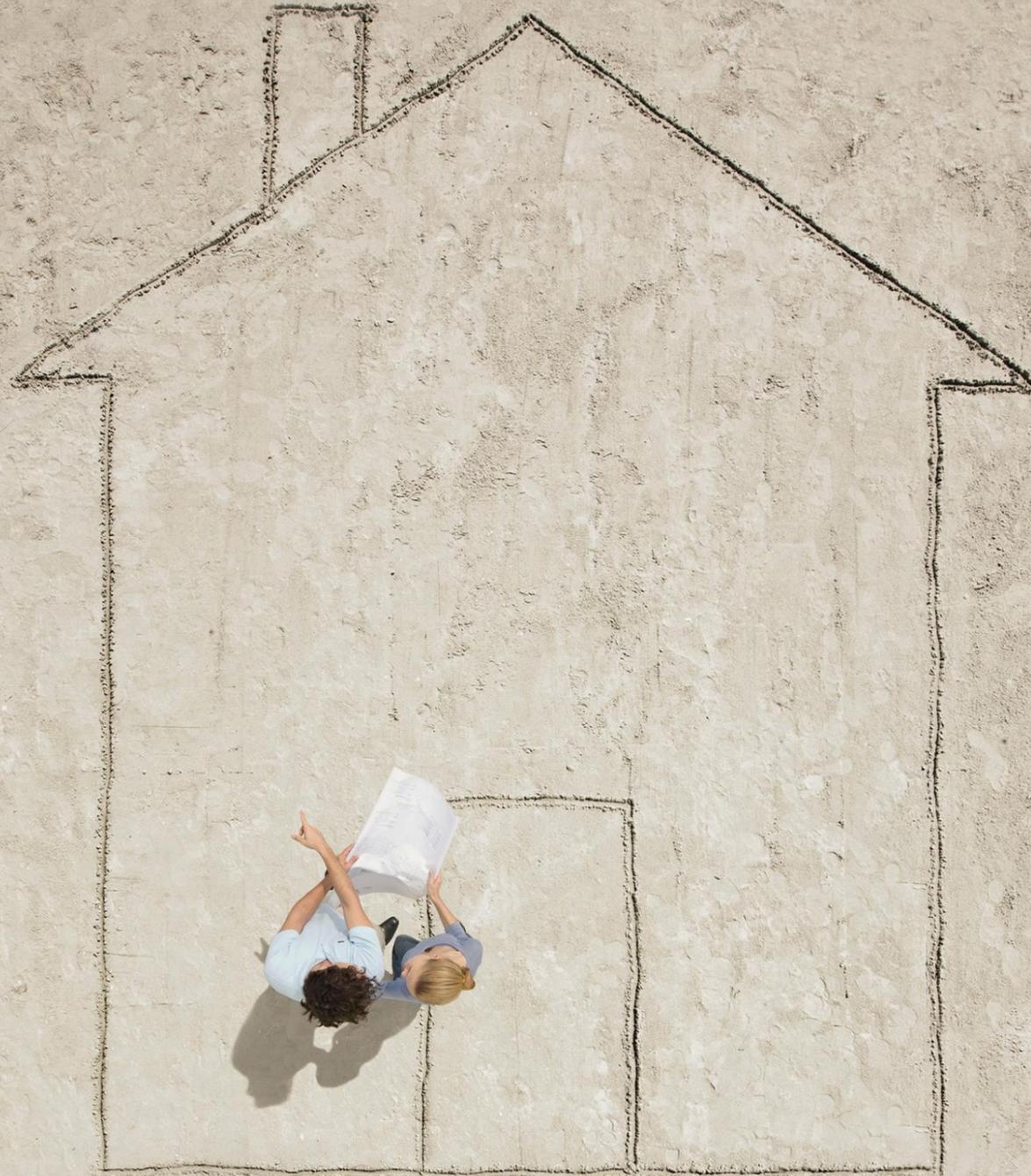




Guía de compra
de tu nueva vivienda.



metrovacesa

metrovacesa

TE ACOMPAÑAMOS EN EL PROCESO DE COMPRA DE LA
VIVIENDA DE TUS SUEÑOS

1 SOBRE METROVACESA

Conoce metrovacesa, sus 100 años de historia y en que ciudades españolas realiza su actividad.



2 ¿QUÉ NECESITO SABER ANTES DE LA COMPRA DE MI VIVIENDA?

Al considerar la compra de una vivienda, es crucial tener en cuenta diversos factores que influirán en nuestra elección entre diferentes tipos de propiedades. En este apartado te compartimos una serie de conceptos a tener en cuenta antes de tomar tu decisión.



3 ENTENDAMOS JUNTOS EL PROCESO

Conoce paso a paso todas aquellas acciones que implican el proceso de compra del hogar de tus sueños, desde el primer contacto con nosotros hasta la firma de la escritura.



4 SOSTENIBILIDAD

En metrovacesa nos encargamos de actuar bajo el respeto al medio ambiente y en la mejora constante, por eso, en este apartado te contamos los aspectos más relevantes en sostenibilidad.

1

Sobre Metrovacesa



Compromiso de tranquilidad Metrovacesa.

Actualmente somos uno de los **principales actores del sector inmobiliario a nivel nacional** con **posicionamiento sostenible e innovador** dentro de nuestro ámbito de actuación y orientado a **mejorar la experiencia de nuestros clientes** en toda la cadena de valor.

Tras **100 años de historia** y más de **120 proyectos en desarrollo** con más de 7.700 viviendas activas, desde Metrovacesa funcionamos bajo una estrategia de negocio sólida y diferenciadora. Nuestra actividad tiene lugar sobre todo en grandes ciudades como Málaga, Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Valladolid, Pamplona, etc. Asimismo, estamos presentes en zonas turísticas de primer nivel y en ciudades de menor tamaño con alto potencial de crecimiento y demanda de viviendas de obra nueva.

Nuestra **misión** es crear hogares para mejorar la vida de nuestros clientes. Para cumplir con esta misión contamos con unos **valores** definidos. Trabajamos con un **enfoque centrado** en el cliente, ofreciendo **productos de calidad**. Somos un **equipo comprometido**, que **cuidamos de las comunidades** y que cuenta con un **Gobierno Corporativo impecable**.



En Metrovacesa entendemos lo emocionante que es el proceso de adquirir una vivienda. Queremos que esa emoción se mantenga en cada etapa, por eso te ofrecemos esta guía de compra. Contiene toda la información necesaria para formalizar tu adquisición y dar el paso hacia tu nuevo hogar.

