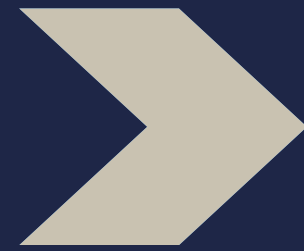


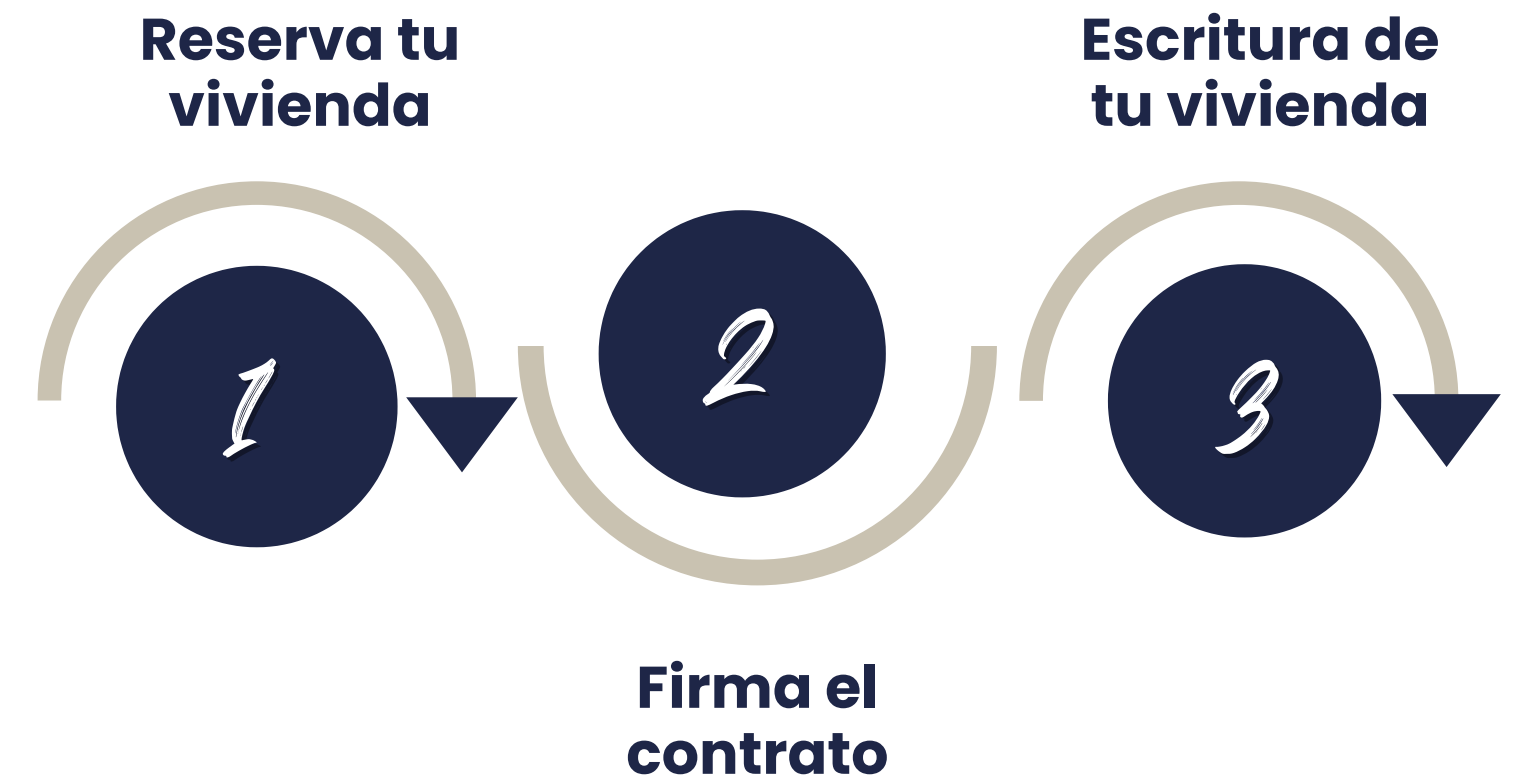
Guía de compra de tu nueva vivienda



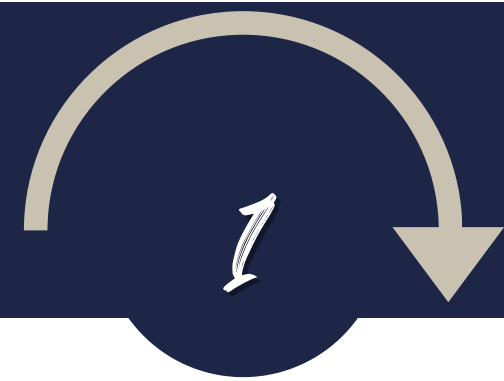
Proceso de compra



Sabemos que la compra de una vivienda es una decisión importante. En esta guía encontrarás, de forma clara y práctica, toda la información necesaria para entender todo el proceso.



Si tienes alguna duda, puedes ponerte en contacto con nuestro equipo en el correo **hola@coanfi.com**. Estaremos encantados de ayudarte y ofrecerte toda la información que necesites para tomar la mejor decisión.



Reserva tu vivienda



Cuando hayas decidido la vivienda que quieres comprar, el primer paso es realizar la reserva de tu vivienda.

Pago de la **reserva**

Este pago es la primera aportación económica que se solicita para bloquear la vivienda a tu nombre, garantizando que queda reservada exclusivamente para ti.

El importe entregado se descuenta del precio final de la vivienda.

El pago se realiza a través de transferencia bancaria.

2 Firma del contrato

¿Cuándo se realiza la firma del contrato de compraventa?

