

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA**, actualizada a 2 de mayo de 2006.  
Corrección de errores del Decreto 218/2005 de 11 de octubre, BOJA núm.217, de 7.11.05.

Artículo Unico. Aprobación del Reglamento.

Se aprueba el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía que figura como Anexo al presente Decreto, para el desarrollo y ejecución de lo previsto en los artículos 16.a) y 17.2 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

Disposición Adicional Unica. Oferta, promoción o publicidad para la incorporación a cooperativas de viviendas.

Cuando se oferte, promueva o publicite con la finalidad de incorporar personas socias o asociadas a cooperativas de viviendas, además del cumplimiento de las restantes obligaciones establecidas en el Reglamento, se deberá mencionar expresamente que no se trata de una oferta de venta sino de incorporación a una actividad empresarial de construcción de viviendas cuyos resultados económicos se imputarán a las socias y los socios.

Disposición Transitoria Unica. Régimen transitorio en la publicidad de las promociones y en folletos o documentos informativos.

1.Las vallas publicitarias o soportes similares de publicidad que tengan por objeto la venta o arrendamiento de viviendas, instalados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto no tendrán que adaptarse a sus previsiones.

2.En las promociones de viviendas en venta a la entrada en vigor de este Decreto podrán mantenerse los folletos o documentos similares ya editados a los que se refiere el artículo 8 del Real Decreto 515/11 80 , de 21 de abril, de Protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Disposición Final Primera. Ejecución y desarrollo.

1.Se faculta a la Consejera de Gobernación para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de lo establecido en el Reglamento que se aprueba mediante el presente Decreto.

2.Se faculta a la Consejera de Gobernación para que mediante Orden pueda modificar o sustituir los modelos incluidos en los Anexos del Reglamento, siempre de conformidad con el contenido que el presente Reglamento establece para los correspondientes Documentos Informativos Abreviados.

Disposición Final Segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigora los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

## ANEXO I

### REGLAMENTO DE INFORMACION AL CONSUMIDOR EN LA COMPRAVENTA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN ANDALUCIA

Artículo 1. Objeto.

Constituye el objeto del presente Reglamento la regulación de la información que debe facilitarse a los consumidores en la compraventa y arrendamiento de viviendas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de la presente disposición se entiende por:

a) Consumidores: Las personas físicas o jurídicas que tengan esta consideración de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

b) Vivienda en proyecto de construcción: Aquella que dispone del correspondiente anteproyecto, proyecto básico o de ejecución visado por el colegio profesional competente o, en su caso, por la Administración.

c) Vivienda en construcción: Aquella en la que las obras ya se han iniciado, contando con la correspondiente licencia.

d) Vivienda construida: Aquella en la que ya se ha producido por parte del promotor el acto de recepción de la obra, una vez subsanadas, en su caso, las reservas, conforme a lo previsto en la Ley 38/1990, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

e) Superficie útil: Es la superficie del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, miradores, tendederos u otros hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta centímetros.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección superior a cien centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100%.

f) Superficie construida: Es la superficie útil definida en la letra precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y añadiendo, en su caso, la parte proporcional que corresponda a la vivienda según su cuota en la superficie de los elementos comunes de la edificación.

g) Precio de venta de la vivienda: Es aquel que debe abonarse a la propiedad como pago de la vivienda. En dicho precio no se incluye el de los anejos o servicios accesorios, salvo que no sea posible adquirir la vivienda sin éstos.

h) Tributos y otros gastos. Todo tipo de tributos o gastos de carácter general que gravan o se ocasionan como consecuencia de la compraventa y que deba pagar el consumidor. Se incluirán aquí los gastos notariales y registrales así como el precio de los servicios de intermediación, entendiendo por tal el dinero que percibe quien interviene en la compraventa como intermediario entre consumidor y vendedor.

Artículo 3. Ambito de aplicación.

1. El presente Reglamento es de aplicación:

a) A la oferta, promoción y publicidad destinada a la venta o arrendamiento de viviendas en el marco de una actividad empresarial o profesional, aunque sea de mera intermediación, siempre que aquellos actos vayan dirigidos a consumidores.

b) A la oferta, promoción y publicidad de viviendas protegidas en lo no previsto por su normativa específica.

2. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este Reglamento las ventas que se efectúen mediante subasta pública, judicial o administrativa.

Artículo 4. Reglas generales.

1. La oferta, promoción y publicidad que se realice para la venta o arrendamiento de viviendas ofrecerá una información veraz, suficiente, actualizada y comprensible sobre las características de la venta o el arrendamiento y

de la propia vivienda. En particular, se hará de manera que no induzca ni pueda inducir a error a sus destinatarios, de modo tal que afecte a su comportamiento económico y no silenciará datos fundamentales de dicha oferta, promoción o publicidad.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2 del Real Decreto 515/1081, de 21 de abril, de Protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, los datos, características y condiciones relativas a la construcción de la vivienda, a su ubicación, servicios e instalaciones, adquisición, utilización y pago que se incluyan en la oferta, promoción y publicidad serán exigibles aun cuando no figuren expresamente en el contrato.

Artículo 5. Información en la oferta, promoción y publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas al público en general.

La oferta, promoción y publicidad para la venta o arrendamiento de viviendas realizada al público en general, deberá contener los siguientes datos indicando, en su caso, el período de validez de los mismos:

- a) Si la vivienda se encuentra en proyecto de construcción, en construcción o construida.
- b) Ubicación de la edificación.
- c) Datos identificativos del promotor de la edificación.
- d) Número de viviendas.
- e) Si se menciona el número de dormitorios, así como el resto de piezas de la vivienda y los anejos vinculados, o de cualquier otra forma se efectúa una descripción general de la vivienda, debe indicarse necesariamente su superficie útil.
- f) Si se menciona el precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, se deberán indicar también los tributos y otros gastos que deba pagar el consumidor.
- g) Si se menciona la renta, ésta debe incluir los gastos de comunidad si éstos van a ser por cuenta del consumidor.
- h) Cuando esté prevista la entrega de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, se mencionará expresamente que las cantidades anticipadas se garantizarán conforme a ley, el nombre de la entidad garante, número de la póliza correspondiente, la existencia de una cuenta bancaria especial y exclusiva para los ingresos y su Código Cuenta Cliente. Deberá indicarse si el dinero se entregará como señal, como parte del precio o como parte del precio y señal.
- i) El derecho del consumidor a que se le entregue copia del Documento Informativo Abreviado previsto en los artículos siguientes y los lugares donde se le facilitará dicha copia y cualquier información adicional.

Artículo 6. Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas en proyecto o en construcción.

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas en proyecto o en construcción, deberá entregar gratuitamente un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se adjunta en el Anexo II, a cualquier consumidor que solicite información sobre dichas viviendas. El Documento Informativo Abreviado incluirá los siguientes extremos:

- a) El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil del promotor y de cualquier persona física o jurídica que actúe como intermediario profesional en la venta.
- b) Datos identificativos del proyectista y, en caso de estar ya determinados, del director de obra y la empresa constructora.
- c) Plano general a escala del emplazamiento de la vivienda y plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma, a escala mínima 1:100.
- d) La superficie útil de la vivienda y sus anejos.
- e) Descripción de la vivienda y de sus anejos, así como de sus redes eléctricas, de agua, saneamiento, gas, térmica, electromecánicas y de telecomunicaciones, y de los aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.
- f) Descripción general del edificio o urbanización en la que se encuentra la vivienda, de las zonas comunes y de los servicios accesorios, con el grado de definición determinado en la normativa vigente en materia de vivienda.
- g) Referencia que permita conocer de forma concreta, precisa y objetiva, con el grado de concreción determinado por la normativa vigente en materia de vivienda, la calidad y los sistemas de puesta en obra de los

materiales de construcción, de las unidades de obra y de las instalaciones de los servicios de todo tipo, tanto individuales como comunitarios.

h) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago, y sus períodos de validez.

i) Mención a la existencia a disposición del consumidor de una nota explicativa sobre las formas de pago.

j) Cuando se prevea la entrega de cantidades a cuenta, se mencionará expresamente que las cantidades anticipadas se garantizarán conforme a ley, el nombre de la entidad garante, su domicilio y el Código Cuenta Cliente correspondiente a la cuenta especial y exclusiva donde se ingresarán dichas cantidades.

