

Personalización de plantillas de Word adaptadas a los requisitos de la 'Ley de Galicia'

La 'Lley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia' publicada en DOG de enero de 2009 establece la información y documentación imprescindible que los agentes inmobiliarios deben facilitar al publicitar las viviendas o al suscribir con terceros cualquier documento relativo a la transacción de un inmueble.

Capítulo I – Publicidad e información

Publicidad en la oferta de venta

El Capítulo I, sección primera, hace referencia a los datos imprescindibles que debe mostrar la publicidad de un inmueble.

Capítulo I, Sección primera. Publicidad en la oferta de venta

Artículo 84. Contenido mínimo de la publicidad.

1. La publicidad en la oferta de venta deberá señalar, en su caso, la **condición de protegida de la vivienda** y, en caso de viviendas en construcción, la **fecha de concesión de la licencia urbanística** y especialmente los usos y el **número de plantas y de viviendas autorizadas**.
2. Cuando se trate de viviendas integradas en un complejo inmobiliario, se hará constar expresamente esta circunstancia en la publicidad, indicándose si **las instalaciones o servicios** a que se hace referencia **corresponden a un solo edificio, a varios o a elementos comunes** a todo el complejo.
3. Las alusiones publicitarias a la superficie de las viviendas se entenderán referidas a la **superficie útil**, en los términos contemplados en el artículo 5 de la presente ley. Cuando se ofrezcan viviendas con anexos, tales como **trasteros, plazas de garaje u otros espacios análogos**, la publicidad indicará su **superficie útil, emplazamiento** y, en su caso, el **carácter inseparable o independiente** de la vivienda.

Artículo 85. Publicidad sobre el precio.

1. La publicidad sobre el precio de venta de una vivienda destacará con claridad el importe de su **precio final total**, especificándose que el IVA está incluido.
El **precio de los anexos**, cuando sean inseparables de la vivienda, se entenderá comprendido en el precio de venta. En los restantes casos, la publicidad indicará su **precio**, haciéndose constar con claridad que no está incluido en el precio final de la vivienda.
Si se omitiese la referencia expresa al IVA o al precio de los anexos, se entenderá que el precio publicado incluye todos los conceptos.
2. Si se incluye en la publicidad información sobre formas de **pago aplazado** del precio, habrá de indicarse si se exige **una entrada inicial**, así como el **número total de plazos** y el **vencimiento**.

Imprimir plantillas de publicidad desde HS Gestión inmobiliaria.

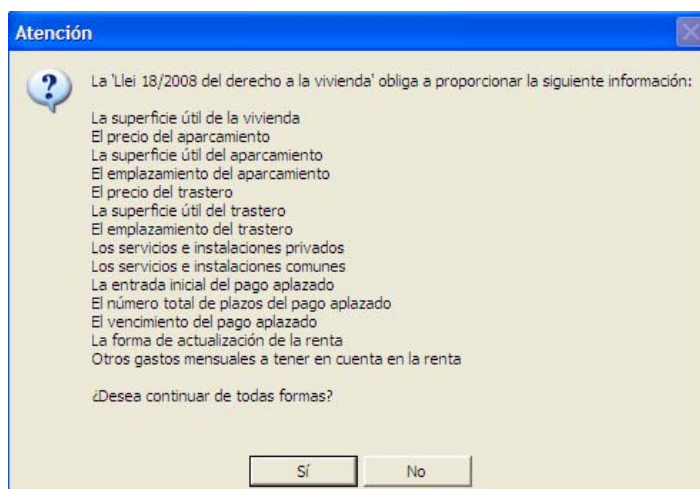
Todos los campos necesarios están disponibles en HS Gestión Inmobiliaria. Podemos complementar estos datos desde los formularios concretos de la aplicación.

Se han incluido plantillas publicitarias de muestra incluyendo todos los campos mínimos obligatorios según la 'Ley de Galicia'.

El usuario de HS Gestión inmobiliaria puede crear sus propias plantillas a partir de las plantillas de muestra suministradas. El siguiente cuadro especifica la ubicación de cada uno de los campos así como el nombre que tienen en la lista de campos para insertarlos en la plantilla de Word.