“Construimos viviendas innovadoras y sostenibles; hogares únicos y acogedores donde vivir”



2

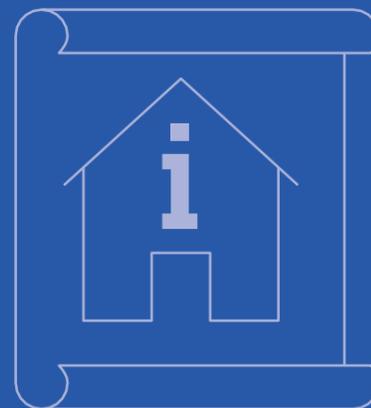
¿Qué necesito saber antes de comprar mi vivienda?

Al considerar la adquisición de una vivienda, resulta esencial considerar diversos factores que influirán en nuestra elección entre los diferentes tipos de propiedades.

Si bien el precio es, naturalmente, uno de los primeros aspectos que evaluamos al comprar una vivienda, también es crucial tener en cuenta el propósito que le daremos. Nuestra búsqueda variará según si estamos en busca de un hogar para habitar o si nuestro objetivo es realizar una inversión en busca de rentabilidad.

No obstante, son los criterios personales los que verdaderamente determinarán la elección de tu nuevo hogar. Aquello que consideras esencial e imprescindible en tu hogar puede no serlo para otros.

Utiliza estas pautas para tomar una decisión informada en lo que constituye una de las elecciones más trascendentales de tu vida.



Ubicación

Cuando seleccionas la ubicación para tu hogar, es esencial tener en cuenta diversos aspectos fundamentales. Analiza la cercanía a tu lugar de trabajo, ya sea en el centro de la ciudad o en las afueras, además de la disponibilidad de servicios esenciales en las proximidades y la seguridad del área. Entre los factores a considerar se encuentran el tiempo que invertirás en los desplazamientos en comparación con la posibilidad de trabajar desde casa, la opción de disfrutar de tus fines de semana en la zona, la relevancia del transporte público y la proximidad a colegios, especialmente si esto es prioritario para ti.

Piso o vivienda unifamiliar

Cada opción es única y tu elección se basará en tus preferencias y necesidades personales. Factores como la responsabilidad de cuidar a alguien (ya sea un familiar o hijos), la posesión de un vehículo, la presencia de mascotas, trabajar desde casa y los gastos mensuales serán determinantes en tu decisión.

Precio

Aunque el precio sea un factor crucial durante la compra de tu vivienda, ya que en él se reflejarán todas las características de una casa, como su ubicación, calidad, antigüedad, extras, y más; tus preferencias personales también desempeñan un papel fundamental. Además del precio, aspectos como el tipo de vivienda (bajo, intermedio, ático, esquina), su valor de mercado, y el factor emocional que refleja tus gustos y deseos, son determinantes en la elección de tu vivienda ideal.

Espacio y distribución

Una distribución bien pensada puede convertir una casa con menos metros cuadrados en tu propio palacio. Por eso, es esencial garantizar una distribución eficiente y otorgar importancia especial a las zonas donde pasarás la mayor parte de tu tiempo. De esta manera, podrás aprovechar al máximo cada rincón de tu hogar, incluso al considerar zonas comunes que potencian y multiplican el espacio disponible.

Sin embargo, estos no son los únicos factores que influirán en la decisión de compra o venta de una vivienda, ya que cada día surgen nuevos aspectos a considerar, como la calificación energética y la disponibilidad de terrazas. Estos elementos también pueden desempeñar un papel importante en la elección de una propiedad.

Algunos conceptos que quizá no te suenen y deberías saber



Licencia de obra

La licencia de obra en una promotora inmobiliaria es un permiso oficial esencial que autoriza y regula las actividades de construcción o remodelación en un proyecto inmobiliario. Este proceso, llevado a cabo por las autoridades competentes, garantiza que la obra cumpla con todos los requisitos legales y normativos, proporcionando así seguridad tanto a la promotora como a ti, como futura propietario de la vivienda. La duración del proceso puede variar dependiendo de factores específicos, como la complejidad del proyecto y las regulaciones locales, pero se realiza con el objetivo de asegurar la calidad y la conformidad con las normativas vigentes.

Avales

Los avales en una promotora inmobiliaria son garantías financieras que te protegen durante el proceso de compra de la propiedad en construcción. Estos avales respaldan los compromisos de la promotora y garantizan el cumplimiento de las obligaciones contractuales. Te proporcionan seguridad y tranquilidad, asegurando que tu inversión esté protegida en caso de incumplimiento por parte de la promotora

PBC

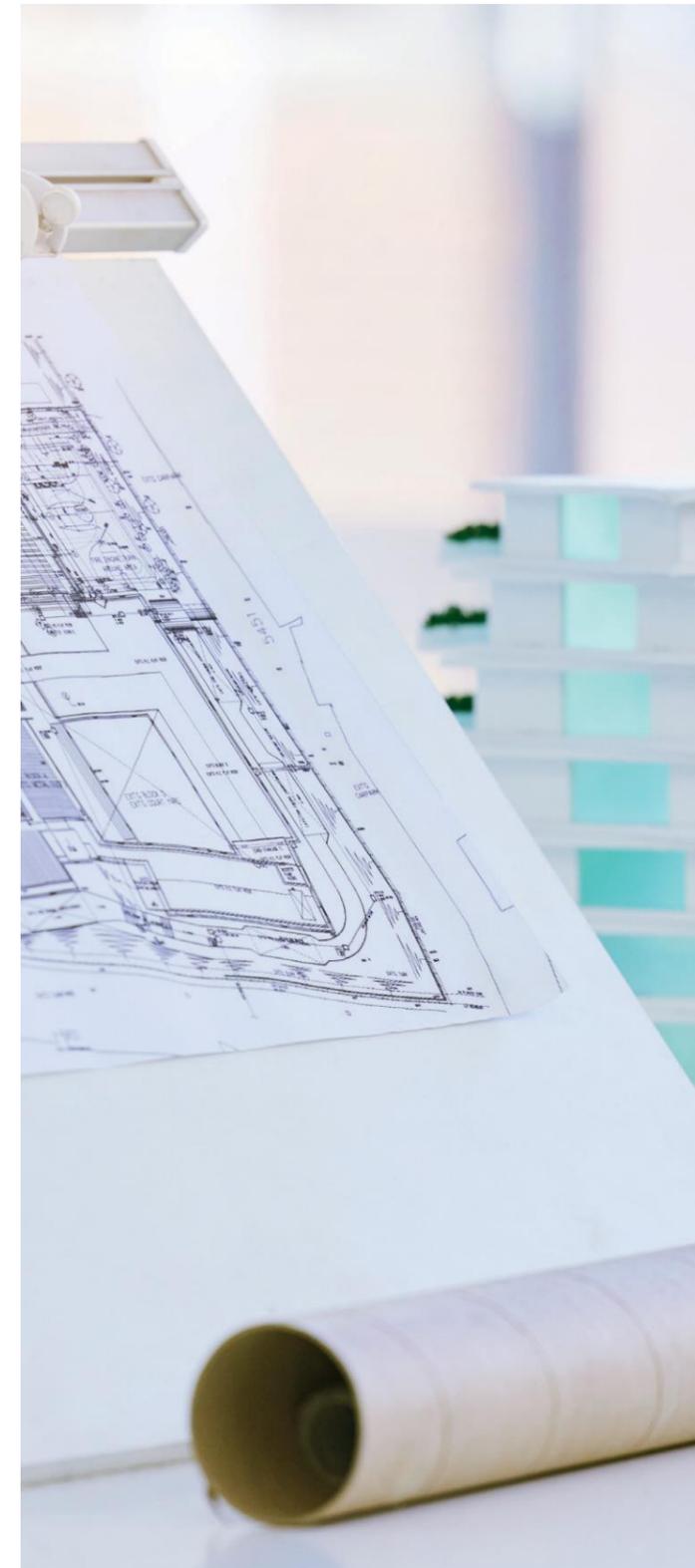
El cumplimiento de la ley (PBC) de Prevención de Blanqueo de Capitales (PBC), y de la Financiación del Terrorismo, es una obligación legal, entre otros para los promotores inmobiliarios. Uno de sus objetivos, es evitar que fondos provenientes de actividades delictivas se utilicen en la compra de propiedades. En cumplimiento de esta ley, Metrovacesa solicitará cierta documentación al comprador antes de comenzar las transacciones.