k) Mención al título jurídico que el promotor tiene sobre el solar y que le faculte a construir sobre él, así como las cargas y servidumbres existentes sobre el solar.

l) Mención a la disponibilidad de licencia de obras que habilite para el inicio inmediato de las obras o declaración responsable de que la promoción cumple las condiciones urbanísticas para su obtención.

m) En el caso de que la vivienda se venda en construcción, referencia a la fase de ejecución en la que se encuentran las obras.

n) Fecha de entrega de la vivienda, sus anejos, zonas comunes o elementos accesorios. Será válida la fecha en la que conste, al menos, el trimestre y el año.

o) Cargas y servidumbres que puedan pesar sobre la vivienda, sus instalaciones o accesos a la misma.

p) Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. En especial, de conformidad con la legislación civil estatal aplicable:

-Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.

-El derecho del consumidor a la elección del notario.

-La posibilidad, en su momento, de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

-El derecho del consumidora solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.

q) Mención de que está a disposición del consumidor para su consulta la documentación detallada que acredita todos los extremos especificados en este artículo, con la indicación del lugar donde ha de facilitarse.

r) Lugar, fecha y firma.

2. Este régimen es también aplicable a las viviendas que sean objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica de manera total o en sus elementos esenciales.

Artículo 7. Documento Informativo Abreviado en la venta de viviendas construidas en su primera transmisión.

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas construidas en su primera transmisión, deberá entregar gratuitamente un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se adjunta en el Anexo III, a cualquier consumidor que solicite información sobre dichas viviendas. El Documento Informativo Abreviado incluirá los siguientes extremos:

a) Los extremos recogidos en el artículo anterior, salvo los incluidos en las letras j), k) y l).

b) Fecha de la recepción de la obra por el promotor.

c) Mención sobre si se disponen de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios y, en su caso, de cuáles no se dispone, añadiendo el compromiso de obtenerlas con la mayor diligencia posible.

d) Datos identificadores de la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, así como de sus cargas a la fecha de la facilitación de la información. En caso de no estar inscrita, se mencionará este dato expresamente, recogiendo entonces los datos de inscripción del solar sobre el que se ha edificado la vivienda y sus cargas.

e) En el caso de viviendas en régimen de propiedad horizontal, mención a la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios; información de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad; su extracto de cuentas; la cuota de participación que

corresponde al piso cuya venta se oferta, así como la participación que le corresponda en los gastos generales.

f) Mención de que está a su disposición el Libro del Edificio contemplado en el artículo 7 de la Ley 38/1990, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con el contenido establecido por la normativa vigente en materia de vivienda.

g) Mención a la constitución de los seguros a los que se refiere el artículo 10 de la Ley 38/1990, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, indicando nombre de la entidad aseguradora, su domicilio y número de pólizas.

2. Lo previsto en el apartado anterior será también de aplicación a aquellos supuestos en los que la primera transmisión se realice después de que la vivienda haya sido objeto de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que hayan alterado su configuración arquitectónica de manera total o en sus elementos esenciales.

Artículo 8. Nota explicativa en la venta de viviendas sobre el precio y las formas de pago.

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, la venta de viviendas pondrá a disposición de los consumidores una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago en la que se detalle:

a) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago.

b) En el caso de preverse aplazamientos del precio, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.

c) En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización; y las comisiones por subrogación y amortización anticipada.

d) Períodos de validez de cualesquiera de las anteriores menciones.

e) Lugar, fecha y firma.

2. En esta nota explicativa se hará constar que del precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

3. Si el consumidor así lo solicita, se le entregará gratuitamente una copia de este documento. Esto, sin perjuicio del derecho del consumidor a obtener, en su caso, una oferta vinculante de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1990, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo.

4. Deberá quedar constancia escrita, según modelo establecido en el Anexo IV, de que el consumidor recibe la documentación antes citada, siendo dicho documento medio de prueba de que la documentación referida fue entregada al consumidor.

Artículo 9. Información y documentación previa a la firma del contrato de compraventa en primera transmisión.

