

Guía Práctica del Consumidor Inmobiliario

Recomendaciones Prácticas para comprar tu casa
con total seguridad, para que el sueño se vuelva
realidad, y no una pesadilla.



1er paso

Infórmate antes de Comprar

1. Revisa la Publicidad Antes de decidirte, asegúrate de que la publicidad del proyecto sea precisa. Lo que el vendedor promete en su publicidad, debe ser respetado, aunque no esté en el contrato. Sin embargo, a veces se incluyen notas que aclaran posibles variaciones en los colores, el equipamiento o los materiales de los acabados.

Recomendación legal: La calidad ofrecida en la publicidad, no debe ser muy diferente de lo que recibas en la venta, por lo que te recomendamos guardar los folletos, páginas web o anuncios del inmueble ofrecido.



2. Revisa a quien le compras:

Puedes indagar sobre las referencias del proveedor inmobiliario, verificando si tiene multas, en la web **“mira a quien le compras”** del Indecopi.

Recomendación legal: Adicionalmente, puedes contactarnos y utilizar nuestro servicio de **“Verifika Inmuebles”**, para que comprobemos los siguientes aspectos del vendedor:

 Indecopi : antecedentes de multas

 sunarp : inscripción registral y poderes de la empresa

Municipal: verificación del anteproyecto o licencia de obra del proyecto.

3. Revisa la Información: En el proceso de compra, el vendedor está obligado a brindarte la siguiente información relevante:

- Partida registral o título de propiedad, para verificar que quien vende es el propietario.
- Situación legal: habilitación urbana o licencia de edificación municipal del inmueble o proyecto.
- Planos del inmueble ofertado.
- Descripción del inmueble: distribución, área o metraje, áreas comunes y servicios comunes
- Precio de venta y forma de pago, gastos y tributos.
- Condiciones de la separación: vigencia o plazo, causales y efectos de la resolución como penalidades y gastos administrativos.
- Datos del Vendedor o proveedor: nombre, representante, partida registral, RUC, DNI.
- En inmuebles futuros: documento de aprobación de habilitación urbana o anteproyecto de arquitectura.
- Vigencia o plazo de la oferta inmobiliaria
- En inmuebles terminados: Documentos municipales de HR / PU, constancia de no adeudo y partida registral del inmueble
- Precio y condiciones de pago: incluye descuentos, forma de pago, y si hay penalidades o gastos extra en caso de cancelar anticipadamente.
- Status del inmueble: si tiene inscritas cargas o gravámenes registrales.



Recomendación legal: Mediante esta información podrás comprobar si el vendedor es el propietario del inmueble, o si se trata de una empresa vendedora, si el representante cuenta con facultades para vender inmuebles. Asimismo, si el proyecto cuenta con las autorizaciones municipales correspondientes.

2do paso ¿Qué Contrato debes firmar?



1. Contrato de Separación

Es un acuerdo que haces con un pequeño pago para "reservar" el inmueble mientras tramitas un préstamo bancario o verificas documentos, si es necesario. Ten en cuenta que, si después decides no comprar o no consigues el crédito, podrías perder este dinero, según se halla establecido en el contrato de separación.



2. Contrato de Compraventa

Este es el contrato definitivo donde se detallan las condiciones de la compra.

El contrato debe incluir: la identificación de los contratantes, las características del inmueble, el precio y la forma de pago, el plazo y fecha de entrega y los supuestos en los cuales se aplican penalidades.



Recomendación legal: El contrato de compraventa, es recomendable que este revisado y autorizado por un abogado, y que se legalice las firmas de los contratantes ante un notario. Asimismo, los pagos que realices deben mencionarse utilizando los medios de pago como cheques, y depósitos bancarios.

3er paso Entrega de la Propiedad

1. Recepción del Inmueble

Al recibir tu nueva vivienda, tienes derecho a revisar si todo está tal como se pactó en el contrato o se ofreció en la publicidad. La entrega del inmueble marca la fecha en que ahora está bajo tu cuidado y se inicia el pago del mantenimiento e impuestos municipales, aunque no te hayas mudado.

