

A photograph of three people—two women and one man—standing outdoors on a paved path. They are all smiling and looking at a tablet held by the woman in the center. The woman on the left is wearing a light-colored blazer and jeans. The woman in the center is wearing a striped shirt and jeans. The man on the right is wearing a denim jacket over a white t-shirt and jeans. The background shows a fence and some greenery. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

# GUÍA DE COMPRA DE LA VIVIENDA

**i**nsur  
GRUPO



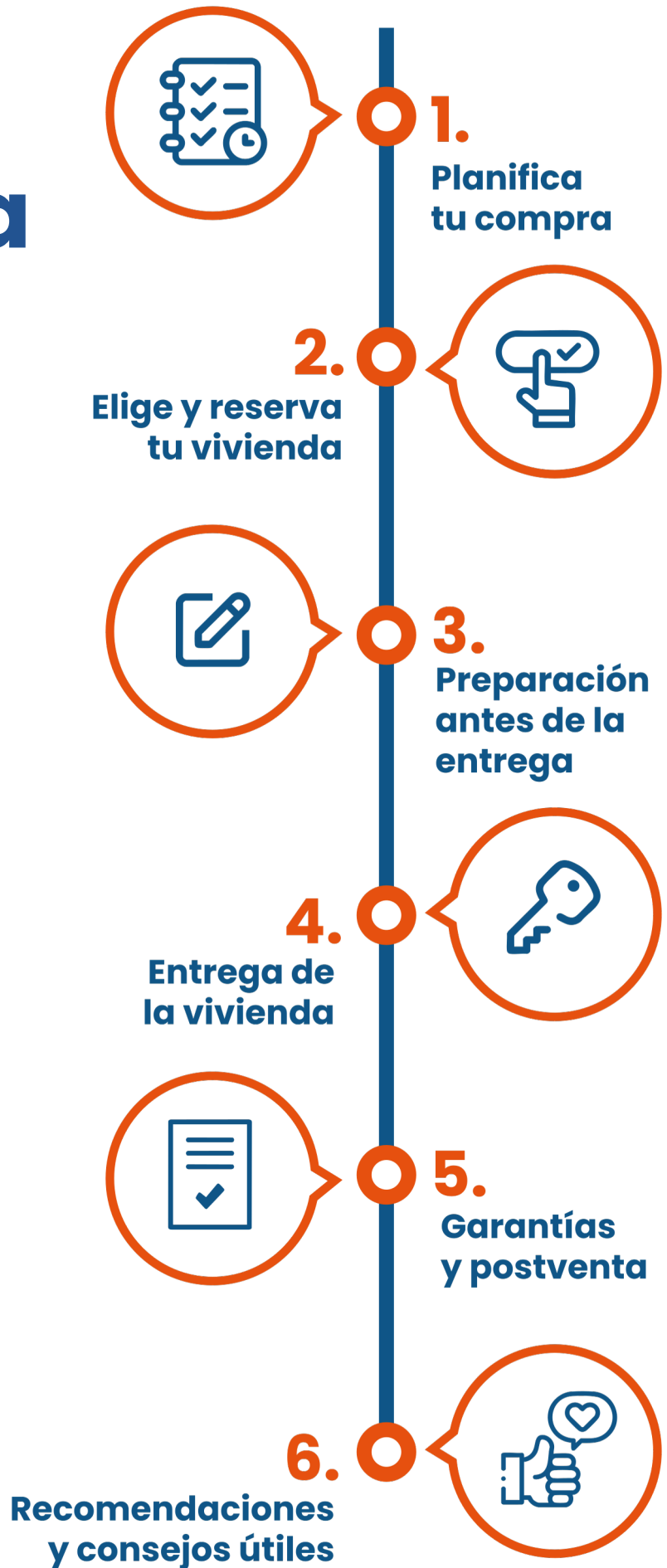
# ¡Bienvenido a tu nuevo hogar!

Si estás pensando en comprar una vivienda con Grupo Insur, probablemente te encuentres ante una de las decisiones más importantes de tu vida. La compra de una vivienda no solo implica una inversión económica relevante, sino también elegir el lugar donde desarrollarás tu proyecto personal o familiar durante muchos años.

Esta guía ha sido creada para acompañarte en ese proceso y ayudarte a tomar decisiones con **seguridad, información y tranquilidad**. A lo largo de las siguientes páginas encontrarás los principales pasos del proceso de compra de una vivienda de obra nueva, desde la planificación inicial hasta la entrega de llaves y el servicio postventa.

Durante todo el proceso contarás con el apoyo de un **equipo de profesionales especializados**, que estarán a tu disposición para resolver cualquier duda y acompañarte en cada etapa.

