



# Guía del comprador



LUJAMA te  
guía hacia  
tu nuevo hogar.



La guía definitiva  
para comprar el  
hogar de tus  
sueños en LUJAMA  
¡Paso a paso!



01 Contáctanos

02 Visita showroom

03 Toma tu decisión

04 Reserva tu vivienda

05 Firma contrato compraventa

06 Personaliza tu vivienda

07 Escrituración de tu vivienda

08 El hogar de tus sueños, es una realidad

# Contáctanos

**LUJAMA** le da, a la adquisición de una vivienda, la misma importancia que tiene para sus compradores. Por ello, ponemos a nuestro equipo de profesionales a disposición de nuestros clientes para que los acompañen desde el inicio del camino (la elección) hasta el momento en el que estén disfrutando de su nuevo HOGAR.

Conoce paso a paso todas aquellas acciones que implican el proceso de compra del hogar de tus sueños, desde el primer contacto con nosotros, pasando por la firma de la escritura hasta el servicio posventa y ...

**¡Haz que tu  
sueño se haga  
realidad!**



## Claves para la elección de tu hogar. Consejos para la toma de decisiones.

Diversos factores influirán en tu decisión.

Te indicamos alguno de los más importantes que te aportarán SEGURIDAD y TRANQUILIDAD en tu elección.

### La importancia de quién promueve el proyecto

Somos una empresa con larga experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales. Son más de 1.500 las familias que viven en viviendas promovidas bajo la marca **LUJAMA GRUPO INMOBILIARIO** desde 1989.

Nuestro sueño es formar parte de la historia de nuestros clientes y, para ello, aportamos toda nuestra experiencia, fiabilidad y saber hacer. En **LUJAMA** trabajamos cada día para ser líderes y brindar el mejor servicio con el cliente como punto central.

Trabajamos con los estudios de arquitectura e ingeniería más vanguardistas para crear viviendas de autor, que aúnan funcionalidad, diseño y calidad.

Así mismo, las empresas constructoras elegidas por **LUJAMA**, son empresas de primer orden con amplia experiencia en el sector residencial ofre-

ciendo la seriedad y compromiso que se merecen nuestros compradores.

Escogemos los mejores materiales y acabados, cuidamos el diseño hasta el último detalle y nos aseguramos de construir espacios confortables, amplios y ordenados, que contribuyan a tu bienestar y al de tu familia.

El equipo de profesionales de **LUJAMA** está enfocado a las personas. Por tanto, nos volcamos con cada cliente para darle una atención personalizada y profesional, así como un servicio integral en la adquisición de su nuevo hogar.

### La importancia de que se garantice la inversión:

**LUJAMA** te ofrece los siguientes mecanismos de garantía para tu inversión:

- Cuenta bancaria especial de la promoción.
- Aval de las cantidades entregadas a cuenta.
- Project Monitoring.

**Un aspecto importante para todos los compradores es confiar en aquella empresa en dónde, además de depositar su dinero, deposita sus ilusiones.**

## La importancia de que tus necesidades estén cubiertas

### Tipología de vivienda, ubicación y eficiencia energética.

Ofrecemos una amplia tipología de viviendas que incluye tanto pisos en Edificios Residenciales como viviendas unifamiliares en Conjuntos Residenciales.

Además, nuestras promociones se encuentran estratégicamente ubicadas, para todos aquellos clientes que valoren, a la hora de elegir una vivienda, la facilidad de acceso y los medios de transporte, así como, la disponibilidad de los servicios básicos cercanos (transporte, centros comerciales, centros educativos, seguridad de la zona...).

Nuestras promociones cuentan con los beneficios de la Eficiencia Energética que, además de respetar el medio ambiente, permiten el ahorro de energía.

### Personalización de la vivienda.

Las viviendas son elementos que definen e identifican a las personas que en ellas habitan, y por ello, nuestras viviendas tienen diseños flexibles y adaptables a los gustos y necesidades de cada cliente para que se sienta en su propio hogar.

En **LUJAMA** creamos hogares a medida totalmente personalizables así que:

**¡Imagina la casa con la que siempre soñaste y nos ponemos manos a la obra!**



# Visita nuestro show room



02



Guía del  
comprador

Identificaremos tus  
necesidades y te  
ayudaremos a  
encontrar la vivienda  
que buscas.



El equipo comercial y técnico de **LUJAMA** te atenderán en **nuestros showrooms de ventas** y, una vez identificadas tus necesidades, te ayudarán a encontrar la vivienda que buscas.

En la primera visita comercial recibirás toda la información, visionarás los planos, será una experiencia inmersiva gracias a las diferentes soluciones digitales.

Además, podrás ver y tocar las diferentes opciones en los acabados de suelos, muebles de cocinas, baños...

**¡Todo ello integrado en un espacio que simula una vivienda para que puedas trasladarte sensorialmente a tu nuevo hogar!**





# Toma de decisión

# 03

Nuestro equipo comercial, una vez que tengas decidida la vivienda que se ajusta a tus necesidades, te hará entrega de la oferta económica en la que se incluye su precio y forma de pago.