	Ley de Galicia	Formulario	Nombre campo en Word
84.1	Vivienda protegida	Inmueble/Datos internos	boxProtecciónOficial
84.1	Fecha concesión licencia urbanística	Inmueble/LeyGal	FechaConcesiónLicenciaUrbanística
84.1	Número plantas autorizadas	Inmueble/LeyGal	NúmeroPlantasAutorizadas
84.1	Número viviendas autorizadas	Inmueble/LeyGal	NúmeroViviendasAutorizadas
84.2	Servicios e instalaciones privados	Inmueble/LeyGal	ServiciosInstalacionesPrivados
84.2	Servicios e instalaciones comunes	Inmueble/LeyGal	ServiciosInstalacionesComunes
84.3	Superficie útil vivienda	Inmueble/Características	SuperficieTotalÚtil
84.3	Superficie construida garaje	Inmueble/Características	SuperficieGarajeEdificada
84.3	Superficie construida trastero	Inmueble/Características	SuperficieTrasteroEdificada
84.3	Superficie construida otros	Inmueble/Características	SuperficieOtrosEdificada
84.3	Emplazamiento garaje	Inmueble/LeyGal	EmplazamientoGaraje
84.3	Emplazamiento trastero	Inmueble/LeyGal	EmplazamientoTrastero
84.3	Emplazamiento otros	Inmueble/LeyGal	EmplazamientoOTros
84.3	Vinculado al piso garaje	Inmueble/LeyGal	boxVinculadoPisoGaraje
84.3	Vinculado al piso garaje	Inmueble/LeyGal	boxVinculadoPisoTrastero
84.3	Vinculado al piso garaje	Inmueble/LeyGal	boxVinculadoPisoOtros
85.1	Precio vivienda	Inmueble/Características	PrecioEuros
85.1	Precio garaje	Inmueble/LeyGal	PrecioGaraje
85.1	Precio trastero	Inmueble/LeyGal	PrecioTrastero
85.1	Precio otros	Inmueble/LeyGal	PrecioOtros
85.2	Pago aplazado del precio	Inmueble/LeyGal	boxPagoAplazado
85.2	Entrada inicial	Inmueble/LeyGal	EntradaInicial
85.2	Número total de plazos	Inmueble/LeyGal	NúmeroTotalPlazos
85.2	Vencimiento	Inmueble/LeyGal	Vencimiento

Al pulsar la opción 'Word' o bien 'Imprimir' para generar plantillas o informes de publicidad desde la **ficha del inmueble** el programa nos avisará si falta rellenar alguno de los datos imprescindibles:



Podemos cancelar la generación del documento para rellenar todos los datos correctamente o bien podemos continuar y seleccionar alguna de las plantillas disponibles.



Información en la oferta de venta

El Capítulo I, sección segunda, hace referencia a los datos imprescindibles que se deben proporcionar a las personas interesadas en la adquisición antes de celebrar el contrato.

Capítulo I, Sección segunda. Información en la oferta de venta

Artículo 87. Contenido de la información.

1. La información incluirá, además de las menciones a que hace referencia el artículo 84 de la presente ley, las siguientes:
 - a) La **identificación de la/el agente promotor y el constructor**.
 - b) El **régimen jurídico de la vivienda, si se tratase de vivienda protegida**, especificando las condiciones para el acceso a la propiedad de las viviendas y, en su caso, para obtener ayudas financieras.
 - c) El **emplazamiento del edificio**.
 - d) La indicación de si **la vivienda está terminada, en construcción o simplemente proyectada**, señalando, en su caso, el **plazo de construcción** y la **fecha de entrega** de la vivienda.
 - e) La **descripción de la vivienda** y, en su caso, de los **elementos vinculados** a la misma, haciéndose mención expresa a la **etiqueta de eficiencia energética**.
 - f) La **superficie útil** de la vivienda, en los términos previstos en la presente ley.
 - g) El **precio de venta** y las **condiciones básicas de financiación**.
 - h) La **entidad financiera que garantice las cantidades entregadas a cuenta**.
2. En caso de previsión de **subrogación** en el préstamo hipotecario, se incluirá en la información la parte de **gravamen** que corresponde a cada una de las viviendas en la distribución de la responsabilidad hipotecaria, así como la indicación del **número de plazos, importe de cada uno de ellos y fecha de su vencimiento**.
3. Si se trata de **una vivienda protegida**, la información habrá de hacer referencia, además, al **régimen de protección** a que está acogida la vivienda, a la **fecha de calificación** provisional o, en su caso, definitiva y a la expresión de que la vivienda habrá de dedicarse a residencia habitual y permanente del titular.
4. **En todo caso habrá de ofrecerse información separada de la superficie útil de los anexos y de su emplazamiento**