# Pasos a seguir en la compra de tu vivienda



# 1. Antes de empezar

Antes de iniciar la búsqueda de una vivienda conviene analizar algunos aspectos clave que te ayudarán a orientar mejor la decisión de compra. Definir tus necesidades, revisar tu situación financiera o analizar la ubicación adecuada son pasos fundamentales para comenzar este proceso con mayor claridad.

## 1.1 Define tus necesidades y prioridades

Comprar una vivienda es una decisión **vital y financiera a largo plazo**. Antes de iniciar la búsqueda, reflexiona sobre tu estilo de vida actual y cómo podría evolucionar en los próximos años: número de personas que vivirán en el hogar, posibilidad de teletrabajo, presencia de mascotas o cercanía a familiares, colegios o servicios en la zona.

Una buena práctica consiste en clasificar tus requisitos en **imprescindibles** (por ejemplo, terraza o plaza de garaje) y **deseables**. Este ejercicio te permitirá enfocar mejor la búsqueda, reducir visitas innecesarias y evitar decisiones impulsivas.

## 1.2 Planificación financiera

Una planificación financiera adecuada es esencial antes de iniciar la compra. Como referencia general, se recomienda destinar **menos del 35% de los ingresos netos del hogar a la cuota hipotecaria**.

También es importante analizar las diferentes opciones de financiación disponibles. Si valoras la estabilidad en la cuota, el **tipo fijo** puede ser la opción más adecuada. Si puedes asumir variaciones en el tiempo y el diferencial es competitivo, el **tipo variable** puede ser otra alternativa.

Además del precio de la vivienda, debes tener en cuenta los **gastos asociados a la compra**, que pueden situarse entre el 10 % y el 15 % del precio del inmueble.

Estos gastos se abonan en el momento de la escritura y deben contemplarse dentro del precio de venta.



### 1.3 Ubicación y criterios de búsqueda

La **ubicación** es uno de los factores más importantes a la hora de elegir una vivienda. Analiza la zona teniendo en cuenta aspectos como la conexión con transporte público, la cercanía a zonas verdes, centros educativos, comercios o centros sanitarios.

También conviene valorar el desarrollo urbanístico del entorno. Un barrio consolidado o con proyectos de mejora de infraestructuras — como nuevas líneas de metro, carriles bici o parques— puede ofrecer una mejor calidad de vida y contribuir a la **revalorización del inmueble a largo plazo**.

### 1.4 Sostenibilidad y eficiencia energética

La **eficiencia energética** es un aspecto cada vez más relevante en la vivienda. Un inmueble con una calificación energética elevada consume menos energía para calefacción, refrigeración y agua caliente, lo que se traduce en **mayor confort y un menor gasto en suministros**.

Además, una vivienda eficiente contribuye a reducir las emisiones de dióxido de carbono y favorece un uso más responsable de los recursos.



## 2. Etapas del proceso de compra



### 2.1 Información previa y elección de la vivienda

El proceso de compra comienza con la recopilación de información y la elección del inmueble. En esta etapa podrás revisar planos, memoria de calidades, precios y condiciones de pago.

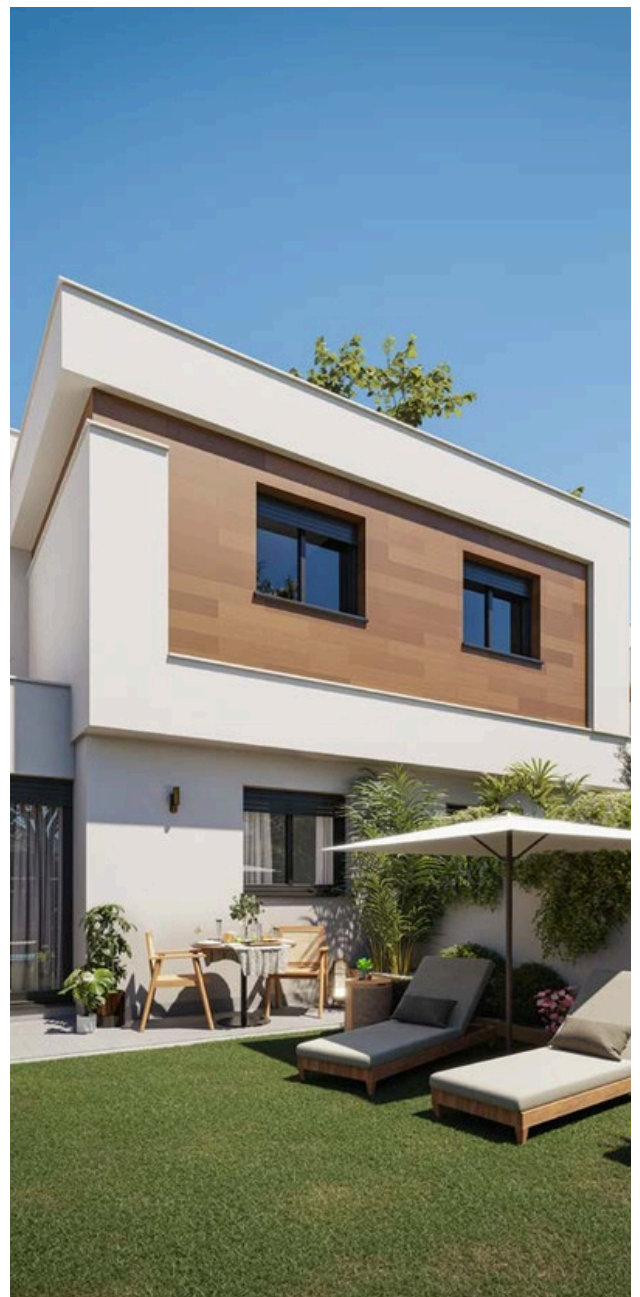
Contarás con el apoyo del equipo comercial de Grupo Insur y con herramientas digitales que te ayudarán a tomar una decisión informada. También podrás visitar la oficina de ventas y, cuando esté disponible, acceder al piso piloto o showroom, lo que te permitirá visualizar de forma realista las distribuciones y acabados.