Además, te ofrecemos la posibilidad de ponerte en contacto con la **Entidad Financiera** que financia la promoción para que te realicen un estudio preliminar de riesgo.



# Reserva tu vivienda

04



Guía del  
comprador

Una vez tomada la decisión de compra de la vivienda, formalizaremos la **reserva** para ofrecerte la tranquilidad de que, la vivienda que has escogido se retira del proceso de comercialización, a la espera de firmar el contrato privado de compraventa.

# Firma de contrato

05



¡Un paso más cerca de que disfrutes de tu hogar!

Con la firma del contrato de compra-venta de la vivienda sellamos nuestro compromiso mutuo.

Así pues, en este contrato, se recogerán los acuerdos alcanzados y te haremos entrega del **AVAL BANCARIO** que garantiza las cantidades que vas a abonar hasta la entrega de tu vivienda.

También es el momento en que deberás efectuar los trámites exigidos por la legislación de **Prevención de Blanqueo de Capitales**.

Te guiaremos en el proceso haciéndote el trámite sencillo.

# Personaliza tu vivienda

06



**Creamos hogares  
personalizables.  
Imagina la casa con  
la que siempre  
soñaste y ponte  
manos a la obra.**

# Nuestro servicio de personalización en tres pasos:

- 01 → Conoce nuestras opciones de personalización visitando el showroom.
- 02 → Es tu momento de redactar la lista de los deseos.
- 03 → Después elaboraremos tu proyecto personal.

# Escritura de tu vivienda

Una vez finalizada la ejecución de la obra, los técnicos que han dirigido la obra (Dirección Facultativa) suscriben el **acta de final de obra** y el ayuntamiento, tras realizar las comprobaciones oportunas, concede la **Licencia de Primera Ocupación**.

Antes de la firma de la escritura de compraventa en el notario, visitarás por primera vez tu nuevo hogar. Te acompañaremos en la Visita de Cortesía que realizamos con todos los compradores.

Finalmente, el día acordado, acudiremos a un notario quién, después de haber comprobado que documentalmente se está en disposición de efectuar la entrega, garantizará, tras la firma de la **escritura de compraventa**, la legitimidad del documento de venta proporcionando, la seguridad jurídica de la transacción.



# Servicios adicionales de LUJAMA

08

## Servicio de atención al cliente:

- Te proporcionamos información regular sobre el **progreso de la construcción**.
- Tendrás acceso al reportaje fotográfico de la promoción al terminar la obra.
- Participarás en todos los eventos organizados por **LUJAMA** relacionados con tu vivienda.
- Te mantendremos informado de todas nuestras promociones.

[Ver video](#)

### Servicio de alta de suministros:

**LUJAMA**, una vez entregada tu vivienda te ofrece la posibilidad de gestionar la contratación de todos los servicios y suministros (luz, agua y gas), de manera gratuita, ágil y eficaz.

### Servicio red colaboradores:

Si eres un cliente de reposición y necesitas vender tu vivienda, ponemos a tu servicio nuestra red de colaboradores que te asesorarán desde el primer momento en la venta de tu vivienda.

### Servicio de decoración:

**LUJAMA** pone a tu disposición nuestra red de interioristas colaboradores, con gran experiencia en nuestras promociones, que te pueden asesorar y realizar el proyecto de interiorismo y decoración de tu vivienda desde el momento de la personalización.

### Servicio de posventa:

Tras la entrega de la vivienda seguiremos estando a tu lado. Para que nos preguntes, para aconsejarte.

Porque queremos que disfrutes de tu nueva vida con total tranquilidad.

Contarás con la máxima eficacia de un servicio posventa ágil y pensado en ti.



Para ello ponemos a tu servicio una **plataforma online de posventa** en la que la constructora y los gremios recibirán directamente las incidencias de manera rápida y eficaz, siempre con el seguimiento y control por parte de **LUJAMA**.



# Final de la guía... comienzo del camino.

Una vez que has llegado hasta aquí empieza nuestro camino juntos.

Hemos guiado a muchas familias hasta su nuevo hogar.

Creemos y disfrutamos de lo que hacemos.

**Nuestra marca personal:  
Profesionalidad,  
Experiencia y  
Compromiso.**

Guía del  
comprador



## ¡Bienvenido al comienzo de tu nueva vida!



# Glosario

## Algunos de los conceptos que debes conocer:

**1. Licencia de obra.** Se otorga por el ayuntamiento y es necesaria para que los proyectos de construcción puedan ejecutarse. Su objetivo es asegurar que el proyecto cumple con la legislación vigente ya que se evalúa por los técnicos municipales de urbanismo. Una vez el proyecto cuenta con la licencia de obras, la construcción de las viviendas de obra nueva puede iniciarse.

**2. PBC.** La Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo contempla una serie de medidas y procedimientos impuestos a los sujetos obligados en sus relaciones mercantiles (en este caso nosotros como promotora inmobiliaria y nuestros clientes como compradores) para evitar la introducción de dinero generado de manera ilícita dentro del sistema financiero.

