

# PROMOCIÓN MJ77



## GUÍA DE COMPRA DE TU NUEVA VIVIENDA

TE ACOMPAÑAMOS EN EL PROCESO DE COMPRA DE LA CASA DE TUS SUEÑOS

[www.promocionMJ77.com](http://www.promocionMJ77.com)



## CONTENIDO:

# 01.

### **SOBRE LA PROMOTORA GROCINVEST Y SOBRE MJ77:**

En este apartado encontrarás una presentación del grupo Grocinvest, su trayectoria y compromiso con la calidad y la sostenibilidad, así como una descripción general del Edificio María Jiménez 77, su entorno, características y filosofía de diseño.

# 02.

### **¿QUÉ NECESITO SABER ANTES DE COMPRAR MI VIVIENDA?**

En este apartado encontrarás la información básica para planificar la compra de tu vivienda: ubicación, distribución, precio, financiación e impuestos, todo lo necesario para tomar una decisión segura y bien informada.

# 03.

### **¡¡¡ VAYAMOS DE LA MANO EN EL PROCESO !!!!.**

En este capítulo se explican, de forma sencilla y acompañada, todas las fases que recorrerás desde que decides avanzar con la compra hasta la firma ante notario y la entrega de llaves. Incluye los pasos de reserva y contrato, los pagos previstos, la documentación necesaria, el proceso notarial, el alta de suministros y el servicio de posventa, para que entiendas cada etapa con total claridad y seguridad.



# 01.

## • SOBRE LA PROMOTORA:

En **Grocinvest**, somos un grupo empresarial formado por varios promotores con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario, hotelero y hostelero, que unimos nuestra trayectoria para desarrollar proyectos sólidos, con enfoque a la calidad y la satisfacción del cliente. Nuestra filosofía se basa en la transparencia, la confianza y el compromiso. Con una gestión cercana y responsable, garantizamos que cada promoción se desarrolle con el máximo cuidado en los detalles, priorizando siempre el bienestar y la tranquilidad de quienes convertirán estas viviendas en su nuevo hogar.

## • SOBRE MJ77:

El Edificio **María Jiménez 77 (MJ77)** es una promoción de obra nueva de 26 viviendas, concebida para quienes buscan combinar la tranquilidad de un entorno natural con la comodidad de estar a pocos minutos del centro de la ciudad. Situado en una zona residencial en crecimiento, próxima a la Reserva de la Biosfera de Anaga y a las playas de Valleseco y Las Teresitas, el proyecto ofrece una ubicación privilegiada donde disfrutar de la calma, el mar y la buena conexión con Santa Cruz.



# 02.

## ¿QUÉ NECESITO SABER ANTES DE COMPRAR MI VIVIENDA?

Antes de comprar una vivienda, es importante analizar varios aspectos que influirán en tu decisión final. La ubicación determinará la comodidad de tu día a día, mientras que la distribución interior y el aprovechamiento del espacio definirán el confort y la funcionalidad de tu hogar. También conviene valorar el entorno y los servicios disponibles, ya que influyen directamente en tu calidad de vida. Y, por supuesto, el precio y el valor de la vivienda serán factores decisivos: no solo por su coste, sino también por el uso que vayas a darle, ya sea como residencia habitual, segunda vivienda o inversión de futuro.



### ELEGIR LA UBICACIÓN PERFECTA:



La ubicación es uno de los factores más determinantes al comprar una vivienda. No solo influye en el precio o la revalorización futura del inmueble, sino también en tu comodidad y calidad de vida. Vivir cerca de tu lugar de trabajo, disponer de buenas conexiones o disfrutar de un entorno tranquilo puede marcar una gran diferencia en tu día a día.

Antes de decidir, conviene analizar aspectos como el acceso al transporte público, la cercanía a zonas verdes, la oferta de comercios y servicios, y el ambiente del barrio. Cada persona valora cosas distintas: algunos priorizan la cercanía al centro, mientras que otros buscan tranquilidad, vistas o espacios naturales.

