

<p>PROTOCOLO DEL PLAN DE INSPECCIÓN DE VIVIENDAS - INFORMACIÓN EN LA COMPRAVENTA EN PRIMERA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS (Cód. 2/18)</p>

I.- ASPECTOS GENERALES DE LA CAMPAÑA

- | | | | | |
|--|--------------|--------------|---------------|--------------|
| 1. El establecimiento tiene libro de quejas y reclamaciones a disposición del público. | Si
Cumple | No
Cumple | No
procede | No Analizado |
| 2. El establecimiento exhibe el cartel anunciador de la existencia de libro de quejas y reclamaciones en lugar visible, de forma que el consumidor pueda conocer claramente su existencia. | Si
Cumple | No
Cumple | No
procede | No Analizado |
| 3. El establecimiento exhibe el cartel informativo con la leyenda “El consumidor tiene derecho a que se le entregue una copia del correspondiente Documento Informativo Abreviado de la vivienda”. | Si
Cumple | No
Cumple | No
procede | No Analizado |
| 4. ¿La información orientada al público en general incorpora la Etiqueta de Eficiencia Energética? | Si
Cumple | No
Cumple | No
procede | No Analizado |
| 5. ¿La empresa dispone del Certificado de Eficiencia Energética a disposición del posible comprador o arrendatario? | Si
Cumple | No
Cumple | No
procede | No Analizado |

II.- INFORMACIÓN AL PÚBLICO EN GENERAL (Vallas, folletos publicitarios, etc.)

- | | | | | |
|--|--------------|--------------|---------------|--------------|
| 6. Se inspecciona el contenido de la información que se facilita al público en general. | Si | No | No
procede | No Analizado |
| 7. La información orientada al público en general incluye los siguientes datos:
- Si la vivienda se encuentra en proyecto, en construcción o construida.
- Ubicación de la edificación.
- Datos del promotor.
- Número de viviendas. | Si
Cumple | No
Cumple | No
procede | No Analizado |
| 8. Si la información orientada al público en general incluye datos sobre las características de la vivienda (nº de dormitorios, piezas o anejos), indica la superficie útil de la vivienda. | Si
Cumple | No
Cumple | No
procede | No Analizado |
| 9. Si la información orientada al público en general incluye el precio de venta, indica también los tributos y otros gastos que deba pagar el consumidor. | Si
Cumple | No
Cumple | No
procede | No Analizado |

10. La información orientada al público en general menciona el derecho del consumidor a que se le entregue copia del Documento Informativo Abreviado (en adelante, D.I.A.), así como los lugares donde puede obtenerlo.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
---	--------------	--------------	---------------	--------------

11. Se indica el periodo de validez de la información suministrada al público en general.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
---	--------------	--------------	---------------	--------------

III.- DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO (D. I. A.) EN VENTA DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN PRIMERA TRANSMISIÓN

12. Se pone a disposición de los consumidores algún tipo de información sobre las viviendas a la venta.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
---	--------------	--------------	---------------	--------------

13. La información se suministra en la forma de Documento Informativo Abreviado (D.I.A.).	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
---	--------------	--------------	---------------	--------------

14. El D.I.A. se ajusta al modelo que figura como Anexo II del Decreto 218/2005, de 11 de octubre.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
--	--------------	--------------	---------------	--------------

15. En la de venta de viviendas en primera transmisión se informa de los:	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
- Datos del promotor y de cualquier persona física o jurídica que actúe como intermediario profesional en la venta.				
- Datos del proyectista y, en su caso, del director de obra y empresa constructora.				

16. En la venta de viviendas en primera transmisión se informa de:	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
- Plano general de emplazamiento de la vivienda.				
- Plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a ella, a escala mínima de 1:100.				
- Superficie útil de la vivienda y sus anejos.				
- Descripción de la vivienda y sus anejos, así como de las redes eléctrica, de agua, saneamiento, gas, térmica, etc.				
- Descripción general del edificio o urbanización en la que se encuentra la vivienda, zonas comunes y servicios anexos.				
- Memoria de calidades de materiales de construcción, de las unidades de obra y de las instalaciones de los servicios tanto individuales como comunes.				