1. Con al menos 3 días hábiles de antelación a la firma del contrato de compraventa en primera transmisión, todo adquirente de vivienda comprendido en el ámbito de aplicación de este Reglamento deberá recibir a cargo del vendedor copia de los siguientes documentos:

a) La documentación a que se refieren los artículos anteriores, según proceda, si ya con anterioridad no disponía de la misma.

b) Copia de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda.

c) En las viviendas en régimen de propiedad horizontal y en caso de existir, copia de los Estatutos y, en caso de estar ya aprobadas normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, con indicación de la cuota de participación que corresponde a la vivienda y certificado emitido por el Secretario de la Comunidad sobre el estado de deudas del transmitente de la vivienda con la Comunidad.

d) Los seguros y garantías con que cuente la vivienda y los bienes instalados en ella. En el caso de tratarse de bienes o instalaciones del edificio, las garantías se entregarán a la comunidad de propietarios que se constituya.

e) El Libro del Edificio que, en caso de tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, se entregará a la comunidad de propietarios que se constituya.

f) Declaración de si el edificio o urbanización y la vivienda disponen de las acometidas de los suministros previstos por red.

g) Instrucciones relativas a la evacuación del inmueble en caso de emergencia.

h) Certificación de encontrarse el transmitente de la vivienda al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, emitida por la Entidad Local competente.<sup>1</sup>

2. Se recomendará la conservación de toda esta documentación para ulteriores transmisiones de la vivienda, sin perjuicio, de los deberes establecidos por el artículo 16 de la Ley 38/1990, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en las normas que le sean de aplicación.

3. Se deberá informar del inicio de un proceso de disolución y liquidación del promotor en el momento en que este hecho se produzca y, en cualquier caso, con anterioridad a la firma del contrato de compraventa.

4. Si por la fase en que se encontrara la construcción de la vivienda, alguna de la documentación anterior no estuviera aún disponible, se recogerá el deber del vendedor de entregarla al consumidor con la mayor diligencia posible.

Artículo 10. Información y documentación en segundas o ulteriores transmisiones de la vivienda.

1. Las personas físicas o jurídicas que en el marco de una actividad empresarial o profesional intervengan en segundas o ulteriores transmisiones de viviendas entregarán a todo aquel consumidor que por su intermediación visite una vivienda una ficha, conforme al modelo que se incluye en el Anexo V, en la que, respondiendo de la veracidad de los datos, se especifique:

a) La dirección de la vivienda.

b) Su descripción general y la del edificio o promoción en que se encuentre.

c) Precio de venta de la vivienda conforme a lo establecido en el artículo 2 del presente Decreto, así como de sus anejos y servicios accesorios, indicando los tributos y otros gastos así como la forma de pago y sus períodos de validez.

d) Propietario, cargas registrales, posibles servidumbres y superficie construida o útil, acreditados mediante nota simple registral de no más de tres meses de antigüedad.

e) El año de la construcción, si éste consta en la escritura del vendedor.

f) La cuota de la comunidad de propietarios, en su caso.

g) Mención a si tiene acometida eléctrica, de agua potable, teléfono y gas.

h) Mención a si el vendedor dispone y va a hacer entrega de la documentación que se cita en el artículo anterior, excepto de la contemplada en las letras b), f) del apartado 1 y la señalada en el apartado 2.<sup>2</sup>

i) Si, a raíz de la visita, existe un determinado plazo de vinculación para la gestión de una posible compraventa entre el consumidor y el intermediario, éste se hará constar expresamente y con caracteres destacados.

j) Certificación de encontrarse el transmitente de la vivienda al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles emitida por la entidad local competente.

k) Lugar, fecha y firma.

2. Igualmente, dentro del marco de sus actuaciones, las personas físicas o jurídicas a que se refiere el apartado anterior comunicarán al vendedor el deber de entregar al consumidor la documentación mencionada en

<sup>1</sup> Letra modificada en corrección de errores del Decreto 218/2005.BOJA núm.217, de 7/11/05

<sup>2</sup> Letra modificada en corrección de errores del Decreto 218/2005.BOJA núm.217, de 7/11/05

el artículo anterior si dispone de ella.

Artículo 11. Documento Informativo Abreviado para el arrendamiento de viviendas.

