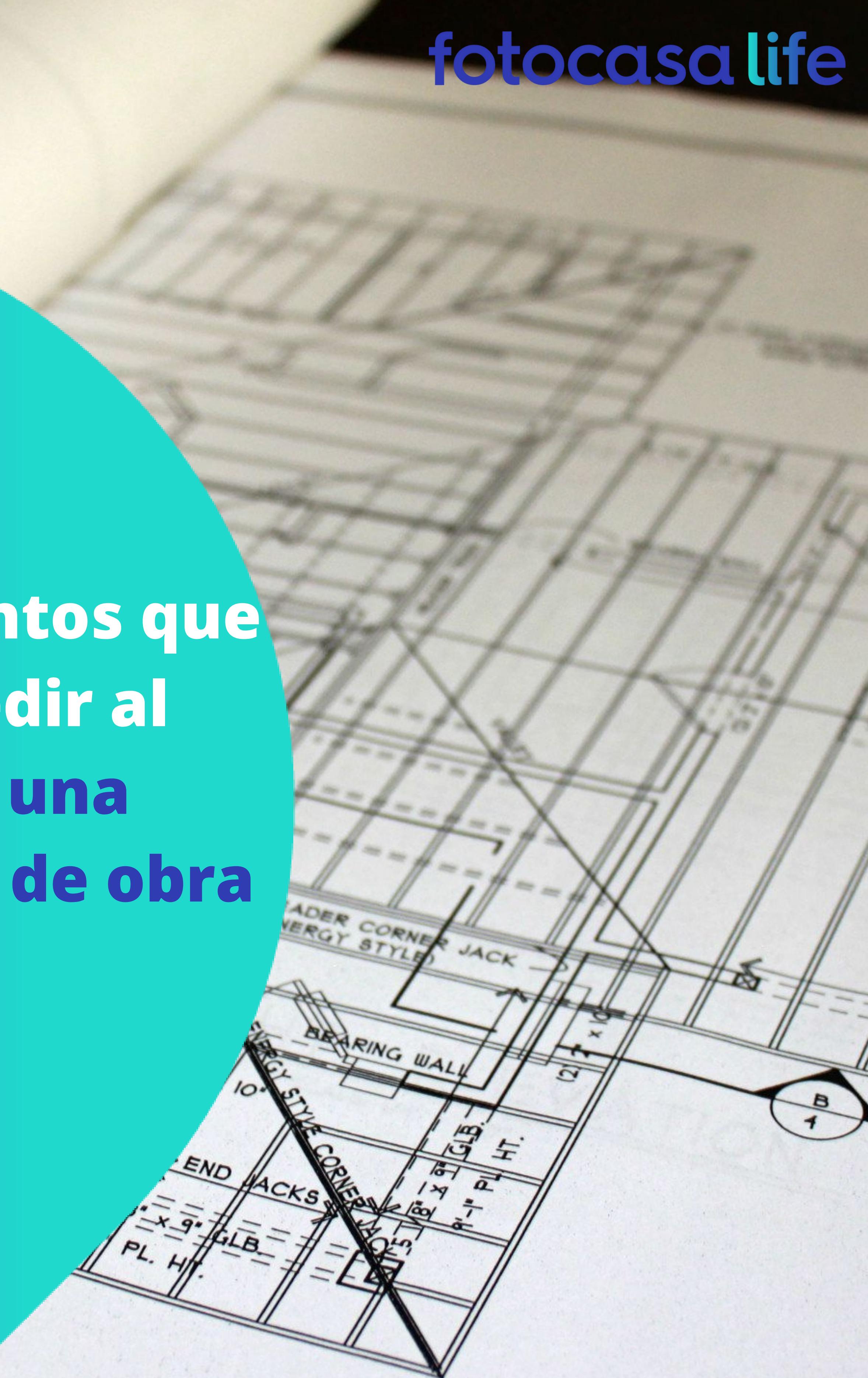


eBook:
Documentos que
debes pedir al
**comprar una
vivienda de obra
nueva**



Si vas a comprar una vivienda de nueva construcción, revisa que el proyecto sobre plano, en plena construcción o ya terminado cuente con toda la **documentación en regla**.

Estos son todos los documentos que debes solicitar al comprar una vivienda nueva:



Índice

- Licencia de obras
- Nota simple
- Inscripción en el Registro Mercantil
- Libro del edificio
- Certificado de final de obra
- Licencia primera ocupación
- Cédula de habitabilidad
- Certificado de eficiencia energética
- Declaración de obra nueva terminada
- Documento informativo abreviado (DIA)
- Planos de la vivienda
- Memoria de calidades
- Seguro Decenal de Daños a la Edificación
- Contrato de arras
- Contrato de compraventa

[Todas los Ebooks de Fotocasa](#)

1- Licencia de obras

Este documento acredita que el promotor tiene la **autorización para construir la edificación**, cumpliendo con las normativas y regulaciones del municipio.