2. Reglas según tipo de inmuebles

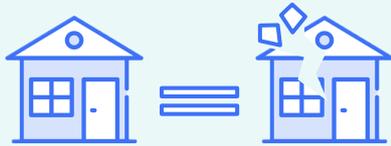
Si se trata de lotes, inmuebles futuros, podrás dejar constancia de recibirlo, anotando en el acta de entrega, las discrepancias que impidan, limiten o disminuyan su valor o su uso, para que sean subsanadas o arregladas como parte del servicio de post-venta. Si compraste un inmueble de segundo uso puedes reclamar por las diferencias o defectos advertidos entre el momento de la firma del contrato y la entrega del inmueble.



3. Idoneidad

Debe existir correspondencia o equivalencia entre lo que el comprador espera y lo que efectivamente recibe como inmueble, según lo ofrecido.

De existir diferencias en áreas, acabados, materiales, zonas comunes, variaciones unilaterales al proyecto, entre otras, se genera una infracción del vendedor al deber de idoneidad en perjuicio del comprador.



4. Servicio Post-venta

Una vez recibido el inmueble, se inicia un periodo de servicio postventa o de reparación de observaciones o defectos por parte del vendedor.

Los plazos de garantía en este servicio postventa son los siguientes:



Garantía de acabados: cubre reparaciones por el plazo ofrecido o especificado en las cartas de garantía de los proveedores, desde la fecha de entrega.



Garantía estructural: cubre los aspectos estructurales como fisuras o rajaduras en vigas y columnas o filtraciones internas de agua que deterioren o disminuyan el valor del inmueble, por un plazo de garantía de 10 años desde la fecha de la conformidad de obra municipal.



4 to paso Saneamiento

Luego de haber recibido tu inmueble, debes buscar que te entreguen los documentos que demuestren tu calidad de propietario.



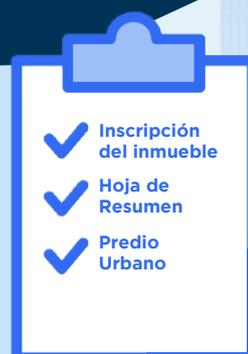
1. Documentos Notariales / Registrales

- El Contrato o Minuta de compraventa: te lo entrega el proveedor, dentro de los 7 días calendario de haberse firmado.
- El testimonio de compraventa, que incluye el contrato de financiamiento bancario, se recoge en notaría, luego de haberse firmado la escritura pública.
- La partida registral de independización de tu inmueble a tu nombre se te entregará, conforme los siguientes plazos:
En bienes terminados: luego de 15-30 días calendario aproximadamente, desde la firma de la escritura.

En bienes futuros: en un plazo razonable que es de un año desde la conformidad de obra municipal, para que el Vendedor realice la declaratoria de fabrica e independización ante Sunarp.

2. Documentos Municipales

Debes realizar el alta o inscripción a tu nombre del inmueble ante el Municipio distrital, para obtener el HR (hoja resumen) y PU (Predio Urbano) para iniciar el pago de impuestos municipales como Predial y Arbitrios.



5 to paso

Seguros y Reclamaciones

Seguros

Si compras un inmueble con crédito hipotecario, necesariamente se requiere contratar 2 tipos de seguros:



Seguro de desgravamen: que cubre al titular del crédito, pues en caso de fallecimiento o invalidez, el seguro honra el pago del total del crédito hipotecario al banco y los familiares quedarán libres del pago del crédito.



Seguro del inmueble: cubre daños parciales y totales del inmueble por terremotos, incendios, y cualquier hecho fortuito.

Recuerda: En caso de comprar el inmueble al contado, te recomendamos de igual manera, adquirir los seguros con una compañía o bróker de seguros, para no quedar desprotegido ante un evento fatal.