Impuestos

IVA - Impuesto sobre el Valor Añadido: Al adquirir una vivienda nueva, el comprador deberá pagar el IVA. Este impuesto se aplica a la vivienda y se abona en pagos a cuenta, según se realicen las etapas de pago establecidas.

AJD - Actos Jurídicos Documentados: Se deberá pagar cada vez que se firma un documento notarial con cuantía económica y su importe variará en función de la comunidad autónoma en la que se encuentre el inmueble.

IBI - Impuesto sobre Bienes Inmuebles: Es un impuesto anual que corresponde al titular registral a fecha del 1 de enero de cada año. Sin embargo, mediante acuerdo entre las partes, puede ser prorrateado según el periodo disfrutado del año en curso al momento de escriturar la vivienda.



Algunos conceptos que quizá no te suenen y deberías saber



Préstamo Promotor

Se trata de un préstamo hipotecario garantizado que se otorga al promotor. Como comprador, al momento de la entrega, tendrás la opción de subrogarte y establecer tu propia hipoteca. Al subrogarte, asumirás la deuda que el promotor contrató con el banco para la construcción de la vivienda.

El préstamo promotor te ofrece varias ventajas. Al ser un préstamo ya concedido, facilita la subrogación y la oferta financiera suele ser más competitiva. Esto se debe al ahorro en el costo de tasación y a la facilidad en la aprobación del riesgo, lo que brinda mayor agilidad y flexibilidad en el proceso.

Leyes que aplican al promotor

Las obligaciones del promotor están establecidas por ley y se pueden consultar en la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*. En concreto, se encuentran en el *Capítulo IV, que aborda las responsabilidades y garantías en el ámbito de la edificación*.



¿Qué es CFO?

El Certificado Final de Obra es un documento firmado por el director de obra y el director de ejecución de obra, quienes han sido designados por el promotor desde el inicio de la construcción para supervisar y dirigir el proceso. Este certificado verifica que la edificación ha sido completamente ejecutada de acuerdo con el proyecto aprobado y la licencia correspondiente.

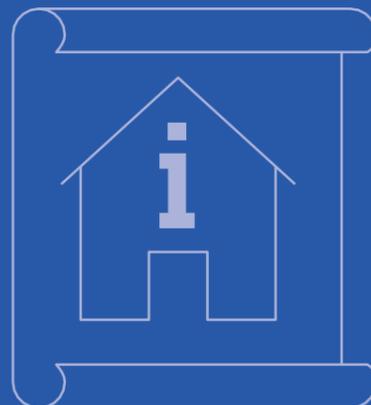
Es importante destacar que el Certificado Final de Obra debe ser visado por los colegios profesionales correspondientes, como el colegio de arquitectos y el colegio de arquitectos técnicos. Sin este certificado, no es posible firmar el Acta de recepción de la obra entre el Promotor y el Constructor, ni solicitar la Licencia de Primera Ocupación (LPO).

¿Qué es LPO?

Después de obtener el Certificado Final de Obra (CFO), se procede a solicitar la Licencia de Primera Ocupación (LPO). Esta licencia es emitida por la Administración pública, generalmente el Ayuntamiento, después de verificar que la construcción se ha realizado de acuerdo con el proyecto aprobado y cumple con todas las normativas vigentes. La obtención de esta licencia es un requisito fundamental para llevar a cabo la escrituración de las viviendas y, en la mayoría de los casos, para contratar servicios básicos.