Información en la oferta de arrendamiento

El Capítulo I, sección tercera, hace referencia a los datos imprescindibles que se deben proporcionar a las personas interesadas en el arrendamiento antes de celebrar el contrato.

Capítulo I, Sección tercera. Información en la oferta de arrendamiento

Artículo 90. Contenido de la información.

- En la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento habrán de especificarse los siguientes extremos:
- a) Las **características, servicios e instalaciones** de que dispone la vivienda y las condiciones de uso.
 - b) La **renta contractual** y su **fórmula de actualización**.
 - c) La **duración del contrato**.
 - d) Los **gastos repercutibles**.

Capítulo II – Venta de viviendas

Venta de viviendas en proyecto o en construcción

El Capítulo II, sección primera, hace referencia a los datos imprescindibles que se deben especificar en un contrato de compraventa en proyecto o en construcción.

Capítulo II, Sección primera. *Venta de viviendas en proyecto o en construcción*

Artículo 92. *Contrato de compraventa en proyecto o en construcción*

1. El contrato de compraventa en proyecto o en construcción habrá de contener las siguientes especificaciones:
 - a) El **régimen de protección** a que, en su caso, está acogida o pretende acogerse la vivienda.
 - b) El **plazo previsto de finalización** de la obra y entrega de las viviendas, así como las **penalizaciones** que correspondan por su incumplimiento.
 - c) **Las condiciones económicas** y financieras de la venta.
 - d) La **superficie de la vivienda y sus correspondientes anexos**.
 - e) La **cuota de participación** que corresponda en relación con el total del valor del inmueble.
 - f) Las **servidumbres, cargas y gravámenes** que recaigan sobre la vivienda y sus anexos o sobre los elementos comunes del edificio.
 - g) Las **cláusulas obligatorias** establecidas por disposición legal.
2. Una vez firmado el contrato, se entregarán a la persona compradora:
 - a) Los **estatutos de la comunidad de propietarios**, si los hubiera.
 - b) La documentación en que se especifiquen los **materiales y las calidades** a emplear en la construcción de la vivienda y elementos comunes del edificio.

Venta de viviendas terminadas

El Capítulo II, sección segunda, hace referencia a los datos imprescindibles que se deben especificar en un contrato de compraventa terminada.

Capítulo II, Sección segunda. *Venta de viviendas terminadas*

Artículo 99. *Entrega de documentación al comprador*

1. Simultáneamente a la firma del contrato, la/el agente promotor habrá de entregar al comprador de vivienda de nueva construcción terminada la siguiente documentación:
 - a) El **libro del edificio**, salvo que obre en poder de la comunidad de propietarios, caso en que bastará con la entrega del manual de la vivienda.
 - b) Los **estatutos que regirán la comunidad** de propietarios, si los hubiera.
 - c) La **documentación relativa a la hipoteca**, si se constituyese.Igualmente, si la vivienda pertenece a un edificio en régimen de propiedad horizontal en que se hubieran designado los órganos de gobierno de la comunidad, se hará entrega al comprador de una **certificación** expedida por el secretario, con el visto bueno del presidente, de que se halla al **corriente en el pago de los gastos generales** o, en su caso, una certificación indicativa de los que se adeudan, salvo que el vendedor hubiera sido expresamente exonerado de esta obligación por el comprador.

Capítulo III – Arrendamiento de viviendas

Requisitos para el arrendamiento

El Capítulo III, sección primera, hace referencia a los datos imprescindibles que se deben especificar en un contrato de arrendamiento.