Reclamaciones

En caso tengas una reclamación contra el proveedor por una disconformidad con el Inmueble o el servicio recibido, puedes optar por las siguientes opciones:



1. Reclamar al proveedor inmobiliario: a través de una carta notarial o el libro de reclamaciones. El plazo de respuesta es de 15 días hábiles.



5. Denuncia sumarísima ante Indecopi, solo por falta o demora en la entrega del inmueble



2. Reclamar ante la Defensoría gremial de los proveedores afiliados en la Defensoría del Cliente Inmobiliario (DCI).



6. Denuncia de arbitraje de consumo: donde podrás obtener una indemnización en caso se encuentre probado el daño al consumidor, ante Indecopi.



3. Reclama Virtual: que es el servicio de conciliación ante Indecopi



7. Demanda judicial, para cualquier tipo de incumplimiento.



4. Denuncia administrativa ante Indecopi: por cualquier reclamación de idoneidad, calidad o entrega del inmueble o de las zonas comunes.

En todos los casos, aunque no es obligatorio, te recomendamos asesorarte, con un Abogado inmobiliario de tu confianza o recurrir a la defensa por las Asociaciones de Consumidores inscritas en Indecopi.

★ ¡ FELICIDADES ! ★



Si has llegado hasta aquí, luego de leer esta Guía, ya estás listo para comprar cualquier inmueble de forma informada. Si requieres orientación o asesoría especializada, estamos para apoyarte, en este hermoso viaje hacia el sueño de la casa propia. **Contáctanos a: contacto@adcip.pe**

Glosario de Términos

1) Anteproyecto municipal: es la aprobación municipal del futuro proyecto, que permite iniciar ventas de los inmuebles futuros (lotes o departamentos).

2) Arbitrios: Impuestos municipales que debes pagar por los servicios (limpieza, alumbrado, etc.) una vez que eres dueño del inmueble.

3) Arras: Pago inicial que se entrega como señal de compromiso para la compra.

4) Asociaciones de Consumidores: son organizaciones cuya finalidad es proteger, defender, informar y representar a los consumidores y usuarios, y defender los intereses difusos o colectivos de los consumidores.

5) Bienes futuros: son inmuebles en planos o en construcción que aun no han sido independizados o inscritos ante Sunarp.

6) Bienes terminados: son inmuebles que ya cuentan con su independización y partida registral ante Sunarp.

7) Contrato de separación: Documento simple que te permite apartar una propiedad con un pequeño pago.

8) Declaratoria de fabrica e Independización: es el proceso de saneamiento de la unidad inmobiliaria donde se declara la edificación (fabrica) y se independiza cada unidad en una partida registral para poder inscribir tu compraventa a tu nombre en Sunarp

9) Escritura Pública: documento que incluye a la minuta (y a veces al contrato de financiamiento bancario) y que se firma ante un Notario Público. La copia de esta escritura pública firmada por notario es llamada Testimonio y puede ser digital o física.

10) Gravámenes y cargas: son las anotaciones de limitaciones al inmueble como hipotecas, demandas o cargas técnicas por sanear.

11) Habilitación urbana: proceso por el cual un terreno cambia su uso de rústico a urbano, permitiendo la construcción y venta de inmuebles sobre el mismo.

12) Impuesto Predial: impuesto municipal que debe ser pagado por quien es propietario al 01 de enero de cada año.

13) Licencia de obra: es la autorización municipal para poder iniciar la construcción de un proyecto.

14) Minuta: Contrato de compraventa autorizado por un abogado, que incluye todas las condiciones de la compra antes de firmar la escritura definitiva.

15) Partida registral: Documento emitido por Sunarp, que prueba quién es el dueño de la propiedad.

16) Partida matriz: es la partida registral del terreno en donde se edificará el proyecto y de la cual se independizarán las partidas registrales de los inmuebles.

17) Póliza: contrato donde se establecen las condiciones y coberturas del seguro personal y/o para el inmueble.

18) SUNARP: Superintendencia Nacional de Registros Públicos, institución conocida como Registros Públicos donde se registran las propiedades.