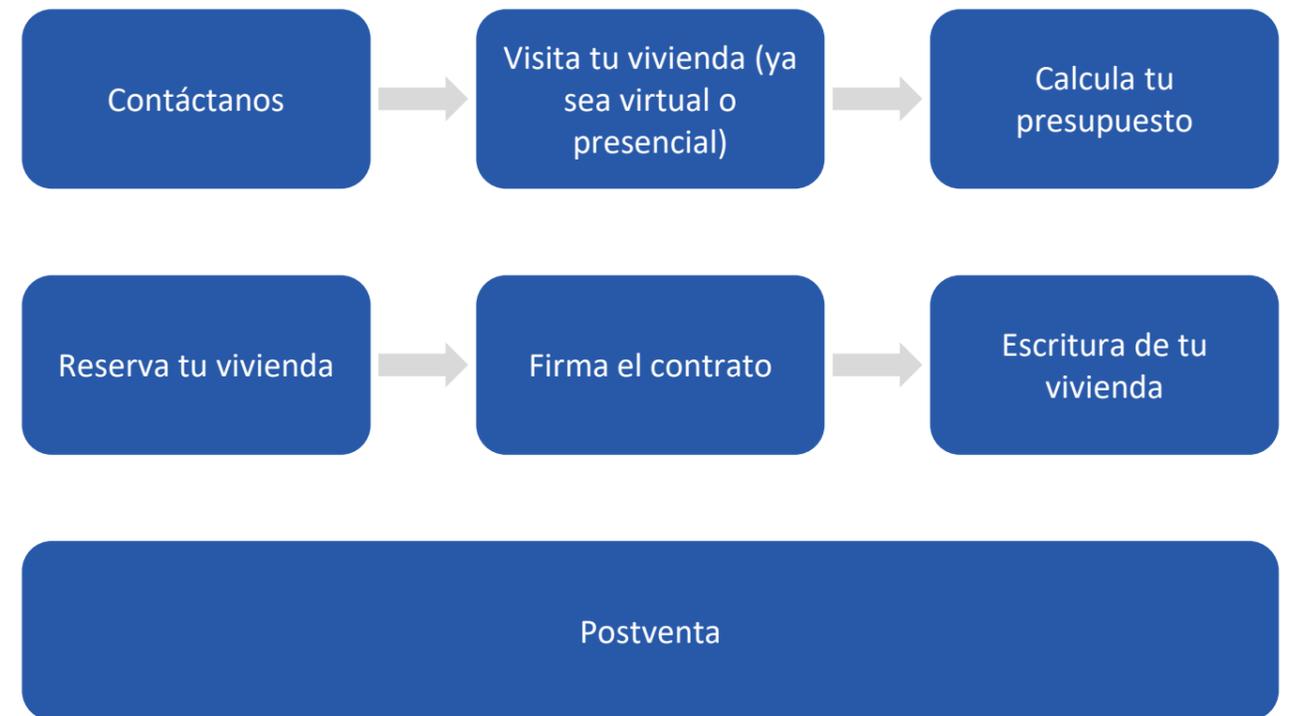
3

Entendamos juntos el proceso



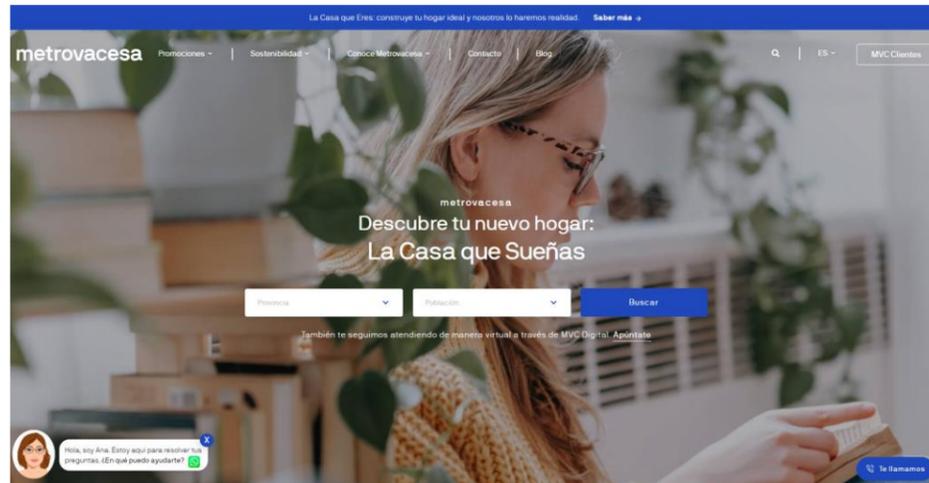
Comprendemos que la compra de una vivienda es una decisión importante y queremos asegurarnos de que te sientas apoyado y guiado en cada fase del proceso. Nos complace ofrecerte un enfoque paso a paso que te permitirá realizar una compra de manera informada y sin preocupaciones.

A continuación, iremos paso a paso viendo contigo todos aquellos pasos que implicarían el proceso de compra de la casa de tus sueños.



Si tienes alguna pregunta o deseas comenzar a explorar las opciones disponibles, no dudes en ponerte en contacto con nuestro equipo en el teléfono 900 55 25 25 o en el mail clientes@metrovacesa.com. Estaremos encantados de ayudarte y brindarte toda la información que necesitas para tomar una decisión informada.

Primeros pasos



Tanto nuestra página web como nuestros puntos de venta físicos son canales complementarios y convenientes para obtener toda la información necesaria para iniciar el proceso de compra de su vivienda. Te invitamos a explorar nuestro sitio web ([Metrovacesa.com](https://www.metrovacesa.com)) y visitar nuestros puntos de venta para obtener una visión completa y detallada de nuestra promoción inmobiliaria.

En nuestra página web, encontrarás una sección dedicada específicamente a la promoción inmobiliaria en la que estás interesado. Aquí, podrás explorar detalles sobre el proyecto, como descripciones completas de las propiedades disponibles, planos, fotografías, características destacadas, calendario de pagos, etc. También proporcionamos información sobre la ubicación, y cualquier otra información relevante que pueda ayudarte a tomar una decisión informada.

También ofrecemos una opción de contacto directo a través del cual puedes comunicarte con nuestro equipo de ventas o **programar visitas a los puntos de venta**, llamando gratis a nuestro centro de contacto 900 55 25 25 o escribiéndonos al mail clientes@metrovacesa.com

Nuestros puntos de venta físicos están ubicados estratégicamente para brindarte una atención personalizada y asesoramiento directo. En estos espacios, nuestro equipo de ventas estará encantado de recibirte, responder a todas tus preguntas y brindarte información adicional sobre las propiedades disponibles, los términos y condiciones, así como los requisitos para comenzar el proceso de compra.

Contacta con nosotros

[Llámadme](#) Llama Gratis al 900 55 25 25

Todos los campos son obligatorios.