Elegir bien la ubicación es, en definitiva, encontrar un equilibrio entre comodidad, entorno y estilo de vida, asegurando que tu vivienda se adapte a tus necesidades presentes y futuras.

### ¿NECESITAS PISO O VIVIENDA UNIFAMILIAR?



Un diseño funcional permite aprovechar al máximo cada metro cuadrado y adaptar los espacios a tus necesidades reales. Una buena organización puede hacer que una vivienda con menos superficie resulte más práctica y confortable que una más grande mal distribuida.

Además, la versatilidad de los espacios añade valor a la vivienda: habitaciones que pueden transformarse en despacho, zonas de estudio o espacios de ocio permiten que el hogar evolucione contigo. Una distribución bien planificada no solo mejora la funcionalidad, sino que también aporta armonía, confort y bienestar a tu vida cotidiana. En cualquier caso, es indispensable que tu vivienda se parezca a ti.

### ENTORNOS Y SERVICIOS DISPONIBLES:



El entorno que rodea a tu vivienda es tan importante como la vivienda en sí. Un barrio con servicios cercanos y espacios bien cuidados contribuye a una vida más práctica y agradable. Disponer de supermercados, colegios, zonas deportivas o parques a poca distancia aumenta la comodidad y el valor de tu hogar.

También conviene fijarse en los servicios municipales y las infraestructuras de la zona: transporte, iluminación, limpieza o accesibilidad. Un entorno con buenas conexiones facilita la movilidad y mejora la experiencia de vivir en el lugar elegido.

Además, contar con espacios al aire libre, zonas verdes o áreas de paseo aporta bienestar y calidad de vida. En definitiva, el entorno y los servicios disponibles son un reflejo directo de la comodidad, funcionalidad y satisfacción que te ofrecerá tu nueva vivienda.

### ESPACIO Y DISTRIBUCIÓN



El precio es un factor decisivo al elegir vivienda, pero no debe ser el único elemento en el que te bases.

También influye el uso que vayas a darle: no es lo mismo una vivienda pensada para residencia habitual que una destinada al disfrute vacacional o a la inversión. En cada caso, las prioridades cambian: ubicación, rentabilidad, mantenimiento o servicios pueden tener diferente peso en la decisión final.

En definitiva, comprar una vivienda no solo es una inversión económica, sino también emocional y personal. Elegir con equilibrio entre precio, valor y propósito te permitirá tomar una decisión más segura, alineada con tus objetivos y con la vida que deseas construir.



## ALGUNOS CONCEPTOS QUE QUIZÁS NO TE SUENEN...

### LICENCIA DE OBRA:

**La Licencia de Obra** es una autorización municipal obligatoria que permite iniciar la construcción de un edificio. La concede el Ayuntamiento tras revisar que el proyecto cumple con todas las normas urbanísticas, técnicas y de seguridad. Es un paso esencial en cualquier promoción inmobiliaria, ya que garantiza que la obra se ejecuta de forma legal, segura y conforme al proyecto aprobado.

### AVALES:

**Los Avals**, son una garantía que el promotor debe ofrecer a los compradores para proteger las cantidades entregadas a cuenta durante la construcción de la vivienda. Se formalizan a través de una entidad bancaria o una compañía aseguradora, y garantizan que, si la obra no llega a iniciarse o no se entrega en el plazo acordado, el comprador recuperará íntegramente las cantidades abonadas, incluyendo los impuestos.

### IMPUESTOS:

La compra de una vivienda conlleva el pago de determinados **impuestos** que forman parte del proceso de adquisición. Conocerlos desde el principio te ayudará a planificar mejor tu inversión y evitar imprevistos.

### PRÉSTAMO PROMOTOR:

**El Préstamo Promotor** es el financiamiento que una entidad bancaria otorga al promotor para llevar a cabo la promoción inmobiliaria. Este préstamo se va liberando por fases, según avanza la obra y se certifican los trabajos. Una vez terminada, los compradores pueden subrogarse en el propio préstamo promotor, asumiendo una parte de él como hipoteca propia, o bien solicitar su propia hipoteca.

### LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN:

**La Licencia de Primera Ocupación** es un documento emitido por el Ayuntamiento que autoriza el uso y la ocupación de la vivienda una vez finalizada la obra. Certifica que, se cumple la normativa vigente y se reúnen las condiciones de seguridad, salubridad y accesibilidad necesarias para ser habitado. Es requisito indispensable para dar de alta los suministros de agua, luz y gas, así como para formalizar la escritura definitiva y la hipoteca.

### LEYES QUE APLICAN AL PROMOTOR:

**Ley 38/1999 del 5/ noviembre** de Ordenación de la Edificación. Capítulo IV sobre “Responsabilidades y Garantías en el ámbito de la edificación”.

### SUPERFICIE ÚTIL

La superficie útil es la parte de la vivienda que realmente puedes utilizar y pisar. Incluye todas las estancias habitables —como dormitorios, salón, cocina, baños y pasillos— descontando el espacio ocupado por tabiques, pilares, conductos o cerramientos. También se excluyen terrazas descubiertas, patios o zonas comunes. Es, en resumen, la superficie “vivable” del hogar.

### SUPERFICIE CONSTRUIDA

La superficie construida comprende el total de metros de la vivienda incluyendo el grosor de los muros perimetrales, los tabiques interiores y, en su caso, una parte proporcional de elementos comunes del edificio (como escaleras o pasillos comunitarios). Puede incluir también superficies exteriores cubiertas, como balcones o terrazas, aplicando los coeficientes establecidos por normativa. Es la referencia habitualmente utilizada para valorar y comercializar una vivienda.



# 03.

## ¡¡¡ VAYAMOS DE LA MANO EN EL PROCESO !!!!

Entendemos que comprar una vivienda es una de las decisiones más importantes de tu vida, y queremos que vivas este proceso con total tranquilidad. Nuestro objetivo es acompañarte paso a paso, ofreciéndote información clara y apoyo en cada fase, para que tomes tus decisiones con confianza y disfrutes plenamente la experiencia de adquirir tu nuevo hogar.

### CONTÁCTANOS

- Rellena y Envía el Formulario de Contacto a través de nuestra Web.

### EMAIL DE RESPUESTA

- Nuestro departamento de ventas, enviará email con toda la información disponible para consulta.

### HABLAMOS

- Al momento de la apertura de la venta, uno de nuestros agentes te contactará para atención personalizada.

### CITA PRESENCIAL

- Elige la cita presencial que mejor se adapte a ti, para todo el proceso de negociación y venta.

### FORMALIZACIÓN DE COMPRA

- Formaliza tu compra de la mano de un agente con experiencia, que te asesorará hasta la entrega de llaves.

\*\* Formulario de Contacto, Web María Jiménez.

**SOLICITA INFORMACIÓN**

Nombre

Email

Teléfono

Mensaje

☐ He leído y acepto la Política de Privacidad.

[Leer Política de Privacidad](#)

Enviar





## TUS PRIMEROS PASOS

### - PRESUPUESTO:

Antes de iniciar el proceso de compra, es fundamental realizar una planificación económica realista, valorando tus ingresos, gastos y capacidad de ahorro. Conocer tu situación financiera te permitirá determinar qué tipo de vivienda se ajusta mejor a tus posibilidades y afrontar la compra con seguridad. Es recomendable incluir no solo el precio del inmueble, sino también los impuestos, los gastos de notaría, registro y otros costes asociados.

Si necesitas financiación, podrás optar por un préstamo hipotecario, adaptado a tu perfil y necesidades. Analizar distintas ofertas, comparar condiciones y tipos de interés te ayudará a encontrar la opción más ventajosa. Una buena planificación financiera te permitirá asumir la inversión con tranquilidad y disfrutar de tu nueva vivienda sin comprometer tu estabilidad económica.

#### Gastos de Gestoría:

Si interviene, una gestoría se encarga de tramitar el pago de impuestos y la inscripción de la escritura. Este servicio tiene un coste fijo que suele abonar el comprador.