17. En la venta de viviendas en primera transmisión se informa de:	Si	No	No	No Analizado
- Precio de venta de la vivienda, así como de los anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos, así como la forma de pago, y sus periodos de validez.	Cumple	Cumple	procede	
- Mención a la existencia a disposición del consumidor de una nota explicativa sobre las formas de pago.				
18. En la venta de viviendas en primera transmisión se hace mención a la fecha de entrega de la vivienda, sus anejos, zonas comunes o elementos accesorios.	Si	No	No	No Analizado
	Cumple	Cumple	procede	
19. En la indicación de la fecha de entrega de la vivienda consta al menos el trimestre y el año.	Si	No	No	No Analizado
	Cumple	Cumple	procede	
20. En la información sobre la venta de viviendas en primera transmisión se hace mención a las cargas y servidumbres que puedan pesar sobre la vivienda, sus instalaciones o accesos a la misma.	Si	No	No	No Analizado
	Cumple	Cumple	procede	
21. En la venta de viviendas construidas en primera transmisión se incluye los siguientes datos:	Si	No	No	No Analizado
- Fecha de recepción de la obra por el promotor.	Cumple	Cumple	procede	
- Mención sobre si dispone de las licencias de primera ocupación (en caso contrario, compromiso de obtenerlas con la mayor diligencia posible).				
- Datos de inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad (en caso contrario, mención expresa de no estar inscrita, y además indicación de los datos de inscripción del solar).				
22. Si se trata de viviendas en régimen de propiedad horizontal, en la información sobre la venta de viviendas construidas en primera transmisión se hace mención a los siguientes datos:	Si	No	No	No Analizado
- Existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios.	Cumple	Cumple	procede	
- Información de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad.				
- Extracto de cuentas.				
- Cuota de participación del piso cuya venta se oferta.				
- Participación que le corresponde en los gastos generales.				

23. En la información sobre la venta de viviendas construidas en primera transmisión se menciona que se encuentra a disposición del consumidor el Libro del Edificio.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
24. En la información sobre la venta de viviendas construidas en primera transmisión se menciona la constitución de los seguros previstos en el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
25. En caso afirmativo, se indica el nombre de la entidad aseguradora, su domicilio y número de pólizas.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
26. En la información sobre la venta de viviendas en primera transmisión se menciona que está a disposición del consumidor para su consulta la documentación detallada que acredita todos los extremos especificados, con indicación del lugar donde se han de facilitar.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
27. En la información sobre la venta de viviendas en primera transmisión figura el lugar, fecha y firma.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado

IV.- DOCUMENTO CONTRACTUAL DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN PRIMERA TRANSMISIÓN

28. En la información sobre la venta de viviendas en primera transmisión se hace mención a la forma en que está previsto documentar el contrato, con sus condiciones generales y especiales.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
29. En la información sobre la venta de viviendas en primera transmisión, en relación con la forma en que está previsto documentar el contrato, se menciona que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.....	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
30. En la información sobre la venta de viviendas en primera transmisión, en relación con la forma en que está previsto documentar el contrato, se menciona el derecho del consumidor a la elección del notario.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado

31. En la información sobre la venta de viviendas en primera transmisión, en relación con la forma en que está previsto documentar el contrato, se menciona la posibilidad, en su momento, de que cualquiera de las partes exija la elevación a escritura pública de la compraventa.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
32. En la información sobre la venta de viviendas en primera transmisión, en relación con la forma en que está previsto documentar el contrato, se menciona el derecho del consumidor a solicitar copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
33. ¿Existe modelo de contrato de compraventa a disposición del consumidor?	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
34. Se comprueba el contenido de un contrato ya suscrito por un consumidor.	Si	No	No procede	No Analizado
35. El documento contractual de compraventa está redactado de forma clara y sencilla.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
36. Se cumple con la obligación, en las condiciones generales del contrato, de no cargar gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al profesional (obra nueva, propiedad horizontal, gastos de hipotecas de financiación de la construcción).	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
37. Se cumple con la obligación, en las condiciones generales del contrato, de no obligar al consumidor a subrogarse en la hipoteca del profesional, o imponer penalizaciones a la no subrogación.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
38. Se cumple con la obligación, en las condiciones generales del contrato, de no imponer al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
39. Se cumple con la obligación, en las condiciones generales del contrato, de no imponer al consumidor los gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
40. En el caso de que se prevea aplazamiento en el pago, en el contrato consta con claridad la cantidad aplazada, tipo de interés anual y condiciones de amortización.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado

41. Se cumple con la obligación de no incluir cláusulas en el contrato de compraventa que faculten al vendedor al incremento del precio final pactado de la vivienda.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
42. Se cumple con la obligación de no repercutir en el comprador fallos, defectos o errores administrativos o bancarios que no les sean directamente imputables.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
43. Se cumple con la obligación de no imponer en el contrato de compraventa sometimiento expreso a Jueces y Tribunales distintos de los que correspondan a la provincia del comprador o a la que se encuentre la vivienda.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
44. Se cumple con la obligación de no incorporar cláusulas abusivas, según lo dispuesto en la normativa vigente.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
45. Se entrega al consumidor, con al menos 3 días hábiles de antelación a la firma del contrato de compraventa en primera transmisión, toda la documentación referida en el art. 9 del Decreto 218/2005.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
46. Número de contratos revisados	—			
47. Número de contratos que presentan alguna irregularidad	—			

V.- NOTA EXPLICATIVA EN LA VENTA DE VIVIENDAS SOBRE EL PRECIO Y LAS FORMAS DE PAGO

48. Se pone a disposición del consumidor una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
49. En la nota explicativa se incluye el precio de venta de la vivienda, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos, así como la forma de pago.	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado

50. En el caso de preverse aplazamientos del precio, se indican los siguientes datos:	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
<ul style="list-style-type: none"> - Tipo de interés aplicable y TAE mediante un ejemplo representativo. - Cantidades a abonar por principal e intereses. - Fecha de vencimiento. - Plazo. - Medios de pago admisibles. - Garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas. 				
51. En el caso de poder subrogarse en alguna operación de crédito concertada por el consumidor, con garantía real sobre la propia vivienda, se indican los siguientes datos:	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
<ul style="list-style-type: none"> - Notario autorizante de la escritura. - Fecha. - Datos de inscripción en el Registro de la Propiedad. - Responsabilidad hipotecaria que corresponde a la vivienda. 				
52. En el caso de poder subrogarse en alguna operación de crédito concertada por el consumidor, se indican las condiciones del crédito, y especialmente:	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
<ul style="list-style-type: none"> - Si el tipo de interés es fijo o variable - Si es variable, índice de referencia y margen - Número de cuotas anuales - Fechas de vencimiento y cantidades - Plazo de amortización - Comisiones por subrogación y amortización anticipada. 				
53. La nota explicativa expresa los periodos de validez de la información que suministra	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
54. La nota explicativa incluye el lugar, fecha y firma	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
55. La nota explicativa hace constar que del precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que se entregue antes de la formalización del contrato, salvo que conste de forma inequívoca que la entrega se hace en otro concepto	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
56. Tras solicitar copia de la nota explicativa, queda constancia escrita de dicha entrega	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado

VI.- INFORMACIÓN SOBRE ACTUACIONES

57. ¿La promoción de viviendas es de protección?	Si	No		
58. ¿La promoción de viviendas pertenece a un banco, caja de ahorros, o empresa similar?	Si	No		
59. Se cumple con la obligación de no usar prácticas comerciales desleales con los consumidores	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado
60. La empresa responsable de la compraventa en primera transmisión de viviendas construidas se publicita de alguna manera como adherida al Código Andaluz de Calidad Inmobiliaria sin ser cierta tal adhesión	Si Cumple	No Cumple	No procede	No Analizado