Nombre y Apellido

Nombre y Apellido

Teléfono

612 34 56 78

Email

email@example.com

Promoción:

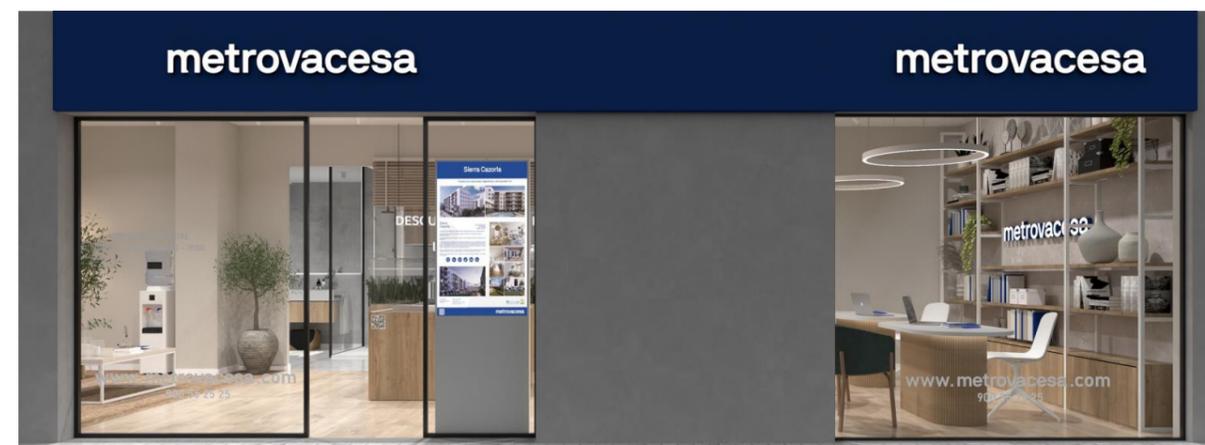
Selecciona una Promoción

Consulta

Necesito información sobre promociones en Madrid...

Acepto la [Política de privacidad](#)

[Enviar Consulta](#)



Primeros pasos

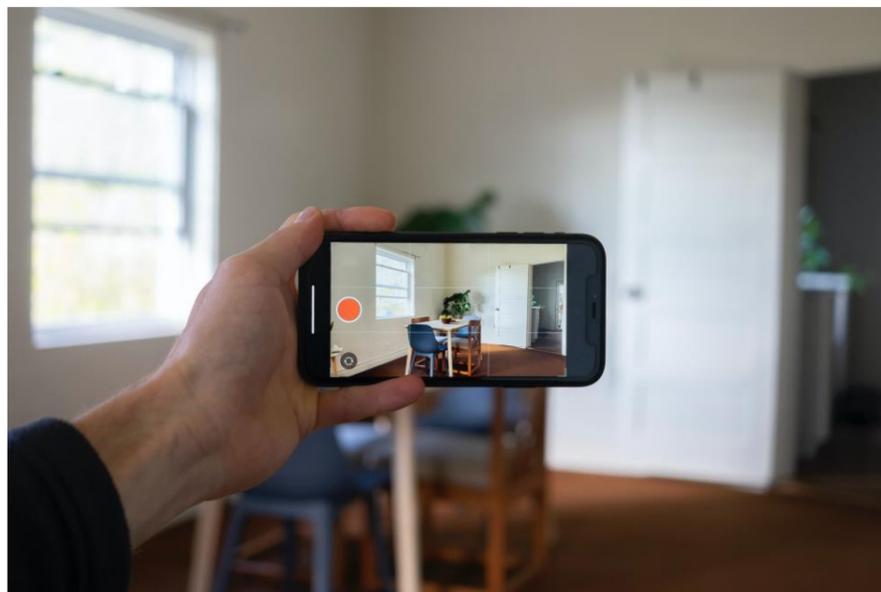


Visita presencial

Metrovacesa te ofrece la oportunidad de realizar una visita presencial a la vivienda que ha despertado tu interés.

Durante tu visita presencial, podrás explorar cada rincón de la vivienda y experimentar de primera mano su ambiente y características únicas. Nuestro equipo estará a tu disposición para ofrecerte una atención personalizada y responder a todas tus preguntas. Además, te irás tras la visita con la documentación relevante de la vivienda que te interesa (dossier, planos con conceptos de superficie útil y construida, plan de pagos...)

El objetivo de tu visita presencial es que sea una experiencia gratificante y te brinde la confianza necesaria para tomar una decisión informada.



Visita virtual

En el caso de que por falta de disponibilidad no puedas asistir presencialmente a visitar la vivienda, tienes la posibilidad de realizar una visita virtual. Entendemos que tu tiempo y comodidad son importantes, por lo que nuestros comerciales tienen la posibilidad de atenderte en remoto con el fin de explorar la propiedad desde la comodidad de su hogar.

Formas y medios de pago

En el punto de venta, se establecerá un plan de pagos personalizado para cada vivienda y según el momento en el que se encuentre la promoción.

La forma habitual de realizar los pagos se distribuye como norma general de la siguiente manera:

Cantidad en la Firma de la Reserva (que se descontará del precio final de la vivienda).

Porcentaje en la Firma del Contrato de Compraventa (10%).

Tras la firma del contrato se establecen las cuotas mensuales durante el periodo de construcción (10%).

El porcentaje del pago en el momento de la Entrega es del restante, el 80%.

En cuanto a los medios de pago, tanto para la reserva como para la firma del contrato, se pueden realizar a través de transferencia bancaria o cheque bancario.

Si eliges realizar una transferencia bancaria, es necesario presentar un comprobante que justifique el pago, incluyendo el número de cuenta de cargo, el titular y la cuenta de abono. La operación no será válida sin esta información.

Es importante tener en cuenta que no se aceptan pagos en efectivo ni depósitos en efectivo en cuenta.

Primeros pasos

Presupuesto

Antes de embarcarte en la planificación de la compra de una casa, es esencial evaluar tus recursos disponibles. Conoce tu capital disponible y cuánto necesitarás financiar para llevar a cabo este proceso crucial en tu vida. Realiza un análisis comparativo entre el precio total de venta de una vivienda y tus ingresos brutos anuales familiares.

Calcula tu hipoteca

Calcule cuánto pagará cada mes por su nueva casa con nuestra calculadora.

Importe hipoteca Plazo Años

* El cálculo de la cuota se realiza en base a un Tipo Fijo del 2% TIN, con cuotas constantes. El tipo de interés podrá ser fijo o variable y variará en función de las condiciones objetivas y subjetivas evaluadas por cada entidad hipotecaria y las condiciones objetivas y subjetivas evaluadas por cada entidad hipotecaria. El tipo de interés considerado para el cálculo no es en ningún caso el tipo de interés que el cliente puede subrogarse.

[Recoger Calculadora de Hipoteca](#)



Considera la Tasa de Esfuerzo, que representa el porcentaje de tus ingresos destinado al pago de la hipoteca y gastos relacionados con la vivienda. Se recomienda que este porcentaje no supere el 30% de tus ingresos mensuales para garantizar el afrontar los pagos sin comprometer significativamente tu estabilidad financiera.

Además, presta atención al Plazo de la Hipoteca y las Tasas de Interés. Las hipotecas suelen ofrecer plazos que varían entre 15 y 30 años. Evalúa la duración de la hipoteca en función de tus metas financieras y capacidad de pago mensual. Asimismo, las tasas de interés impactarán en el costo total de la hipoteca; procura obtener la mejor tasa disponible.