Con todos estos recursos podrás elegir la tipología de vivienda, planta y ubicación que mejor se adapten a tus necesidades.

### 2.2 Reserva de la vivienda

Una vez seleccionada la vivienda, el siguiente paso es formalizar la reserva mediante la firma de un contrato de reserva o precontrato.

En este momento se realiza un pago inicial en concepto de depósito. Con esta firma, la vivienda elegida se retira del mercado y queda reservada para ti mientras se completan los trámites necesarios para continuar con el proceso de compra.



### 2.3 Firma del contrato de compraventa

La firma del contrato de compraventa se realiza cuando se han cumplido dos condiciones fundamentales: la obtención de la Licencia de Obras y la formalización de la póliza de seguro que garantiza las cantidades entregadas a cuenta.

En el momento de la firma recibirás la documentación asociada al contrato, que incluye:

- Contrato firmado.
- Licencia de Obras.
- Memoria de calidades.
- Plano de la vivienda.
- Plano del sótano con la plaza de aparcamiento y trastero asignados.
- Plano de situación u ordenación.
- Justificantes de pago de la reserva y el contrato.
- Copia DNI de los compradores.

Posteriormente, recibirás el aval bancario correspondiente a las cantidades entregadas a cuenta.

### 2.4 Modalidades y método de pago

Cada promoción puede establecer condiciones de pago específicas. De forma general, suele contemplarse el pago del **20 % del valor total de la vivienda durante el periodo de construcción**, mediante un calendario de pagos previamente establecido.

En determinados casos puede estudiarse una adaptación del plan de pagos en función de la situación financiera del cliente. Nuestro equipo evaluará cada caso de forma personalizada para ofrecer la solución más adecuada.

El **80 % restante** se abona en el momento de la firma de la escritura pública.



## 2.5 Prevención de blanqueo de capitales

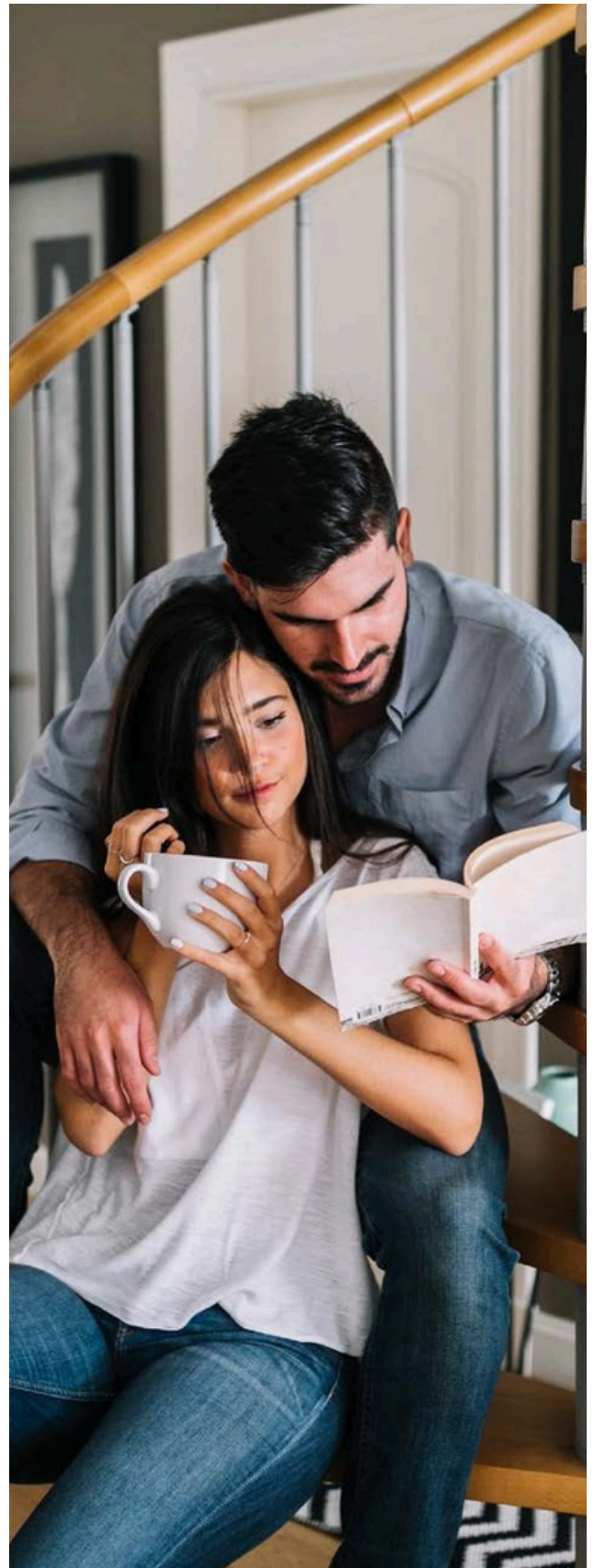
De acuerdo con la Ley 10/2010 de prevención de blanqueo de capitales, las promotoras están obligadas a verificar el origen de los fondos utilizados para la compra de una vivienda.

