first residence property: 5% with a maximum base of 9,015.18 € (1,500,000 pesetas). The same percentage applies on amounts earmarked for adapting the first residence of disabled taxpayers with an independent limit of 12,020.24 € (2,000,000 pesetas).
- For the purchase or rehabilitation financed with loan, including the repayment of interest and other charges derived from this, and provided the amount of the loan is at least 50% of the purchase value of the property and that in the first three years no amounts have been repaid that altogether cover 40% of the amount of the requested loan, these will benefit from:
  - a) In the two years following the purchase: 25% on the first 4,507.59 € (750,000 pesetas) and 15% on the excess until 9,015.18 € (1,500,000 pesetas).
  - b) Later: 20% on the first 4,507.59 € (750,000 pesetas) and 15% on the excess until 9,015.18 € (1,500,000 pesetas).

**The housing account:** it is also interesting to know that the amounts deposited in a housing account for first residence purchase or rehabilitation of the first residence housing are entitled to a 15% deduction with a maximum base of 9,015.18 € (1,500,000 pesetas).

## E.- Resolution of disputes

### 1.- LIABILITY FOR VICES OR DEFECTS

There is the following liability for vices in property built under a municipal licence after the 6th May 2000:

- One year for vices or defects in termination or finish.
- Three years for vices or defects in the installations that cause non-compliance in the habitability requirements (insulation, damp, watertightness, etc.).
- 10 years for damages caused by vices or defects affecting the foundations, supports, beams, forging, bearing walls or other structural elements (they are covered by the ten-year insurance).

If these are properties with municipal licence previous to the 6th May 2000, there is a 10-year liability in cases of total or partial ruin.

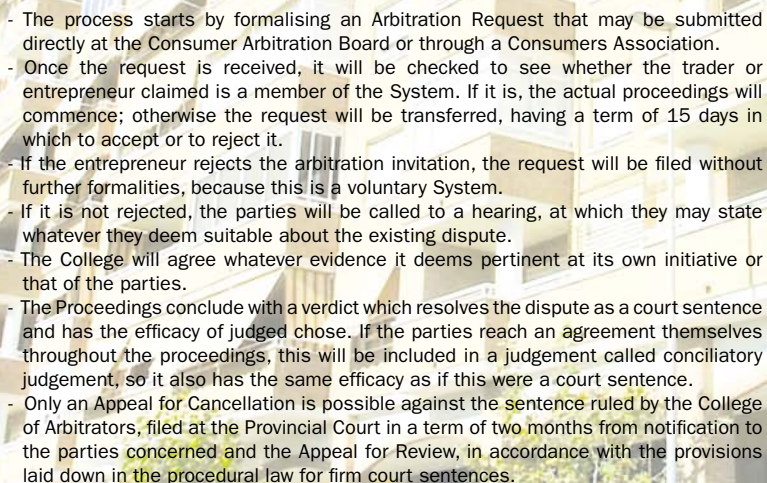
## 2.- THE CONSUMER ARBITRATION SYSTEM

An arbitration system is a quick, simple procedure for resolving controversies between the parties without having to resort to the Law Courts.

If the product or service that you, as consumer or user, have purchased does not respond to the correct characteristics and you file a complaint, you should know that article 31 of the Statute of Consumers and Users of the Valencia Autonomous Region has foreseen the establishment of this system for resolving claims.

The Consumer Arbitration is free, private, voluntary and equal and is made at the so-called Consumer Arbitration Boards.

How are the arbitration proceedings processed?:

- 
- The process starts by formalising an Arbitration Request that may be submitted directly at the Consumer Arbitration Board or through a Consumers Association.
  - Once the request is received, it will be checked to see whether the trader or entrepreneur claimed is a member of the System. If it is, the actual proceedings will commence; otherwise the request will be transferred, having a term of 15 days in which to accept or to reject it.
  - If the entrepreneur rejects the arbitration invitation, the request will be filed without further formalities, because this is a voluntary System.
  - If it is not rejected, the parties will be called to a hearing, at which they may state whatever they deem suitable about the existing dispute.
  - The College will agree whatever evidence it deems pertinent at its own initiative or that of the parties.
  - The Proceedings conclude with a verdict which resolves the dispute as a court sentence and has the efficacy of judged chose. If the parties reach an agreement themselves throughout the proceedings, this will be included in a judgement called conciliatory judgement, so it also has the same efficacy as if this were a court sentence.
  - Only an Appeal for Cancellation is possible against the sentence ruled by the College of Arbitrators, filed at the Provincial Court in a term of two months from notification to the parties concerned and the Appeal for Review, in accordance with the provisions laid down in the procedural law for firm court sentences.