En nuestro sitio [web](#), en cada promoción, te brindamos la opción de calcular tu hipoteca.

Además, también es importante considerar el esfuerzo de compra que implicará esta operación, donde el monto destinado a la compra debería ser coherente con tus ingresos netos mensuales y que además te permita mantener tu estilo de vida.

Tipos de gastos



Por último, no debes olvidar tener en cuenta los gastos iniciales de la compra, que pueden representar entre un 10% y un 15% del precio total de la vivienda.

Además de la hipoteca, adquirir una casa implica pagar una serie de **gastos adicionales**, como los relacionados con la **notaría**, el **registro**, el **IVA** (en el caso de viviendas nuevas) y el **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**. A continuación, detallamos su significado:

1. **Actos Jurídicos Documentados (A.JD):** Su importe variará en función de la comunidad autónoma en la que se encuentre el inmueble, y el tipo aplicado oscila entre el 0,5% y el 2% del precio de la vivienda.
2. **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):** Es un tributo de ámbito local que grava la titularidad sobre cualquier inmueble. Como comprador deberás pagar el IBI correspondiente al periodo de tiempo transcurrido entre la escrituración de la vivienda y el final del año natural.
3. **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU):** También conocido como Plusvalía Municipal, es un impuesto municipal que, afortunadamente para los compradores, es responsabilidad del vendedor.
4. **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA):** Al estar adquiriendo una vivienda nueva, deberás pagar el IVA (10% de acuerdo con la ley vigente y 4% para viviendas protegidas). El mismo tipo de IVA será a las plazas de garaje (con un máximo de dos unidades) y a los trasteros.
5. **Gastos de comunidad:** Como comprador, también deberás hacerte cargo de los gastos de comunidad del inmueble a partir del mes siguiente a la escrituración de la propiedad.

Estos gastos adicionales deben tenerse en cuenta al calcular el presupuesto total necesario para la compra de una vivienda.



Me decido a formalizar la compra

La reserva y sus tipos

Reserva en Fase de Precomercialización



Una vez tengas decidido cual será la vivienda que finalmente comprarás, el primer paso es realizar su reserva. Para ello, es necesario llevar a cabo ciertos **procedimientos, trámites, documentos y formas de pago**.

Durante el proceso de compraventa, nos encontramos con dos tipos de reserva distintos, los cuales dependen del estado de la situación.

Reserva previa a la obtención de licencia de obra y póliza de avales:

Esta reserva se realiza en aquellas promociones cuyo lanzamiento comienza antes de obtener la licencia de obra y la póliza de avales. La cantidad pagada en concepto de reserva no incluye el IVA y se establece un plazo máximo de validez.

Reserva en Fase de Comercialización



Reserva posterior a la obtención de licencia de obra y póliza de avales:

Esta reserva se realiza una vez se obtiene la licencia de obra y la póliza de avales para el afianzamiento de cantidades. La cantidad a entregar en esta reserva incluye el IVA y se establece, como norma general, un plazo máximo de reserva de 10 días.

Cuando hay posibilidad de firmar contrato, se establecen 30 días de validez, ya que has de disponer del 10 % para la firma.

En el caso de proyectos de llave en mano, el plazo de reserva se extiende a 30 días.

En caso de parejas solteras o matrimonios bajo Separación de Bienes:

- Parejas solteras: Especificar el porcentaje de compra para cada titular.
- Matrimonios en Separación de Bienes: Detallar cualquier porcentaje de propiedad distinto al 50% acordado entre los cónyuges.

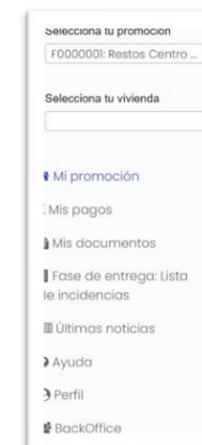
Pago de la reserva



Acorde al plan de pagos personalizado que te han explicado en el punto de venta, en la reserva se entregará la 1ª cantidad que bloquea tu vivienda y confirma las características de la vivienda que has elegido.

Como medio de pago, se puede realizar transferencia bancaria o cheque bancario.

Acceso al portal de clientes: tu zona privada



Una vez firmado el contrato de compra-venta, Metrovacesa te facilitará acceso a tu zona privada en tu portal de cliente donde podrás dar seguimiento al estado actualizado de tu futura casa. En este portal tendrás acceso a:

- Calendario estimado de los avances de la promoción, así como información sobre las empresas colaboradoras ya sea estudios de arquitectura, datos de la constructora, comercializadora y entidad financiera
- Evolución de tus pagos realizados
- Acceso a documentación relacionada con tu vivienda
- (...)

Personalización

Metrovacesa te ofrece la innovadora herramienta "Elige tu Look", una plataforma que pone en tus manos la capacidad de personalizar cada detalle de tu hogar según tus preferencias y estilo de vida. Con esta herramienta, podrás explorar diversas opciones y seleccionar las características que mejor se adapten a tus gustos y necesidades, convirtiendo tu casa en un reflejo auténtico de tu personalidad.

Me decido a formalizar la compra

¿Qué tengo que tener en cuenta en la firma del contrato?

¿Qué estoy firmando?



En el caso de Metrovacesa, puedes solicitarnos, previo a su firma, el contrato y revisar todos los compromisos relevantes (avales, financiación, licencias etc.) acerca de tu vivienda que se reflejan en el contrato y que afectan a ambas partes, comprador y vendedor.

¿Cuándo tiene lugar la firma?



Para que tenga lugar la firma del contrato, deben cumplirse las siguientes condiciones por parte de la promotora:

- Obtener la licencia de obra. La tramitación de la licencia de obra difiere por cada territorio, por ejemplo, en el caso de Valencia, es necesario contar con la División Horizontal (DH), por eso se firma Obra nueva y DH al principio de la promoción.
- Formalizar la póliza de afianzamiento de cantidades con la compañía aseguradora o la línea de avales con la entidad financiera.

Para poder hacerlo, es necesario presentar la documentación a la que hace referencia, entre otras, la Ley/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. La firma se realiza generalmente de forma digital.

Pago en el contrato



Acorde al plan de pagos personalizado en el contrato se realiza el pago del 10% del importe de la vivienda a la Firma del Contrato de Compraventa. Tras la firma del contrato se establecen las cuotas mensuales durante el periodo de construcción (10%), que normalmente se domicilian para más comodidad.

Como medio de pago, se puede realizar transferencia o cheque bancario.



¿Qué tengo que tener en cuenta antes de la escritura ante el notario?