Por este motivo, durante el proceso de compra deberás cumplimentar el formulario de identificación del cliente KYC (Know Your Customer), donde se solicita información como:

- Datos personales y profesionales de los titulares de la compra.
- Relación con personas con responsabilidad pública, si aplica.
- Finalidad de la operación (vivienda habitual, segunda residencia, inversión).
- Origen de los fondos utilizados.
- Importe de los fondos propios aportados.

Para formalizar el contrato será necesario aportar documentación que acredite la actividad económica y la procedencia de los fondos.

Toda la información proporcionada será tratada de forma confidencial y de acuerdo con la normativa vigente.



### 3. Durante la fase de construcción

#### 3.1 Información y comunicación

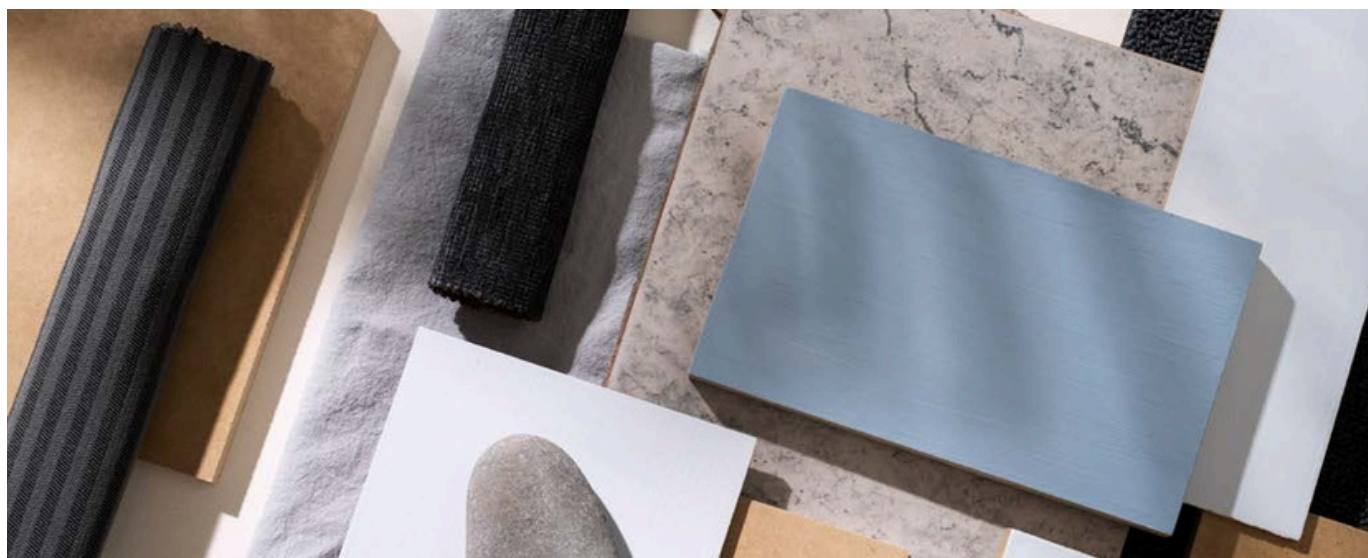
Durante el proceso de construcción recibirás **comunicaciones periódicas** que te permitirán seguir el avance de la obra. Estas actualizaciones pueden incluir boletines informativos, reportes de progreso o imágenes reales de la evolución del proyecto.