Capítulo III, Sección primera. Requisitos para el arrendamiento

Artículo 101. Entrega de documentación.

Simultáneamente a la firma del contrato, la persona arrendadora habrá de entregar a la persona arrendataria la siguiente documentación:

- a) **Copia de la licencia de primera ocupación**, o del recibo de la presentación de su solicitud, y la copia de la calificación definitiva si se tratase de vivienda protegida.
- b) **Copia de los estatutos de la comunidad de propietarios**, si existiesen.
- c) La documentación de la vivienda que le permita hacer un uso responsable de la misma y, especialmente, el **certificado de eficiencia energética** y las **instrucciones para actuar en caso de emergencia**.

Imprimir plantillas de contratos desde HS Gestión inmobiliaria.

Todos los campos necesarios están disponibles en HS Gestión Inmobiliaria.

Podemos complementar estos datos desde los formularios concretos de la aplicación.

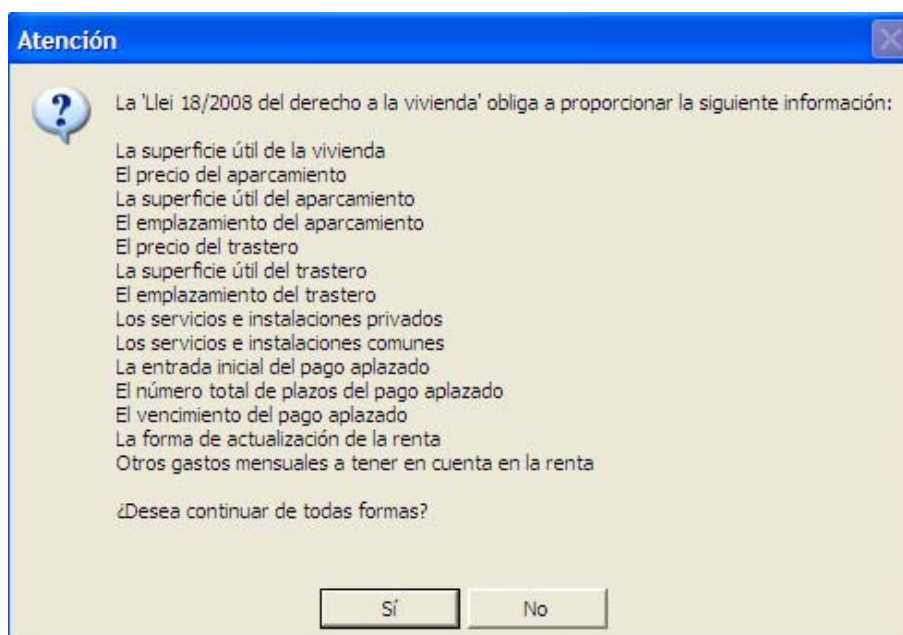
Se han incluido plantillas de contratos de muestra incluyendo todos los campos mínimos obligatorios según la 'Ley de Galicia'.

El usuario de HS Gestión inmobiliaria puede crear sus propias plantillas a partir de las plantillas de muestra suministradas. El siguiente cuadro especifica la ubicación de cada uno de los campos así como el nombre que tienen en la lista de campos para insertarlos en la plantilla de Word.