There are four Consumer Arbitration Boards in the Valencia Autonomous Region. For more information, see: [http://www.gva.es/industria/consumo/consumo3\\_c.htm](http://www.gva.es/industria/consumo/consumo3_c.htm)

## F- Urban Development Regulations

In the middle of the decade of the '90s, Law 6/1994, Regulating the Urban Development Activity (LRAU) was incorporated in the Valencia urban development legislative framework, and following its approval this would mark a clear progress in the forms of managing land. To clarify the application of the urban development legislation, we will distinguish between the purchase and sale of new construction housing and plots.

### PURCHASE AND SALE OF NEW CONSTRUCTION HOUSING

As a general rule, its construction is authorised on "land with ground plot condition" or, in a singular case, on ground that is subject to an urban development process as foreseen in the LRAU: Whereas in the first case, the ground has the necessary utilities and infrastructures, in the second case, it must be developed. During the urban development process, the construction of housing may be authorised, provided the entire urban development works are fully guaranteed, among other requirements foreseen in the current law. At the end of the urban development process with its respective cessions and charges, the resulting land will be "urban ground with plot condition".

The above situations may be accredited by the “urban development guarantee certificate”, issued by the Town Hall.

Once the housing building has been concluded in accordance with current law, which in this second case means the complete termination of the urban development works, the “occupancy licence” will be issued. This document evidences that the building is fit for habitation, destined to residence of individuals, that it meets the basic quality requirements of edification, environment and location in accordance with the applicable law.

In these cases, the new construction housing cannot be affected again by an urban development process and, consequently, it will not be subject to new urban development cessions or charges.

The construction of housing on different land to “urban land with plot condition” or “land under urban development process” is authorised by way of exception when its purpose is to serve as residence for the owner who exercises a forestry, agricultural or livestock activity. The purchase and sale of these properties is not exempt in future of contributing in the urban development charges: compulsory cessions plus urban development cost. In this latter case, we insist, the properties and land where they are located, may be affected by the application of the LRAU, through an urban development process and, consequently they will be liable to the ground cessions and urban development charges in accordance with current law.

### **PURCHASE AND SALE OF PLOTS**

Plots classified as “urban land with plot condition” shall not be subject to the application of the LRAU and consequently shall not support cessions or urban development charges. Nevertheless, and absolutely by way of exception (cases of redevelopment of sectors), these may be taxed with an urban development fee.

The plots located in a zone (sector, industrial estate, partial plan, etc.) that is under urban development, shall not be subject to the application of the LRAU again, once the urban development has been completed and the cessions have been made in accordance with current law.

Plots located in land than the above may be affected by the LRAU.

The “urban development guarantee certificate” issued by the Town Hall accredits the land classification and whether it is taxed by an urban development fee.

### **DEFINITIONS**

#### **Occupancy licence:**

The occupancy licence is the document that evidences that the built property is adapted to the architectonic project for which the municipal building licence was formed. The Town Halls are the competent administration to grant this document.

In new construction housing, the real estate developer is the party obliged to give the buyer the occupancy licence, when granting the public deed of purchase and sale, or evidence of having obtained it as consequence of administrative silence for the lapsing of three months. It is also obliged to issue the habitability certificate, or evidence of having obtained this as consequence of administrative silence, only in those cases where the Town Hall has not adapted the regulation on occupancy licences to the Valencia law (Law 3/ 04 and Law 8/ 04).

#### **Cessions:**

By legal imperative, the owner of a land on which the Administration authorises urban development is obliged to revert part of the capital gain he obtains to society. This means he must assign the Town Hall 10% of the already developed ground, and must also cede another percentage of ground free of charge for constructing roads, pavements and public facilities (parks, schools, hospitals, etc...). In practice, this percentage varies between 10% and 50% of the initial gross land.