#### 3.2 Personalización de la vivienda

En Grupo Insur ofrecemos diferentes opciones de **personalización de la vivienda**, siempre que el estado de ejecución lo permita.

Podrás elegir entre distintas alternativas de acabados, como revestimientos, pavimentos o colores de pintura, según las opciones disponibles en cada promoción.

Algunas opciones estarán incluidas en el precio de la vivienda y otras podrían suponer un coste adicional.



### 3.3 Revisión financiera previa a la entrega de la vivienda

Antes de firmar la escritura pública es importante revisar la financiación. Si necesitas hipoteca, conviene iniciar el trámite con suficiente antelación.

Tras la aprobación del préstamo se firmará la **FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada)**, documento que recoge las condiciones del préstamo hipotecario.

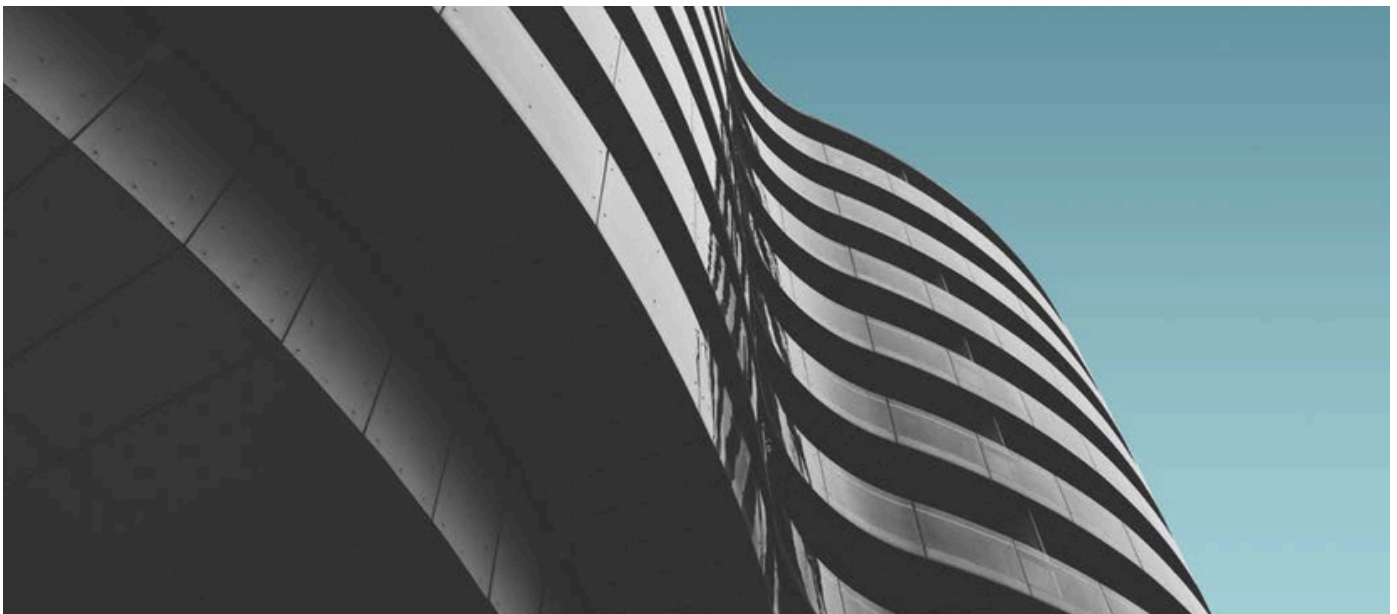
La normativa también establece que, antes de la firma de la escritura, el comprador debe acudir al notario al menos **diez días antes** para firmar el **Acta de Transparencia**, donde recibirá asesoramiento gratuito sobre las condiciones del préstamo.

### 3.4 Revisión de Prevención de Blanqueo de Capitales previa a la entrega de la vivienda

Antes de la firma de la escritura pública de compraventa, será necesario revisar y, en su caso, actualizar la información aportada durante la fase de contrato si se han producido cambios en la situación del comprador.

En este momento también deberá acreditarse el origen de los fondos que se aportarán en el **acto de la escritura**, de acuerdo con lo establecido en la normativa de prevención de blanqueo de capitales y conforme a lo indicado anteriormente en el apartado [2.5 Prevención de blanqueo de capitales.](#)

Este procedimiento forma parte de las obligaciones legales aplicables a las promotoras y garantiza que el proceso de compraventa se realice con **plena transparencia y seguridad jurídica.**



## 4. Escritura y entrega de la vivienda

### 4.1 Visita de cortesía

Antes de la entrega oficial de tu vivienda, te invitaremos a realizar una visita de cortesía. Durante esta visita tendrás la oportunidad de conocer tu vivienda junto con los espacios anexos correspondientes, como la plaza de aparcamiento y el trastero, así como las áreas comunes del conjunto residencial.