1. Quien ofrezca, aun a título de simple intermediario, el arrendamiento de viviendas tendrá a disposición de los consumidores un Documento Informativo Abreviado, conforme al modelo que se incluye en el Anexo VI, que incluirá los siguientes extremos:

a) El nombre o razón social, domicilio y, en su caso, los datos de la inscripción en el Registro Mercantil del arrendador y de cualquier persona física o jurídica que actúe como intermediario profesional en el arrendamiento.

b) La superficie útil de la vivienda y sus anejos.

c) Descripción general de la vivienda y de sus anejos, con sus redes eléctrica, de agua, gas, térmica y de telecomunicaciones, y de los aparatos, equipos y sistemas de protección contra incendios.

d) Inventario de los enseres y mobiliario de la vivienda.

e) Descripción general del edificio o urbanización en la que se encuentra la vivienda, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

f) Mención de si dispone el edificio o urbanización y la vivienda de las acometidas de los suministros previstos por red.

g) Renta contractual mensual de la vivienda, especificando con claridad si incluye la de sus anejos y accesorios, y, en caso de no incluirlos, la renta de éstos; en su caso, período de validez; periodicidad de la liquidación; la fórmula de revisión, si procede; y la forma de pago.

h) En su caso, coste mensual de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que vayan a ser a cargo del arrendatario. Si estos gastos ya se han incluido en la renta contractual, así se hará constar expresamente. Se incluirá además la lista de los elementos de la edificación cuyo mantenimiento es a cargo del arrendatario.

i) Mención a que, de conformidad con la legislación vigente, se deberá prestar una fianza en cantidad equivalente a una mensualidad de renta, así como a cualquier otra garantía adicional que el arrendador pretenda incluir en el contrato.

j) En su caso, coste total de los servicios de intermediación.

k) Mención de que se disponen de todas las licencias administrativas o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios.

l) Indicación de la existencia de cargas o gravámenes.

m) En el caso de viviendas en régimen de propiedad horizontal, mención a la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios.

n) Mención a la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales. En especial, se incluirá el plazo de vigencia del contrato y el derecho del consumidora solicitar una copia del modelo contractual que, en su caso, vaya a utilizarse.

o) En su caso, indicación de la identidad y dirección del administrador.

p) Instrucciones sobre el uso y la conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.

q) Lugar, fecha y firma.

2. Si el consumidor así lo solicita, se le entregará gratuitamente una copia de este Documento. En todo caso, se entregará necesariamente con carácter previo o simultáneo a la firma del contrato.

Artículo 12. Cartel Informativo.

1. Todos aquellos establecimientos en los que se realice la actividad empresarial o profesional de venta o arrendamiento de viviendas deberán exhibir al público un cartel con la leyenda «El consumidor tiene derecho a que se le entregue una copia del correspondiente Documento Informativo Abreviado de la vivienda».

2. Este cartel deberá situarse junto al previsto en el Decreto 171/10 8, de 11 de julio, por el que se regula las hojas de quejas y reclamaciones de los consumidores y usuarios, con igual tamaño, de forma perfectamente visible y, al menos, en castellano.

Artículo 13. Disposiciones comunes a los documentos contractuales.

Los documentos contractuales de compraventa o arrendamiento de viviendas deberán ajustarse a lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 515/10 80 , de 21 de abril, de protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

Artículo 14. Competencias administrativas de control y vigilancia.

1. Sin perjuicio de las competencias que, en este ámbito, correspondan a órganos de la Administración de la Junta de Andalucía y de otras Administraciones Públicas, los órganos de defensa del consumidor de la Comunidad Autónoma de Andalucía velarán por el cumplimiento de lo previsto en este Reglamento prestando una especial atención a la existencia y corrección de los documentos y notas informativas. Igualmente, vigilarán el cumplimiento de las previsiones reguladoras de la información al consumidor incluidas en la legislación sobre viviendas protegidas.

2. A los efectos de comprobar que los sujetos obligados cumplen con su deber de entregar los documentos y notas informativas a los que se refiere esta disposición a los consumidores que soliciten información, el personal de los Servicios de Inspección de Consumo podrán realizar actuaciones inspectoras sin su previa identificación como tales, en los términos y con las condiciones establecidos en el artículo 47 de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre.

Artículo 15. Régimen sancionador.

1. Las infracciones a lo dispuesto en el presente Reglamento serán tipificadas, calificadas y sancionadas conforme a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de la Ley 13/2003, de 17 de diciembre.