	Ley de Galicia	Formulario	Nombre campo en Word
87.1	Identificación del agente	Datos Generales	RazónSocialEmpresa
87.1	Régimen de protección oficial	Inmuebles/Datos internos	RégimenProtecciónOficial
87.1	Localización de la vivienda	Inmuebles	NombrePoblación;CP;DirecciónInmueble
87.1	Estado de la vivienda	Promociones	Campo calculado
87.1	Descripción de la vivienda	Inmuebles/Publicidad	DescripciónViviendaCS
87.1	Superficie útil de la vivienda	Inmueble/Características	SuperficieTotalUtil
87.1	Precio de la vivienda	Inmueble/Características	PrecioEuros
87.1	Entidad financiera garantiza cdes/cta.	Inmueble/LeyGal	EntidadFinancieraGarantizaCdesACTa
87.3	Protección oficial	Inmueble/Datos internos	boxProtecciónOficial
87.3	Régimen protección	Inmueble/Datos internos	RégimenProtecciónOficial
87.3	Fecha calificación	Inmueble/LeyGal	FechaCalificación
87.4	Superficie útil del garaje	Inmueble/Características	SuperficieGarajeEdificada
87.4	Superficie útil del trastero	Inmueble/Características	SuperficieTrasteroEdificada
87.4	Superficie útil otros	Inmueble/Características	SuperficieOtrosEdificada
90.1	Descripción de la vivienda	Inmuebles/Publicidad	DescripciónViviendaCS
90.1	Servicios e instalaciones privados	Inmueble/LeyGal	ServiciosInstalacionesPrivados
90.1	Servicios e instalaciones comunes	Inmueble/LeyGal	ServiciosInstalacionesComunes
90.1	Importe de la renta	Inmueble/Características	PrecioEuros
90.1	Forma de actualización de la renta	Inmueble/LeyGal	FormaActualizaciónRenta
90.1	Otros gastos mensuales	Inmueble/LeyGal	OtrosGastosMensuales
92.1	Fecha fin obra	Promociones	FechaFinObra
92.1	Penalización incumplimiento plazo	Inmueble/LeyGal	PenalizaciónIncumplimientoPlazoEntrega
92.1	Condiciones económicas	Inmueble/LeyGal	CondicionesEconómicas

92.1	Cuota de participación	Inmueble/LeyGal	CuotaParticipación
92.1	Cargas, gravámenes y afectaciones	Inmueble/DatosRegistrales	Cargas
92.1	Cláusulas obligatorias	Inmueble/LeyGal	CláusulasObligatorias
92.1	Disponible Estatutos Comunidad	Inmueble/LeyGal	boxDocEstatutosComunidad
92.1	Entregado Estatutos Comunidad	Inmueble/LeyGal	boxEntEstatutosComunidad
92.1	Disponible Memoria Calidades	Inmueble/LeyGal	boxDocMemoriaCalidades
92.1	Entregado Memoria Calidades	Inmueble/LeyGal	boxEntMemoriaCalidades
98.1	Disponible Libro Edificio	Inmueble/LeyGal	boxDocLibroEdificio
98.1	Entregado Libro Edificio	Inmueble/LeyGal	boxEntLibroEdificio
98.1	Disponible Estatutos Comunidad	Inmueble/LeyGal	boxDocEstatutosComunidad
98.1	Entregado Estatutos Comunidad	Inmueble/LeyGal	boxEntEstatutosComunidad
98.1	Disponible Libro Hipoteca	Inmueble/LeyGal	boxDocLibroHipoteca
98.1	Entregado Libro Hipoteca	Inmueble/LeyGal	boxEntLibroHipoteca
101.a	Disponible Copia Licencia 1ª ocupación	Inmueble/LeyGal	boxDocCopiaLicencia1Ocupacion
101.a	Entregado Copia Licencia 1ª ocupación	Inmueble/LeyGal	boxEntCopiaLicencia1Ocupacion
101.b	Disponible Estatutos Comunidad	Inmueble/LeyGal	boxDocEstatutosComunidad
101.b	Entregado Estatutos Comunidad	Inmueble/LeyGal	boxEntEstatutosComunidad
101.c	Disponible Certificado eficiencia energ.	Inmueble/LeyGal	boxDocCertificadoEficienciaEnergética
101.c	Entregado Certificado eficiencia energ.	Inmueble/LeyGal	boxEntCertificadoEficienciaEnergética
101.c	Disponible Actuación en emergencias	Inmueble/LeyGal	boxDocActuaciónEnEmergencias
101.c	Entregado Actuación en emergencias	Inmueble/LeyGal	boxEntActuaciónEnEmergencias

Al pulsar la opción 'Generar contrato' para generar plantillas de contratos desde el módulo de **Operaciones**, el programa nos avisará si falta rellenar alguno de los datos imprescindibles:



Podemos cancelar la generación del documento para rellenar todos los datos correctamente o bien podemos continuar y seleccionar alguna de las plantillas disponibles.