### 4.2 Escritura pública

Una vez realizada la visita de cortesía, formalizada la financiación —en caso de haberla solicitado— y verificados todos los pagos realizados a cuenta, todo estará preparado para la firma de la escritura pública de compraventa en notaría y la entrega de llaves.

Desde Grupo Insur te enviaremos previamente una **convocatoria por correo electrónico** en la que se detallarán la notaría designada, la fecha, la hora y el lugar de la firma. En esta comunicación también se indicará la documentación necesaria para ese momento, que normalmente incluye:

- DNI o NIE en vigor de los compradores.
- Justificantes de pago realizados.
- Datos del préstamo hipotecario, en caso de haber financiación.

Con la firma de la escritura pública se formaliza legalmente la compraventa y se procede a la entrega oficial de las llaves de tu vivienda, culminando así el proceso de adquisición.



### 4.3 Gastos asociados a la escritura

Al adquirir una vivienda debes tener en cuenta que, además del precio de la vivienda y el IVA correspondiente, existen otros gastos asociados a la formalización de la compraventa. Entre los principales se encuentran:

- **Actos Jurídicos Documentados (AJD):** Este impuesto grava la escritura de compraventa y varía según la comunidad autónoma, generalmente entre el 0,5% y el 1,5% del precio de la vivienda.

- **Notaría:** Los honorarios notariales dependen del valor de la vivienda y están regulados por normativa. En la escritura de compraventa, estos gastos suelen ser asumidos por el comprador, salvo que en el contrato se indique una distribución diferente.

- **Registro de la Propiedad:** La inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad tiene un coste aproximado de entre 200 y 700 euros para inmuebles de valor medio. Las tarifas están reguladas por el Real Decreto 1427/1989 y se calculan en función del valor del inmueble.

- **Gestoría:** Si financias la compra mediante un préstamo hipotecario, la gestoría de la entidad financiera suele encargarse de los trámites administrativos relacionados con la inscripción de la operación.

Si realizas la compra sin financiación, puedes decidir si contratar los servicios de una gestoría externa o gestionar los trámites directamente. El coste de este servicio suele situarse en torno a los 300 euros, dependiendo de la gestoría.

- **Hipoteca:** Si solicitas un préstamo hipotecario, la entidad financiera puede solicitar una **provisión de fondos** para cubrir los gastos asociados a la formalización del préstamo.

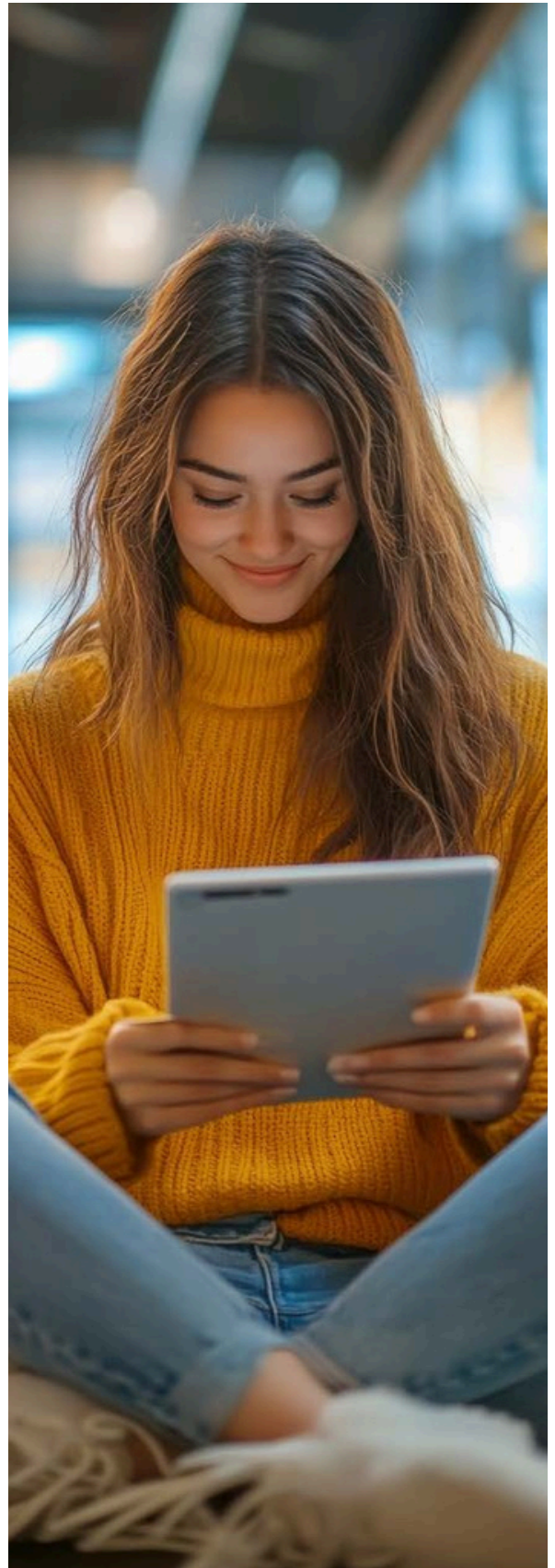
El reparto de gastos se regula por la **Ley 5/2019 de contratos de crédito inmobiliario**. Con carácter general los gastos asociados al préstamo hipotecario (notaría, registro, gestoría e impuesto del préstamo) son asumidos por la entidad financiera. El comprador únicamente debe asumir **el coste de la tasación de la vivienda** y los gastos asociados a la escritura pública de compraventa (notaría, registro, gestoría e impuestos).