2. Son órganos competentes para iniciar, instruir y resolver los expedientes sancionadores iniciados por incumplimientos de lo dispuesto en el presente Reglamento los órganos y unidades establecidos en el Decreto 103/2004, de 16 de marzo, de atribución de competencias sancionadoras en materia de consumo.

## ANEXO II

### DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS EN PROYECTO O EN CONSTRUCCION

Página 1 de 8

1. Promotor.

-Nombre o Razón social.

-Domicilio.

-Datos de inscripción en el Registro Mercantil.

2. Agencia Inmobiliaria o intermediario.

-Nombre o Razón social.

-Domicilio.

-Datos de inscripción en el Registro Mercantil.

3. Proyectista de la obra.

-Nombre o Razón social.

-Domicilio.

4. Director de la obra.

-Nombre o Razón social.

-Domicilio.

5. Empresa constructora.

-Nombre o Razón social.

-Domicilio.

Página2 de 8

6. Plano general del emplazamiento de la vivienda. Escala utilizada (Mínima 1:100):

Página3 de 8

7. Plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma.  
Escala utilizada (Mínima 1:100):

Página4 de 8

8. Superficie útil de la vivienda.

□ . Superficie útil de los anejos.

-Cochera.

-Trastero.

-Otros (indíquese)

10. Descripción de la vivienda y anejos.  
(Utilícese el espacio que se precise).

11. Descripción de las redes y protección contra incendios.  
(Utilícese el espacio que se precise).

12. Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios.  
(Utilícese el espacio que se precise).

Página5 de 8

13. Memoria de calidades.  
(Utilícese el espacio que se precise).

Página6 de 8

14. Aspectos económicos.

-Precio total.

-Precio de los anejos, si éstos pueden ser objeto de compra independiente:

-Plaza de aparcamiento.

-Trastero.

-Otros (indíquese).

-Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquirente.

-Forma de pago.

-Período de validez del precio.

-Las cantidades entregadas a cuenta se garantizarán con forme a Ley:

-Nombre de la entidad garante.

-Domicilio de la entidad garante.

-Código Cuenta especial y exclusiva para ingreso de las cantidades anticipadas.

Existe a disposición del consumidor una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago.

15. Título jurídico que el promotor tiene sobre el solar.

- Propiedad.
- Otro (indíquese cuál).
- Cargas o servidumbres existentes.

16. Se dispone de licencia de obras que habilite para el inicio inmediato de las obras.

Sí No. (En este caso, incluir declaración responsable de cumplimiento de condiciones urbanísticas para su obtención).

17. Fase de ejecución al día de la fecha (en su caso).

Fecha cierta de entrega: (Trimestre y año).

18. Cargas y servidumbres de la vivienda, instalaciones o accesos.

Página7 de 8

19. Condiciones del contrato Debe indicarse la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, y en especial –de conformidad con la legislación aplicable.

- Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor.
- El derecho del consumidora la elección del notario.
- La posibilidad de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.
- El derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que vaya a utilizarse.

20. La documentación acreditativa del contenido de este Documento Informativo se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en ..... (indíquese razón social y dirección).

En.....,a ..... de ..... de .....

Fdo.: .....

Página8 de8 (página optativa).

21. Otra información adicional.

En .....a ..... de ..... de .....

Fdo.: .....

### ANEXO III

#### DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN SU PRIMERA TRANSMISION

Página1 de 1

1. Promotor.

- Nombre o Razón social.
- Domicilio.

-Datos de inscripción en el Registro Mercantil.

2. Agencia Inmobiliaria o intermediario.

-Nombre o Razón social.

-Domicilio

-Datos de inscripción en el Registro Mercantil.

3. Proyectista de la obra.

-Nombre o Razón social.

-Domicilio.

4. Director de la obra.

-Nombre o Razón social.

-Domicilio.

5. Empresa constructora.

-Nombre o Razón social.

-Domicilio.

Página2 de 2

6. Plano general del emplazamiento de la vivienda.

Escala utilizada (Mínima 1:100):

Página3 de 3

7. Plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda y de los anejos adscritos a la misma.

Escala utilizada (Mínima 1:100):

Página4 de 4

8. Superficie útil de la vivienda.

□ . Superficie útil de los anejos.

-Cochera.

-Trastero.

-Otros (indíquese).

10. Descripción de la vivienda y anejos.

(Utilícese el espacio que se precise).