**3. Impuestos.** A continuación, resumimos los gastos fiscales que comporta la compra de una vivienda y en qué fase del proceso se devengan:

**I.V.A. Impuesto sobre el Valor Añadido.** Al tratarse de una vivienda de obra nueva el comprador deberá pagar el I.V.A. sobre el valor de escrituración. En el caso de haber realizado personalizacio-

nes en la vivienda, el importe de estas se añadirá al valor final de tu vivienda. Este impuesto se abona en todos los pagos a cuenta realizados. El mismo tipo de I.V.A se aplica a las plazas de garaje (con un máximo de dos unidades) y a los trasteros.

**AJD. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.**

El AJD es un tributo recaudado, en el caso de Aragón, por la Administración Tributaria del Gobierno de Aragón. El adquirente de la vivienda dispone del plazo de un mes contado desde el día siguiente al de la fecha de devengo del impuesto (día en que se firma ante el notario la escritura de compraventa) para presentar la autoliquidación y efectuar el pago.

**I.B.I. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.** El IBI es un impuesto de los llamados directos que grava la titularidad de los derechos reales sobre cualquier bien inmueble localizado en el municipio que recauda el tributo. Lo cobran los ayuntamientos y forma parte de las tasas municipales.

**4. Leyes que aplican al promotor.** Las obligaciones del promotor están establecidas por ley, las puedes consultar en el Capítulo IV, que aborda las responsabilidades y garantías en el ámbito de

la edificación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

**5. Préstamo Promotor y Project Monitoring.** Se trata de un préstamo hipotecario garantizado que se otorga al promotor y que, en el momento de la entrega de la vivienda, permite que el comprador pueda optar a subrogarse en todo o parte de este.

**Objetivo del Project Monitoring y sus beneficios para el comprador.** El servicio de Project Monitoring surge, tras la crisis inmobiliaria, como un mecanismo de control de los aspectos más importantes que intervienen en el proceso de la promoción inmobiliaria, desde el momento de la adquisición del suelo, hasta la entrega final del inmueble. Su objetivo es verificar que, las disposiciones de crédito que efectúa el promotor se destinan a cubrir los gastos generados en la promoción inmobiliaria, asegurando la viabilidad del proyecto y el control de la legalización de la promoción.

**6. CFO. Certificado Final de Obra** es un documento suscrito por la Dirección Facultativa de la obra (Director de obra y Director de Ejecución) que acredita que las obras de una nueva edificación

han terminado y se han llevado a cabo de acuerdo con el proyecto de ejecución y las licencias previamente aprobadas. Además, el certificado final de obra debe estar visado por ambos Colegios Profesionales, verificándose de esta manera la integridad formal del documento. Sin este certificado, no es posible firmar el acta de recepción de la obra entre el promotor y el constructor, ni solicitar la Licencia de Primera Ocupación. (LPO).

**7. LPO. Licencia de Primera Ocupación** es un documento que emiten las administraciones una vez inspeccionada la construcción acabada.

Es un documento muy importante porque demuestra que las obras y actividades ya están finalizadas, y son aptas para el uso basándose en condiciones urbanísticas, ambientales y de seguridad.

La obtención de esta licencia es un requisito fundamental para llevar a cabo la escrituración de las viviendas y para la contratación de los servicios básicos.

**8. Seguro decenal**, según el Artículo 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), cubre durante 10 años los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados,

los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

La póliza del seguro decenal va a cubrir cualquier vicio o defecto que afecte a la estructura de la obra realizada mediante el pago por parte del promotor de una prima única con fecha de efecto del Certificado Final de Obra.

**9. Aval de las cantidades entregadas a cuenta en la compraventa de viviendas en construcción y cuenta especial.** Desde el 1 de enero de 2016, la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) requiere respecto a las cantidades entregadas a cuenta que:

A partir de la obtención de la licencia de edificación, se garantiza la devolución de las cantidades entregadas más los intereses mediante contrato de seguro de caución o aval solidario, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin en el plazo convenido para la entrega. Las cantidades anticipadas se ingresarán en cuentas especiales abiertas al efecto en entidades de crédito, exigiéndose la separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor, pudiéndose disponer únicamente de las mismas para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para abrir las referidas cuentas, las

entidades de crédito exigirán a los promotores los avales o seguros de caución antes mencionados.

#### **10. Tipos de reservas:**

**Reserva en fase de pre-comercialización:** Se realiza en las promociones que inician su comercialización antes de obtener la licencia de obra. En este caso la cantidad aportada como señal no incluye I.V.A. fijándose un plazo máximo de validez para la obtención de la licencia.

**Reserva en fase de comercialización:** Se realiza una vez obtenida la licencia de obras y la póliza de avales que garantizan las entregas a cuenta. En este caso, la cantidad aportada incluirá el I.V.A., fijándose un plazo máximo para ambas partes para formalizar la firma del contrato de compraventa (como máximo 30 días).