

# Información Útil para la Compra de una Vivienda

La Oficina Municipal de Información al Consumidor, OMIC y el CIJ reciben numerosas preguntas sobre la vivienda. Preguntas muy importantes y dudas surgidas a la hora de iniciar la compra de una vivienda, durante los trámites y los problemas que surgen una vez se han entregado las llaves. Nosotros os informamos.

## CONSEJOS ÚTILES

Las viviendas pueden ser: viviendas urbanas, viviendas rurales, unifamiliares, plurifamiliares, en construcción, terminadas, nuevas promociones, segunda mano, viviendas libre o protección oficial.

La información a la que tenemos derecho es información veraz, suficiente y ajustada a las verdaderas características condiciones y utilidades de la vivienda.

Tenemos que tener siempre presente los siguientes aspectos:

1. **Los contratos:** deben ser claros y estar redactados con sencillez, tener cuidado con las cláusulas abusivas, son cláusulas que dan poder al vendedor a realizar una modificación de los precios iniciales, durante la vigencia del contrato.
2. **La información debe ser clara en cuanto al precio, pago y garantías que nos ofrecen.** Nos deben incluir:
  - Precio total de la venta
  - Formas de pago
  - Medios de pagos admisibles
  - Garantías
3. **Derecho a recibir una copia del contrato y documentación completa de la vivienda.**
  - Construcción
  - Servicios
  - Instalaciones
  - Calidades
4. **Medidas que debemos exigir a las promotoras en cuestión de los pagos realizados por nosotros.**
  - Una garantía para la devolución de las cantidades entregadas por el comprador
  - En el contrato de compra deberá figurar la obligación de devolución de las cantidades más los intereses correspondientes
  - El vendedor ha de entregarnos una póliza o contrato de seguros en el momento de la firma del contrato. Tenemos que tener un especial cuidado con el tiempo de vigencia de la póliza.

## Gastos para el Comprador

- El pago del precio estipulado.
- El impuesto sobre transmisiones patrimoniales o IVA si el vendedor es una empresa.
- Impuesto sobre actos jurídicos documentados (excepto en primera tramitación de viviendas de protección oficial).
- Gastos de las copias de notaria.

## Gastos para el Vendedor

- Los gastos de notaria.
- El impuesto sobre el incremento de los terrenos (plusvalía).

## TENEMOS QUE TENER PREACUCIÓN CON LOS CONTRATOS

- Leer detenidamente todo el contrato, especialmente si hace referencia a textos que no se incluyan, si es de este modo exigir ese documento.
- Debe de figurar la fecha de entrega y como se encuentra en ese momento la edificación. Siempre se debe exigir una copia de las autorizaciones que tienen los vendedores y constructora para la construcción de esa vivienda.

## PUEDES ENCONTRAR MÁS AYUDAS EN:

- Página Estatal: [www.mfom.es](http://www.mfom.es) (Ministerio de Fomento)
- Página Autonómica: [www.copt.junta-andalucia.es](http://www.copt.junta-andalucia.es) (Consejería de Obras Públicas y Transportes)
- Página Provincial: [www.malaga.es/organismo/vivienda](http://www.malaga.es/organismo/vivienda). (Instituto Municipal de la Vivienda)