11. Descripción de las redes y protección contra incendios.

(Utilícese el espacio que se precise).

12. Descripción general del edificio o urbanización, zonas

comunes y servicios accesorios.

(Utilícese el espacio que se precise).

Página5 de 5

13. Memoria de calidades.

(Utilícese el espacio que se precise).

Página6 de 6

14. Aspectos económicos.

-Precio total.

-Precio de los anejos, si éstos pueden ser objeto de compra independiente:

- Plaza de aparcamiento.
- Trastero.
- Otros (indíquese).

-Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquirente.  
-Forma de pago.  
-Período de validez del precio.

Existe a disposición del consumidor una nota explicativa sobre el precio y las formas de pago.

15. Fecha cierta de entrega (trimestre y año).<sup>3</sup>
16. Cargas y servidumbres de la vivienda, instalaciones o accesos.
17. Fecha de recepción de la obra por el promotor.
18. Se dispone de todas las licencias o actos administrativos equivalentes necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios.

Sí No

Si se ha marcado No, indíquese seguidamente de cuáles no se dispone, asumiendo el compromiso de obtenerlas con la mayor diligencia posible.

Página 7 de 7

19. Registro de la Propiedad.
  - Datos identificadores de la inscripción de la vivienda.
  - Cargas de la vivienda al día de la fecha.

Si la vivienda no estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad debe indicarse entonces:

- Datos identificadores de la inscripción del solar sobre el que se ha edificado la vivienda.
- Cargas del referido solar al día de la fecha.

20. En caso de vivienda en régimen de propiedad horizontal. Se informa de la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, de los contratos de servicios y suministros de la Comunidad, extracto de cuentas, cuota de participación que corresponde al piso en venta y participación que le corresponda en los gastos generales.
21. Libro del Edificio: Se informa expresamente que se encuentra a disposición del consumidor.
22. Se informa que los seguros a los que se refiere el artículo 10 de la Ley 38/1990, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, han sido constituidos con la entidad..... (indíquese nombre de la entidad)

<sup>3</sup> Apartado modificado en corrección de errores del Decreto 218/2005.BOJA núm.217, de 7/11/05

aseguradora, domicilio y números de pólizas).

23. Condiciones del contrato.

Debe indicarse la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, y en especial –de conformidad con la legislación aplicable.

-Que el consumidor no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al vendedor

.-El derecho del consumidor a la elección del Notario.

-La posibilidad de cualquiera de los contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

-El derecho del consumidor a solicitar una copia del modelo contractual que, en su caso, vaya a utilizarse.

Página 8 de 10

24. La documentación acreditativa del contenido de este Documento Informativo se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en..... (indíquese razón social y dirección).

En .....a ..... de ..... de .....

Fdo.: .....

Página 10 de 10 (página optativa)

25. Otra información adicional

En .....a ..... de ..... de .....

Fdo.: .....

ANEXO IV

JUSTIFICACION DE LA ENTREGA DE LA NOTA EXPLICATIVA SOBRE EL PRECIO Y LAS FORMAS DE PAGO

Don/Doña ....., con DNI ..... manifiesta haber recibido la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago referentes la vivienda

.....

Dicha documentación se compone de los siguientes elementos:

- a) Precio de la venta de la vivienda, así como de sus anejos y servicios accesorios, y forma de pago.
- b) Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según Ley correspondan al adquirente.
- c) En el caso de preverse aplazamientos, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.
- d) En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad

hipotecaria que corresponde a su vivienda, y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización las comisiones por subrogación y amortización anticipada.

e) Periodos de validez de cualesquiera de las anteriores menciones.

En la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago consta que del precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

En .....a ..... de ..... de .....

Fdo.: .....

ANEXO V

FICHA INFORMATIVA EN SEGUNDAS O ULTERIORES TRANSMISIONES DE VIVIENDAS

Página1 de 3

1. Dirección de la vivienda.
2. Descripción general de la vivienda.  
(Utilícese el espacio que se precise).
3. Descripción general del edificio o promoción.  
(Utilícese el espacio que se precise).
4. Aspectos económicos.
  - Precio.
  - Precio de los anejos, si éstos pueden ser objeto de compra independiente.