**SIMULADOR DE HIPOTECA**

**CALCULA TU HIPOTECA**

PRECIO VIVIENDA: €

ENTRADA (MÍN. 20%): €

A FINANCIAR: € (auto)

PLAZO (AÑOS):

TIN ANUAL (%):

**Calcular**

**RESULTADOS**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| CUOTA MENSUAL               | — |
| TOTAL A DEVOLVER            | — |
| INTERESES TOTALES           | — |
| Nº DE CUOTAS                | — |
| TIN MENSUAL                 | — |
| GASTOS INICIALES*           | — |
| EFFECTIVO INICIAL NECESARIO | — |

\* ESTIMACIÓN DE GASTOS: 0,6% DEL PRÉSTAMO + 400 € DE TASACIÓN. NO INCLUYE IMPUESTOS (IVA/ITP NI AJD).

CÁLCULO ORIENTATIVO CON SISTEMA FRANCÉS. NO INCLUYE IMPUESTOS (IVA/ITP NI AJD). GASTOS INICIALES ESTIMADOS: NOTARÍA + REGISTRO + GESTORÍA ≈ 0,6% DEL PRÉSTAMO + TASACIÓN 400 €. SE PAGAN AL INICIO (NO FINANCIADOS).

\*\* Valores orientativos de hipoteca, según Calculadora de de Hipotecas, disponible en la Web de MJ77.

- En la web de MJ77 te ofrecemos la posibilidad de calcular tu hipoteca de forma rápida y orientativa, para que puedas conocer fácilmente la cuota mensual aproximada según tus necesidades.



### - OTROS GASTOS:

- **IGIC (Impuesto General Indirecto Canario):**

Es el impuesto que sustituye al IVA en Canarias. En viviendas de obra nueva, se aplica un 7 % sobre el precio de venta y se abona al firmar la escritura de compra-venta ante notario.

- **AJD (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados):**

Se paga al formalizar la escritura pública de compraventa o de hipoteca. Su tipo varía según la comunidad autónoma y el valor declarado en la escritura.

- **IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles):**

Es un tributo municipal que se paga cada año por la titularidad del inmueble. Su importe depende del valor catastral y del Ayuntamiento correspondiente.

- **Gastos de Notaría y Registro:**

Son los honorarios por la firma de la escritura pública y la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad. Su coste depende del valor del inmueble y del número de documentos asociados.



## Y SI ME DECIDO A FORMALIZAR LA COMPRA...

Si finalmente te decides a dar el paso, uno de nuestros agentes te atenderá de forma personalizada para acompañarte durante todo el proceso. En esta fase se formaliza la reserva de la vivienda, mediante la firma del correspondiente documento y el pago del importe acordado. A partir de ese momento, iniciaremos contigo todos los trámites necesarios hasta la firma de la compraventa ante notario, garantizando en cada etapa transparencia, cercanía y asesoramiento continuo.

### **PAGO DE LA RESERVA: 2%**

La reserva supone el primer paso para asegurar tu futura vivienda. Se formaliza mediante la firma del documento de reserva y el abono del 2% del precio total de venta, garantizando así que la unidad seleccionada quede bloqueada a tu nombre mientras se preparan los trámites posteriores.

### **PAGO A LA FIRMA DEL CONTRATO O EN CUOTAS DURANTE LA OBRA : 18%**

En el momento de la firma del contrato de compraventa, podrás optar por abonar el 18% del precio total de la vivienda, completando así los pagos previos a la entrega, o bien distribuir esta cantidad en cuotas durante la fase de ejecución de la obra. Si eliges la modalidad fraccionada, el 18% del importe total se abonará en cuotas periódicas pactadas. De esta forma, podrás planificar tus pagos con comodidad hasta la finalización del edificio.

### **PAGO A LA ENTREGA DE LLAVES: 80%**

El 80% restante del precio de venta se abonará en el momento de la entrega de llaves y firma de la escritura pública ante notario. Este importe suele estar vinculado a la hipoteca que el comprador formalice con la entidad bancaria de su elección o, si lo desea, mediante subrogación al préstamo promotor existente.