- **¿Dónde se pide?** Al promotor o al constructor.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis.
- **¿Cuánto tarda?** Dependerá de los plazos internos de la empresa promotora.
- **Organismo oficial:** el Ayuntamiento de la localidad es el encargado de expedir esta licencia.



Licencia de obras: lo más importante

2- Nota simple

La nota simple te permite comprobar si el terreno en el que se va a construir la edificación es propiedad de la empresa constructora que realiza la obra.

- **¿Dónde se pide?** Directamente al promotor o en la página web del Registro de la Propiedad.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis si la entrega el promotor o 9,02 euros si se solicita en Registradores.org.
- **¿Cuánto tarda?** Si se solicita al Colegio de Registradores, 24 horas hábiles.
- **Organismo oficial:** el Colegio de Registradores.



10 preguntas frecuentes sobre el Registro de la Propiedad

3- Inscripción en el Registro Mercantil

Comprobar que el proyecto está inscrito en el Registro Mercantil te permitirá **verificar que la empresa que construye la vivienda existe realmente**. También, podrás confirmar que los datos del promotor son correctos.

- **¿Dónde se pide?** A través de la web del Registro Mercantil.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis.
- **¿Cuánto tarda?** Inmediatamente.
- **Organismo oficial:** El Colegio de Registradores.

4- Libro del edificio

Se trata de un documento en el que **aparece toda la información sobre el proyecto de obra** y las modificaciones aprobadas, si las hubiera.

Incluye documentos como: el proyecto, el acta de recepción de obra, la relación de los agentes participantes en la construcción y las instrucciones de uso y mantenimiento de la edificación.

- **¿Dónde se pide?** Según el Artículo 7 de la Ley de la Edificación, es el promotor el que debe poner el libro del edificio a disposición del comprador.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis.
- **¿Cuánto tarda?** Dependerá de los plazos internos de la empresa promotora.
- **Organismo oficial:** Colegio de Arquitectos o Ayuntamiento, donde también se puede solicitar una copia del Libro del Edificio si no es entregado por el promotor.

5- Certificado de final de obra

El certificado de final de obra es un documento que **confirma que el edificio ya ha sido terminado** siguiendo los planos autorizados en la licencia de obras expedida por el Ayuntamiento.

- **¿Dónde se pide?** Directamente al promotor.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis.
- **¿Cuánto tarda?** Dependerá de los plazos internos de la empresa promotora.
- **Organismo oficial:** el Ayuntamiento de la localidad es el encargado de expedir el certificado.

6- Licencia primera ocupación

La Licencia de primera ocupación es un trámite que confirma que **la edificación cumple con la normativa urbanística y con las condiciones marcadas en el permiso de obra**. La empresa constructora tiene la obligación de entregarnos la vivienda en el plazo pactado y, además, entregarla con la licencia de primera ocupación.

- **¿Dónde se pide?** Directamente al promotor.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis.
- **¿Cuánto tarda?** Dependerá de los plazos internos de la empresa promotora.
- **Organismo oficial:** el Ayuntamiento de la localidad es el encargado de expedir esta licencia.

7- Cédula de habitabilidad

La cédula de habitabilidad confirma que **la vivienda cuenta con los requisitos de calidad para ser habitada**. Este documento es esencial para poder dar de alta los suministros en la vivienda.

- **¿Dónde se pide?** Directamente al promotor.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis.
- **¿Cuánto tarda?** Dependerá de los plazos internos de la empresa promotora.
- **Organismo oficial:** el Ayuntamiento de la localidad es el encargado de expedir el certificado.



¿Cómo saber si una vivienda tiene cédula de habitabilidad?

8- Certificado de Eficiencia Energética

Es **obligatorio desde el 2013** que las viviendas en venta o alquiler cuenten con el Certificado de Eficiencia Energética. Se trata de documento en el que aparece la calificación energética del inmueble, qué varía según el consumo de energía necesario.

- **¿Dónde se pide?** Directamente al promotor.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis.
- **¿Cuánto tarda?** Dependerá de los plazos internos de la empresa promotora.
- **Organismo oficial:** debe expedirlo un técnico certificador.