Plaza de aparcamiento.  
Trastero.  
Otros (indíquese)

- Tributos y otros gastos de todo tipo.
- Forma de pago.
- Período de validez del precio.

Página2 de 3

5. Registro de la Propiedad.
  - Datos identificadores del propietario.
  - Cargas de la vivienda al día de la fecha.
  - Servidumbres, en su caso.
  - Superficie construida o útil.

Esta información debe acreditarse mediante nota simple de no más de tres meses de antigüedad.

6. Año de construcción de la vivienda.

(Si este dato consta en la escritura del vendedor).

7. Cuota de la comunidad de propietarios, en su caso.

8. El edificio o urbanización y la vivienda disponen de acometidas eléctrica, de agua potable, teléfono y gas.

Sí No

Si se ha marcado No, especifíquese de qué acometida no se dispone.

□. El vendedor dispone y va a hacer entrega de la documentación que se menciona en el artículo □ del Reglamento excepto de la contemplada en las letras b) y f) de su apartado 1 y apartado 2.

Sí No

Si se ha marcado No, especifíquese de cuál no se dispone.

10. Se ha estipulado plazo de vinculación para la gestión de compraventa.

Sí No

Si se ha marcado Sí, especifíquese el plazo.

Página 3 de 3

11. Certificación de encontrarse al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

12. Otra información adicional.

En .....a ..... de ..... de .....

Fdo.: .....

## ANEXO VI

### DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Página 1 de 5

1. Arrendador.

-Nombre o razón social.

-Domicilio.

-Datos de la inscripción en el Registro Mercantil.

2. Agencia Inmobiliaria o intermediario.

-Nombre o razón social.

-Domicilio.

-Datos de la inscripción en el Registro Mercantil.

3. Superficie útil de la vivienda.

4. Superficie útil de los anejos.

-Cochera.

-Trastero.

-Otros (indíquese).

Página 2 de 5

5. Descripción de la vivienda y anejos. (Utilícese el espacio que se precise).

6. Descripción de las redes y protección contra incendios. (Utilícese el espacio que se precise).

7. Inventario de los enseres y mobiliario de la vivienda. (Utilícese el espacio que se precise).

Página3 de 5

8. Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios. (Utilícese el espacio que se precise).

. El edificio o urbanización y la vivienda disponen de las acometidas de los suministros previstos por red.

Sí No

10. Renta contractual.

-Renta mensual de la vivienda.

-Deberá especificar claramente si incluye la de sus anejos y accesorios.

Si no estuvieran incluidos:

-Renta mensual plaza de aparcamiento.

-Renta mensual trastero.

-Renta mensual otros (indíquese)

-Período de validez.

-Periodicidad de la liquidación.

-Fórmula de revisión (si procede).

-Forma de pago.

Página4 de 5

11. Gastos generales.

-Coste mensual gastos generales.

-Tributos, otras cargas y responsabilidades que vayan a ser a cargo del arrendatario.

Si estos gastos ya se han incluido en la renta contractual se hará constar así expresamente.

12. Elementos de la edificación cuyo mantenimiento esa cargo del arrendatario.

13. Garantías.

-Cantidad equivalente a una mensualidad de renta.

-Otra garantía adicional (especificar).

14. Precio total de los servicios de intermediación.

15. Se dispone de todas las licencias y actos administrativos necesarios para la utilización u ocupación de la vivienda, sus anejos, zonas comunes y servicios accesorios.

Sí No

Si se ha marcado No, deberá indicarse seguidamente de cuáles no se dispone.

16. Cargas o gravámenes que afectan a la vivienda.

17. En caso de vivienda en régimen de propiedad horizontal.

-Se informa de la existencia a disposición del consumidor de los Estatutos y normas de funcionamiento de la

Comunidad de Propietarios.

Página 5 de 5

18. Condiciones del contrato.

Debe indicarse la forma en que está previsto documentar el contrato con sus condiciones generales y especiales, con especial mención al plazo de vigencia del contrato, y el derecho del consumidora solicitar una copia del modelo contractual que, en su caso, vaya a utilizarse.

19. Administrador.

-Nombre o razón social.

-Dirección.

20. Instrucciones sobre uso y conservación de aquellas instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial.

21. Otra información adicional.

En ....., a ..... de ..... de .....

Fdo.: .....