Momento previo a la Firma ante notario



Antes de dar el gran paso hacia la firma de la escritura ante el notario, te detallamos algunos pasos a dar previo a la firma del notario:

1. **Revisión Contrato:** Tomate el tiempo necesario revisar el contrato de compraventa. No hay prisa, es muy importante que estés seguro de cada detalle.
2. **Revisión de Condiciones:** Asegúrate de que todas las condiciones acordadas estén claras y aceptadas por ambas partes.
3. **Cita con el Notario:** Agenda una cita con el notario. En esa reunión, todos nos juntamos para darle el sí oficial a la compra de tu futuro hogar.
4. **Preparativos Financieros:** En caso de una hipoteca, el banco entregará el cheque correspondiente al vendedor durante la cita notarial. Este paso simplifica el proceso y garantiza un flujo financiero sin complicaciones.

Me decido a formalizar la compra

¿Qué tengo que tener en cuenta en el momento de la entrega o momento de firma de la escritura ante el notario?

¿Qué documentos necesito como cliente? (*)



Como comprador, para la firma es importante tener a mano la documentación a la que hace referencia, entre otras, a la Ley de Blanqueo de Capitales y de la financiación del terrorismo, Ley 10/2010, de 28 de abril, con carácter indicativo:

- Documento identificativo del comprador.
- Justificante de pago de la reserva, contrato y cualquier otra cantidad adelantada.
- Avaluos originales de las cantidades entregadas a cuenta.
- (...)

Pago en la entrega



En el momento de la entrega, habitualmente, se realiza el pago con 2 cheques, uno de ellos corresponde al 80% pendiente de pago y el otro cheque corresponde al coste proporcional como propietario por la constitución de la comunidad de propietarios. Como medio de pago, se puede realizar transferencia o cheque bancario.

Alta de suministros



Una vez llegado a este momento, donde ya tienes disponible las llaves de tu nuevo hogar, Metrovacesa te ofrece la posibilidad de gestionar de forma **gratuita** la contratación de todos los servicios y suministros de forma 100% digital para entrar en tu nuevo hogar.

Para ello, ponemos a tu disposición una empresa gestora que de forma **gratuita ágil y eficaz**, te ayudará a gestionar los contratos de la luz, agua, gas, internet (...) de manera fácil y sin papeleos.

¿Qué documentación me entrega el promotor?



Para llevar a cabo la entrega de la vivienda, el promotor debe proporcionar una serie de documentos y autorizaciones administrativas. Estos incluyen, entre otros:

- Licencia de Primera Ocupación o Declaración Responsable.
- Cédula de habitabilidad, que puede ser requerida por algunos Ayuntamientos.
- Certificado de calificación energética.
- Inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación terminada.
- Seguro Decenal.
- Copia del seguro de la comunidad.
- Planos de instalaciones y Libro del Edificio.
- Manual de uso y mantenimiento de la vivienda.
- Boletines para contratar los suministros.
- Manuales y garantías de los electrodomésticos.
- Boletines suscritos con las empresas suministradoras de los servicios básicos.

Estos documentos son importantes para asegurar una entrega adecuada de la vivienda y proporcionarte toda la información necesaria sobre tu nuevo hogar.

Visita de Cortesía

Esta visita especial te brinda la oportunidad de explorar tu futura residencia antes de la entrega oficial. En ella podrás:

1. Inspeccionar cada rincón de tu nueva casa
2. Verificar que todas las especificaciones acordadas se hayan cumplido
3. Identificar cualquier detalle que desees que abordemos antes de la entrega final

Me decido a formalizar la compra



¿Qué tengo que tener en cuenta en el momento de la entrega o momento de firma de la escritura ante el notario?

Firma ante notario



Queremos que tengas toda la información que necesitas sobre el proceso de compra, incluyendo ese momento tan especial de la firma ante notario. Aquí te detallamos cómo se desarrolla:

Preparación y Documentación:

Antes de llegar al momento de la firma, es fundamental que todas las partes hayan revisado y acordado cada detalle del contrato de compraventa. ¡No te preocupes! Estaremos contigo en cada paso, asegurándonos de que todos los documentos esenciales, como la escritura de compraventa, planos y certificados de obra, estén en orden y listos.

Cita con el Notario:

Una vez que todo está claro y acordado, programamos una cita con el notario. En esta reunión, tú, el vendedor y, si aplica, representantes del banco, nos encontramos para formalizar la transacción. Queremos que este momento sea tan suave como sea posible para ti.

Firma del Contrato:

Ante la presencia del notario, procedemos a la firma del contrato de compraventa. Tómame tu tiempo para leer cada detalle. El notario estará ahí para asegurarse de que todas las cláusulas sean comprendidas y aceptadas por ambas partes. ¡Todo claro y transparente!

Cheque del Banco en Caso de Hipoteca:

Si tu compra involucra una hipoteca, el banco entregará el cheque correspondiente al vendedor en la misma cita notarial. Queremos que este proceso sea lo más sencillo posible para ti, asegurando que todos los compromisos financieros se cumplan en un solo acto.

Registro de la Escritura:

Después de la firma, el notario enviará la escritura al Registro de la Propiedad para su inscripción. Este paso es clave para que tu transacción sea legalmente reconocida, y así te conviertas oficialmente en el dueño registrado de tu nuevo hogar.

Entrega de Llaves:

¡Llegamos al momento tan esperado! Una vez que todos los trámites están completos, te entregamos las llaves de tu nuevo hogar. Esto marca la conclusión formal de la transacción y el comienzo de tu posesión efectiva de la propiedad. ¡Es todo tuyo!

Recuerda que este proceso puede variar según las leyes y regulaciones locales. Por eso, te recomendamos contar con la asesoría de un notario y, en caso de hipoteca, del banco que financie la operación. Estamos aquí para responder a todas tus preguntas y garantizar que cada aspecto legal y financiero esté cubierto de manera adecuada. ¡Bienvenido a tu nuevo hogar!

¡¡Ya tengo mis llaves!!



¿Qué tengo que tener en cuenta en el momento de la entrega de llaves?

Postventa

Ha llegado el momento de darte la bienvenida como nuestro nuevo cliente y queremos que te sientas respaldado en cada paso de tu nueva aventura en tu hogar. En Metrovacesa, nos esforzamos por garantizar tu completa satisfacción, no solo en el proceso de adquisición, sino también en el día a día de tu vida en tu nueva vivienda.