Para poder realizar la firma del contrato de compraventa de tu vivienda, la promotora debe cumplir dos requisitos:

- ✓ **Obtención de la licencia de obra.** Este documento autoriza oficialmente el inicio de la construcción y garantiza que el proyecto cumple la normativa urbanística.
- ✓ **Formalizar la póliza de la línea de avales o del seguro de caución,** que cubrirá los pagos realizados durante el proceso de construcción y garantizará la protección de tus aportaciones económicas hasta la entrega de la vivienda.

Pago en el contrato

A la firma del contrato de la vivienda se realiza el pago del **10 % +IVA** del importe total y se establecen las cuotas mensuales que se abonarán durante el periodo de construcción, correspondientes a **otro 10 % +IVA** del importe total. Para ello, el comprador deberá firmar la **orden SEPA**, que permitirá domiciliar los pagos en su cuenta bancaria.

En algunas promociones, estos porcentajes pueden variar; en cualquier caso, las condiciones específicas se detallarán en la forma de pago facilitada al comprador.





Escritura de tu vivienda

Visita de cortesía

Antes de la firma de la escritura, la promotora suele organizar una visita de cortesía para que el comprador pueda conocer su futura vivienda antes de la entrega definitiva.

Durante esta visita, el cliente puede revisar los espacios y comprobar que todo se ajusta a lo pactado en el contrato y a lo establecido en la memoria de calidades.

3 Escritura de tu vivienda

¿**Cuándo** se realiza la firma de la escritura de la vivienda?

Una vez finalizada la obra y la promotora ha obtenido el **Acta Final de Obra (AFO)**, la **Licencia de Primera Ocupación (LPO)** y la **Calificación Definitiva** en el caso de ser Vivienda Protegida, se acuerda la fecha para la firma de la escritura pública de compraventa.

Previamente, los compradores concertarán una cita con el notario para la lectura del contrato de escrituración, como acto de transparencia.



3 Escritura de tu vivienda



Cantidades pendientes de abonar

En el momento de la firma de la escritura, el comprador deberá abonar el **80 % restante** del precio de venta, más el IVA correspondiente, así como las cantidades pendientes del 10 % más IVA previstas durante el periodo de construcción.

- ✓ **Subrogación en el préstamo promotor:** El comprador asume el préstamo hipotecario que la entidad financiera concedió al promotor para la construcción de la promoción.
- ✓ **Contratación de una hipoteca con otra entidad financiera:** El comprador puede solicitar financiación a un banco distinto del que concedió el préstamo al promotor.

En ambos casos, la entidad elegida analizará la solvencia del comprador y, si aprueba la operación, emitirá la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y el resto de la documentación precontractual exigida por la normativa.

- ✓ **Pago con fondos propios:** El comprador también puede abonar el importe pendiente utilizando recursos propios, sin necesidad de contratar financiación hipotecaria. En este caso, deberá justificar la procedencia de los fondos propios.



3 Escritura de tu vivienda

Firma de la escritura pública

Una vez realizado el pago del precio pendiente mediante el método de financiación acordado, comprador y promotor firman la escritura de compraventa ante notario, momento en el que se formaliza la transmisión de la propiedad.



Escritura de tu vivienda

Entrega de llaves y documentación

Tras la firma, el promotor entrega al comprador las llaves de la vivienda y toda la documentación necesaria:

- ✓ Libro del edificio
- ✓ Certificado y calificación energética
- ✓ Boletín de agua y telecomunicaciones
- ✓ Manual de uso y mantenimiento
- ✓ Copia o certificado de póliza decenal



Postventa

Tras la entrega de la vivienda, podrás gestionar cualquier incidencia o desperfecto que se vea a primera vista a través de la app de Coanfi. Nuestro equipo de postventa revisará y gestionará cada caso para ofrecerte la solución más ágil y eficaz posible.

Seguro decenal

Es una **garantía de 10 años** que cubre los daños estructurales más graves de la vivienda, ofreciendo mayor seguridad y tranquilidad a los propietarios.



4

Conceptos



Licencia de obra

Autorización administrativa que concede el Ayuntamiento para ejecutar una construcción. Su propósito es verificar que el proyecto cumple la normativa urbanística vigente.



KYC (Know your Customer)

"Conoce a tu Cliente". Es el trámite obligatorio que tiene la promotora para verificar la identidad de sus compradores y el origen de sus fondos en la compraventa de la vivienda.



PBC (Prevención de Blanqueo de Capitales)

Conjunto de medidas y controles para evitar que dinero de origen ilícito se utilice en operaciones legales. Su cumplimiento es una obligación legal para los promotores inmobiliarios.



Préstamo promotor

Es el préstamo que una entidad financiera concede al promotor para financiar la construcción de una promoción inmobiliaria. Si el comprador se subroga en este préstamo, pasa a asumir la deuda correspondiente a la vivienda que adquiere.

4

Conceptos



AFO (Acta Final de Obra)

Es el documento que acredita que las obras de la promoción han finalizado. Es uno de los documentos necesarios para poder entregar la vivienda y formalizar su compraventa.



LPO (Licencia Primera Ocupación)

Es la autorización del Ayuntamiento que acredita que la vivienda cumple los requisitos para ser habitada y puede ocuparse legalmente. Su obtención es necesaria para poder formalizar la escritura de compraventa y entregar la vivienda al comprador.



Memoria de calidades

Es el documento que describe las características, materiales, acabados e instalaciones que tendrá la vivienda y las zonas comunes de la promoción.



Orden SEPA:

Es la autorización que el comprador firma para que el promotor pueda cargar en su cuenta bancaria los pagos acordados para la compra de la vivienda.

Te acompañamos
en tu **proceso**