#### 4.4. Documentación que recibirás en la escritura (en formato digital o físico)

En el momento de la firma de la escritura y la entrega de la vivienda recibirás la documentación necesaria para el correcto uso y mantenimiento del inmueble, que incluye:

- Copia simple de escritura de compraventa facilitada por la notaría.
- Planos de instalaciones y distribución de la vivienda.
- Declaración Responsable.
- Boletines de instalación (electricidad, agua y gas).
- Certificado de eficiencia energética.
- Manual de uso y mantenimiento de la vivienda.
- Instrucciones y garantías de uso de electrodomésticos e instalaciones.
- Recomendaciones del servicio postventa.
- Carta de presentación de la Comunidad de Propietarios y Estatutos de la Comunidad.
- Llaves de la vivienda.



## 5. Postventa y garantías

### 5.1. Garantías legales

La compra de una vivienda de obra nueva está respaldada por una serie de **garantías legales** que protegen al comprador frente a posibles defectos o desperfectos que puedan aparecer tras la entrega de la vivienda. Estas garantías están reguladas por la **Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)** y establecen distintos plazos de cobertura en función del tipo de incidencia que pudiera detectarse.

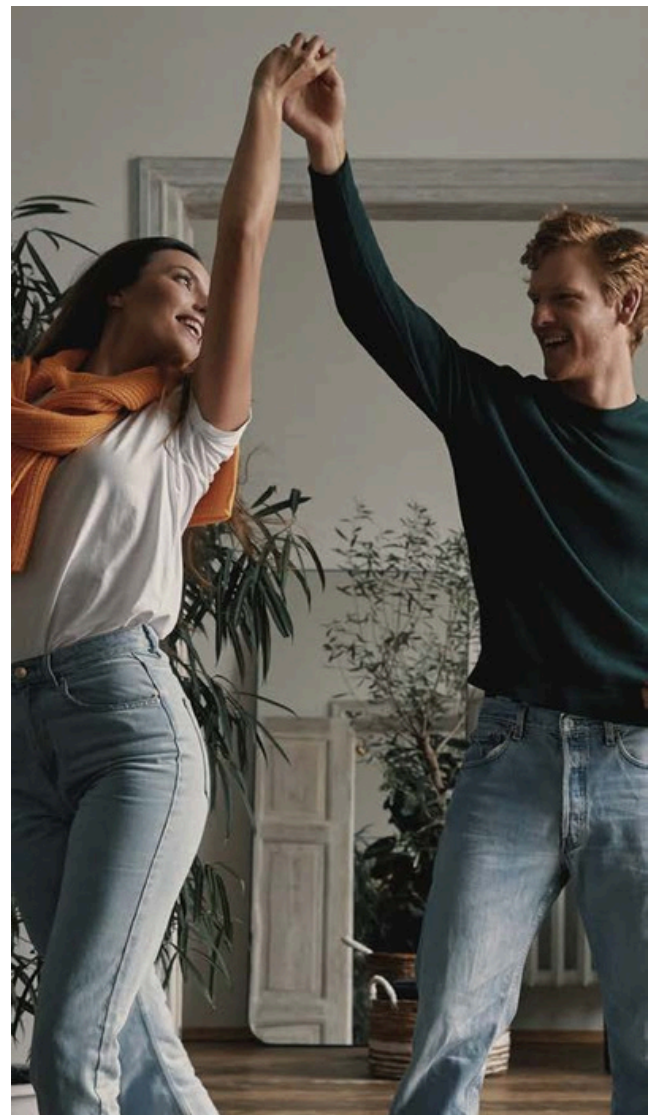
En concreto, la normativa contempla los siguientes periodos de garantía:

- **1 año de garantía para defectos de terminación o acabados.** Este plazo cubre incidencias relacionadas con los acabados de la vivienda, como posibles imperfecciones en pintura, carpintería, revestimientos u otros elementos de terminación. Quedan excluidas de esta garantía aquellas incidencias que se deriven del uso **normal de la vivienda o de un mantenimiento inadecuado** por parte del propietario.