 ¿Qué significa para nuestro bolsillo cada letra del CEE

9- Declaración de obra nueva terminada

La declaración de obra nueva terminada es un documento en **el que el notario da fe de la existencia del edificio y el cumplimiento de la normativa** y lo marcado en las licencias del proyecto de obra.

Para obtener este documento, el promotor debe entregar la escritura de la propiedad de la obra, la licencia de primera ocupación, la cédula de habitabilidad, el certificado final de obra, el certificado de eficiencia energética, el libro del edificio y el seguro decenal.

- **¿Dónde se pide?** Directamente al promotor.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis.
- **¿Cuánto tarda?** Dependerá de los plazos internos de la empresa promotora.
- **Organismo oficial:** debe redactarlo y firmarlo el arquitecto que certifica la obra.

10- Documento Informativo Abreviado (DIA)

El Documento Informativo Abreviado (DIA) es un documento gratuito que **incluye los datos de construcción, del promotor, las fechas de entrega, la superficie, los planos de emplazamiento y la información sobre las licencias**.

- **¿Dónde se pide?** A la promotora del inmueble.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis.
- **¿Cuánto tarda?** Dependerá de los plazos internos de la empresa promotora.
- **Organismo oficial:** debe entregarlo la empresa promotora en el momento en que el cliente solicita información sobre el inmueble.

11- Planos de la vivienda nueva

La empresa promotora tiene la obligación de presentar un plano explicativo de la ubicación de la vivienda dentro del edificio y otro de la propiedad, acotado y a escala, con información sobre las instalaciones y especificaciones técnicas y la superficie útil.

- **¿Dónde se pide?** Directamente al promotor.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis.
- **¿Cuánto tarda?** Dependerá de los plazos internos de la empresa promotora.
- **Organismo oficial:** debe entregarlo la empresa promotora en el momento en que el cliente solicita información sobre el inmueble.

12- Memoria de calidades

La memoria de calidades es un documento que realiza el promotor y que **describe la calidad y los materiales** que se usarán para los acabados de la vivienda de obra nueva.

- **¿Dónde se pide?** Directamente al promotor.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis.
- **¿Cuánto tarda?** Dependerá de los plazos internos de la empresa promotora.
- **Organismo oficial:** debe entregarlo la empresa promotora en el momento en que el cliente solicita información sobre el inmueble.

13- Seguro Decenal en Daños a la Edificación

El Seguro Decenal es un seguro obligatorio (Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999, de 5 de noviembre) que deben contratar las constructoras de los edificios de obra nueva para cubrirse ante posibles defectos en la estabilidad del edificio que puedan hallarse en las viviendas en un **plazo de 10 años.**

- **¿Dónde se pide?** Directamente al promotor.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Gratis, lo asume el promotor.
- **¿Cuánto tarda?** Dependerá de los plazos internos de la empresa promotora.
- **Organismo oficial:** una empresa aseguradora especializada.

14- Contrato de arras

El contrato de arras es un contrato privado entre el comprador y vendedor que sirve para asegurar la venta. Se trata de un contrato habitual en cualquier operación de compraventa de vivienda.

- **¿Dónde se pide?** El contrato se firma ante notario.
- **¿Cuánto vale el trámite?** El comprador deberá abonar, generalmente, entre el 5% y el 15% del valor de la propiedad.
- **¿Cuánto tarda?** Las arras se firman en el momento en el que el comprador está interesado en un inmueble de la promoción y se acuerda la compraventa.
- **Organismo oficial:** firma en la notaría.



Contrato de arras: todo lo que debes saber

15- Contrato de compraventa

En el contrato de compraventa debe aparecer el precio de venta, los datos de comprador y vendedor, la fecha de entrega y las penalizaciones en caso de que el promotor se retrase en la entrega.

- **¿Dónde se pide?** El contrato de compraventa se firma ante notario.
- **¿Cuánto vale el trámite?** Los gastos de notaría en una compraventa rondan los 525 euros.
- **¿Cuánto tarda?** El contrato de compraventa no se firma hasta que el proyecto no tiene la licencia de obra.
- **Organismo oficial:** firma en la notaría.



Claves de un contrato de compraventa

Otros Ebooks de Fotocasa

Descubre otros Ebooks de Fotocasa sobre el proceso de comprar vivienda:



[100 cosas que debes hacer después de comprar una casa.](#)



[Cómo pedir una hipoteca paso a paso.](#)



[La checklist definitiva para organizar tu mudanza.](#)



Últimas noticias sobre

COMPRAR CASA



eBook:
Documentos
que debes pedir
al comprar una
vivienda de
obra nueva