Queremos que tengas la tranquilidad de saber que estamos aquí para ti incluso después de haber entregado las llaves de tu nuevo hogar. Para garantizar una respuesta eficaz y rápida ante cualquier incidencia que pueda surgir, hemos creado nuestro Servicio de Atención Postventa.

Portal de cliente

A partir de la escrituración de su vivienda tendrá habilitada la subida de incidencias a través del Portal Cliente. En el caso de detectar en su vivienda alguna incidencia derivada de la ejecución y desee ponerla en conocimiento de METROVACESA podrá hacerlo a través de su cuenta en el Portal cliente, al cual ya tiene acceso desde el momento de la reserva de su vivienda.

Garantía

Ahora, hablemos de las garantías que respaldan la construcción de tu hogar, establecidas en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (L.O.E.). Queremos que estés informado sobre tus derechos y las coberturas que tienes como propietario:

- UN AÑO* por vicios o defectos de ejecución que pudieran afectar a elementos de terminación o acabados (art. 17.1).
- * En el caso, de que su fecha de escrituración sea posterior a un año contado desde la fecha de firma del acta de recepción, la garantía de acabados se encontrará finalizada, no pudiendo realizar, por tanto, ninguna reclamación en cuanto a acabados estéticos se refiere, no obstante, podrá reclamar las incidencias que detecten en su vivienda relativas a la garantía de 3 y 10 años definida en la LOE.
- TRES AÑOS por posibles vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que pudieran ocasionar el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad (art. 17.1.b).
- DIEZ AÑOS por posibles vicios o defectos que afectaran a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio (art. 17.1.a).

Queremos que te sientas respaldado en cada etapa de tu experiencia con nosotros. Si alguna vez necesitas nuestra ayuda, no dudes en ponerte en contacto con nuestro Servicio de Atención Postventa. Estamos aquí para ti, porque tu satisfacción y tranquilidad son nuestra mayor prioridad.



4

Sostenibilidad

En Metrovacesa, la sostenibilidad se basa en el respeto al medio ambiente y en la mejora constante para satisfacer a nuestros clientes. Nos enfocamos en reducir el impacto ambiental, mejorar la eficiencia de nuestros procesos operativos y fomentar la innovación. Estos son nuestros principales objetivos en materia de sostenibilidad.



Comprometidos con las personas y el planeta

La Estrategia de Sostenibilidad General 2022-2024 de Metrovacesa (ESG24) se compone de nueve líneas estratégicas, en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Estas líneas estratégicas buscan impulsar el Plan de Negocio de la Compañía mediante acciones diferenciadoras para el negocio y los grupos de interés.

- | | | |
|---|--|--|
| 
1 Neutralidad y adaptación climática | 
2 Hogares sostenibles y bienestar de los clientes | 
3 Sostenibilidad de las promociones de viviendas |
| 
4 Promotor social y contribuidor al desarrollo social | 
5 Gobierno corporativo responsable y ética en los negocios | 
6 El mejor talento para el éxito del negocio |
| 
7 Extensión de la sostenibilidad a proveedores y contratistas | 
8 Gestión de la reputación y liderazgo ESG | 
9 Modelo de negocio sostenible |

Compromisos Metrovacesa

Compromiso domum

Desde MVC entendemos que la Sostenibilidad se debe afrontar desde un punto de vista global e integrador. Por este motivo, buscamos siempre la transversalidad y la colaboración con agentes externos que sean capaces de aportar valor desde la especialización de sus campos.

Contamos con nuestra marca de calidad y compromiso sostenible, Domum.

Domum, nuestra marca de calidad y compromiso sostenible refleja un compromiso sólido más allá de las normativas. Enfocada en mejorar servicios y relaciones sociales ('mvc por ti'), Domum también lidera iniciativas para reducir la huella hídrica y de carbono, promoviendo la eficiencia energética, economía circular y características climáticas y paisajísticas en nuestras promociones.



Análisis del ciclo de vida de las promociones

El ciclo de vida de un edificio es un proceso integral que MVC aborda de manera exhaustiva para evaluar y mejorar sus aspectos ambientales, estructurales y productivos. Aplicando prácticas sostenibles, buscamos minimizar los impactos negativos en todas las etapas, desde la extracción de materiales hasta la demolición y reciclaje.

En consonancia con este enfoque, MVC revisa minuciosamente los materiales, priorizando la calidad y durabilidad (circularidad de los materiales), mientras se centra en la eficiencia energética y la huella hídrica.

A través de esta revisión detallada, identificamos áreas con potencial de mejora, implementando estrategias para reducir el consumo energético y optimizar el uso de recursos, contribuyendo así a la calidad general de nuestras promociones y a la reducción del impacto ambiental, especialmente en la huella de carbono de la industria de la construcción.



El certificado VERDE es un reconocimiento de la sostenibilidad de los edificios, desarrollada por GBCe - Green Building Council España en colaboración con expertos asociados en el año 2009.

Este certificado evalúa siete criterios clave que son fundamentales para medir la sostenibilidad de un edificio:

- Energía y atmósfera – optimización de consumos de energía (mejor aislamiento), como del agua – mejor calidad de la promoción, mejores equipos y más eficientes para conseguir a AA
- Parcela y emplazamiento – acceso a equipamientos y servicios, y transporte
- Calidad del ambiente interior – iluminación natural, calidad del aire, ventilación
- Recursos naturales – calidad de materiales, procedencia, posterior gestión (residuos)
- Aspectos sociales – espacios sociales (piscina, juegos de niños...) para promover la relación entre personas
- Calidad de la edificación – buena ejecución de obra, correcto funcionamiento de las instalaciones, monitorización de la obra

Una de las principales características de VERDE es que ha sido totalmente desarrollado y concebido considerando el mercado y la normativa española. Esto garantiza que las pautas y requisitos del certificado se adapten a las particularidades del entorno y las regulaciones del país.

Certificaciones energéticas

En sintonía con la estrategia de Metrovacesa, destacamos nuestro compromiso con la sostenibilidad a través del cumplimiento normativo y una fuerte orientación hacia la eficiencia energética. Implementamos medidas como mejor aislamiento, cuidado de carpinterías y selección precisa de ventanas e instalaciones, no solo para cumplir con las normativas, sino también para generar ahorros a largo plazo. Esta inversión no solo es una obligación, sino también una oportunidad para contribuir a la sostenibilidad y obtener beneficios económicos duraderos.

Resaltar que el esfuerzo que hace Metrovacesa se concentra en la ejecución de los proyectos, y más concretamente en la selección de materiales, para conseguir que nuestras promociones tengan la garantía de sostenibilidad con la que nos comprometemos”

metrovesesa



metrovesesa.com