- **3 años de garantía para defectos que afecten a la habitabilidad.** Esta garantía cubre defectos o vicios de los elementos constructivos o de las instalaciones que puedan afectar al cumplimiento de los requisitos básicos de habitabilidad, como las condiciones de higiene, salud, protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro energético o aislamiento térmico.

- **10 años de garantía para defectos estructurales.** Esta garantía cubre los defectos o vicios ocultos que puedan afectar a elementos estructurales del edificio, como la **cimentación, pilares, vigas, forjados o muros de carga**, siempre que comprometan directamente la resistencia mecánica o la estabilidad del edificio. Este plazo comienza a contar desde la fecha del **Certificado Final de Obra (CFO)**.

Estas garantías tienen como objetivo asegurar que la vivienda cumple con los estándares de calidad y seguridad establecidos por la normativa vigente.





## 5.2. Servicio postventa

En Grupo Insur ponemos a tu disposición un **servicio postventa especializado**, diseñado para atender cualquier incidencia que pueda surgir tras la entrega de la vivienda.

A partir del momento de la entrega, dispondrás de un **plazo de un mes** para revisar la vivienda y comunicar, en su caso, un listado de posibles ajustes o incidencias detectadas. Estas revisiones serán gestionadas de forma coordinada con el objetivo de garantizar que puedas disfrutar plenamente de tu nuevo hogar en las condiciones previstas.

Una vez transcurrido ese primer mes, cualquier nueva incidencia podrá seguir comunicándose a través de nuestro **portal web oficial**, [www.grupoinsur.com](http://www.grupoinsur.com). A través de este sistema se generará un **código de seguimiento**, que te permitirá consultar en todo momento el estado y la evolución de cada solicitud.

El objetivo de este servicio es ofrecer una **atención ágil, transparente y eficiente**, garantizando un adecuado seguimiento de las incidencias y contribuyendo a la plena satisfacción de nuestros clientes.

## 6. Recomendaciones y consejos útiles



Una vez formalizada la escritura y realizada la entrega de llaves, comienza una nueva etapa: la entrada y puesta en marcha de tu vivienda. Este momento supone el inicio de una nueva etapa personal o familiar, por lo que conviene organizar con calma los primeros pasos para que la transición se realice de forma cómoda y sin contratiempos.

Durante los primeros días pueden surgir gestiones administrativas o cuestiones prácticas relacionadas con el funcionamiento de la vivienda. Seguir algunas recomendaciones básicas te ayudará a organizar esta fase inicial con mayor tranquilidad y seguridad.

A continuación, te compartimos algunos consejos útiles para los primeros días en tu nuevo hogar:

- **Contrata un seguro de hogar desde el primer día.** Contar con un seguro adecuado te permitirá proteger la vivienda frente a posibles incidencias, tanto estructurales como relacionadas con el contenido del hogar.

- **Conserva toda la documentación relacionada con la vivienda.** Es recomendable guardar en un lugar seguro toda la documentación recibida en el momento de la escritura: escritura de compraventa, planos, manuales de uso y mantenimiento, garantías de instalaciones y electrodomésticos o documentación de la comunidad de propietarios.

- **Solicita el alta o cambio de titularidad de los suministros.** Gestiona cuanto antes el alta o cambio de titularidad de los servicios básicos de la vivienda, como electricidad, agua, gas o telecomunicaciones, para garantizar su correcto funcionamiento desde el primer momento.

- **Revisa el manual de uso y mantenimiento de la vivienda.** Este documento contiene información importante sobre el funcionamiento de las instalaciones y las recomendaciones de mantenimiento que ayudarán a conservar la vivienda en óptimas condiciones a lo largo del tiempo.

- **Infórmate sobre el funcionamiento de la comunidad de propietarios.** Tras la entrega de la vivienda, recibirás la información relacionada con la comunidad de propietarios. Conocer sus normas básicas y canales de comunicación facilitará la convivencia y la gestión de los espacios comunes.

En Grupo Insur estamos comprometidos con acompañarte en cada etapa del proceso de compra de tu vivienda. Nuestro equipo está a tu disposición para resolver cualquier duda o consulta que pueda surgir, ya sea antes, durante o después de la entrega de tu nuevo hogar.

A lo largo de todo el proceso contarás con un equipo profesional que te ofrecerá seguimiento personalizado, información clara y asistencia continua, para que vivas esta experiencia con la tranquilidad y confianza que mereces.

No dudes en contactarnos siempre que lo necesites. Estamos aquí para ayudarte.

**Gracias por confiar en Grupo Insur.**



**iSinsur**  
GRUPO