**Urban development charges:**

This is the cost of the urban development and equipping of public utilities to the ground that has received an authorisation to develop. The owner is entitled to pay in cash or in land.

**Urban development fee:**

This only applies in absolutely exceptional cases on plots and not on housing. When the Town Hall undertakes some very costly urban development infrastructures e.g.: drains and sewers, pavements) the law allows it to reflect part of this cost on the plots that have benefited from this action: urban development fee. The plot is taxed with this cost, but it will not be demanded by the Town Hall until the building licence is requested, at which time the owner's benefit becomes effective.

**Novelties in the Valencia Urban Development Law with regard to the LRAU:**

The Government of the Autonomous Region of Valencia is aware that the LRAU has fulfilled a very important social and economic role in the development of our territory and it is furthermore aware that there are aspects to be improved and imperfections to avoid. It will consequently approve a new law shortly (Valencia Urban Development Law) that will replace the present LRAU, and whose measures will include introducing more information, broader terms, greater facilities for owners to become urban developers, more transparency in fixing urban development charges and objectivity in awarding the PAI.





# GUÍA PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA

## Patrocinadores:

---

Para la realización de esta Guía, se ha contado con el apoyo de la Dirección General de Seguridad Industrial y Consumo de la Consellería de Empresa, Universidad y Ciencia de la Generalitat Valenciana.

Además, han colaborado las siguientes empresas, asociadas a Provia, que se esfuerzan cada día en ofrecer mejor servicio al cliente y lograr la máxima calidad en sus productos:



Plaza constitución 7, entlo. izda.  
03550 · San Juan (Alicante)  
Tfno: 965 943 090 · Fax: 965 943 291  
[belucha@belucha.com](mailto:belucha@belucha.com)



CBC PROMOTORES INMOBILIARIOS  
C/ Príncipe de Asturias, 9 · 03600 Elda (Alicante)  
Tel: 965 398 181 · Fax: 965 398 669  
[www.cbcpromotores.com](http://www.cbcpromotores.com)



Avda. Ansaldo 31, Local 20 · 03540 Alicante  
Teléfonos: 965 268 186 · 902 365 104  
Fax: 965 269 175  
[comercial@espaiver.com](mailto:comercial@espaiver.com) · [www.espaiver.com](http://www.espaiver.com)



TELÉFONO GRATUITO DE INFORMACIÓN:  
900 400 200  
[www.grupomahersol.es](http://www.grupomahersol.es)  
Paseo Vistalegre 3 · 03180 Torrevieja  
Benidorm · Madrid · Oxford



GRUPO MURCIA PUCHADES  
Avda. Beniardá, 2 · 03502 Benidorm (Alicante)  
Tlf. 96 586 36 00 · Fax: 96 586 54 32  
[www.murciapuchades.com](http://www.murciapuchades.com)



INMOBILIARIA PRINCIPADO, S.A.  
Avda. Doctor Gadea 3 · 1ºD · 03003 Alicante  
Tlf. +34 965 143 660 · Fax: +34 965 142 156  
UK Phone: 0871 210 0034  
[www.iPrincipado.com](http://www.iPrincipado.com) · [sales@iPrincipado.com](mailto:sales@iPrincipado.com)



INMOBILIARIA URBIS, S.A.  
Delegación de Alicante:  
C/ Tte. Coronel Chápoli, 2 Ppal. Izda.  
03001 Alicante  
Telf.: 965 14 67 20 · Fax: 965 20 09 65  
[www.promocionesurbis.com](http://www.promocionesurbis.com) · [www.urbis.es](http://www.urbis.es)



ORTIZ FOMENTO INMOBILIARIO, S.L.  
Avda. Alfonso el Sabio, 38 Entlo.  
03004 Alicante  
Telf: 965 21 28 17 · Fax: 965 14 51 38  
[administracion@gruportiz.com](mailto:administracion@gruportiz.com)  
[www.gruportiz.com](http://www.gruportiz.com)



provia

Asociación de Promotores  
Inmobiliarios de la Provincia  
de Alicante



GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'EMPRESA, UNIVERSITAT I CIÈNCIA