### **¿QUÉ TENGO QUE TENER EN CUENTA A LA FIRMA DEL CONTRATO?**

#### **1. ¿QUÉ ESTOY FIRMANDO?:**

Al firmar el contrato de compraventa, estarás formalizando el acuerdo con la promotora para adquirir tu vivienda. En este documento se recogen las condiciones económicas, plazos de entrega, características del inmueble y los derechos y obligaciones de ambas partes, garantizando la seguridad jurídica de la operación.

#### **2. ¿CUÁNDO TIENE LUGAR LA FIRMA?**

La firma se realiza una vez completado el proceso de reserva y tras verificar que toda la documentación está en orden. En este momento ya se asigna definitivamente la vivienda elegida y se establecen las condiciones de pago acordadas.



### **¿QUÉ DOCUMENTOS NECESITO COMO CLIENTE?**

Para formalizar la compra de tu vivienda, deberás presentar la siguiente documentación:

- Documento de identidad: DNI, NIE o pasaporte en vigor.
- Justificante de ingresos: última declaración de la renta, nóminas recientes o documentación que acredite tu capacidad económica.
- Preaprobación o documentación hipotecaria.
- Justificante del pago de la reserva: comprobante bancario del ingreso correspondiente a la reserva.
- Otra documentación complementaria que considere la promotora.



# ¿QUÉ TENGO QUE TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA ANTE NOTARIO?

## 1. PAGO EN LA ENTREGA:

En el momento de la entrega, habitualmente, se realiza el pago con 2 cheques, uno de ellos corresponde al 80% pendiente de pago y el otro cheque corresponde al coste proporcional como propietario por la constitución de la comunidad de propietarios.

## 2. DOCUMENTOS QUE ME ENTREGA EL PROMOTOR:

Para llevar a cabo la entrega de la vivienda, el promotor debe proporcionar una serie de documentos y autorizaciones administrativas. Entre otros:

- ▷ Licencia de Primera Ocupación o Declaración Responsable.
- ▷ Cédula de habitabilidad, que puede ser requerida por algunos Ayuntamientos.
- ▷ Certificado de calificación energética.
- ▷ Inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación terminada.
- ▷ Seguro Decenal.
- ▷ Copia del seguro de la comunidad.
- ▷ Planos de instalaciones y Libro del Edificio.
- ▷ Manual de uso y mantenimiento de la vivienda.
- ▷ Boletines para contratar los suministros.
- ▷ Manuales y garantías de los electrodomésticos.

Estos documentos son importantes para asegurar una entrega adecuada de la vivienda y brindarte toda la información sobre tu nuevo hogar.



## • ALTA DE SUMINISTROS.

Una vez finalizada la obra y entregada la vivienda, la promotora facilitará al comprador toda la documentación necesaria para gestionar el alta de los distintos suministros. Entre esta documentación se incluye la Licencia de Primera Ocupación, el Certificado Final de Obra, las certificaciones de las instalaciones (agua, electricidad y telecomunicaciones), y cualquier documento adicional requerido por las compañías suministradoras. Con esto, el comprador podrá tramitar directamente con la comercializadora de su elección el alta de los suministros de electricidad, agua potable, telecomunicaciones y cualquier otro servicio que desee contratar. Cada compañía le indicará el procedimiento específico, los plazos y las tarifas disponibles.

## ¿CÓMO SE DESARROLLA ESTE PROCESO ANTE NOTARIO?

### • PREPARACIÓN Y DOCUMENTACIÓN:

Antes de la cita, la promotora y el comprador deben aportar toda la documentación necesaria: contrato privado, justificantes de pagos realizados, documentación hipotecaria (si aplica), identificación personal y cualquier documento adicional solicitado por la notaría.

### • CITA CON EL NOTARIO:

Una vez comprobada la documentación, se agenda día y hora para la firma. En esa cita estarán presentes la promotora, el comprador y, en caso de financiación, también la entidad bancaria.

### • FIRMA DEL CONTRATO:

En el momento de la firma, se leen las escrituras y se confirma que todos los datos son correctos. El comprador y la promotora firman la escritura de compraventa, quedando así formalizada la transmisión de la propiedad.

### • CHEQUE DEL BANCO (PARA HIPOTECAS).

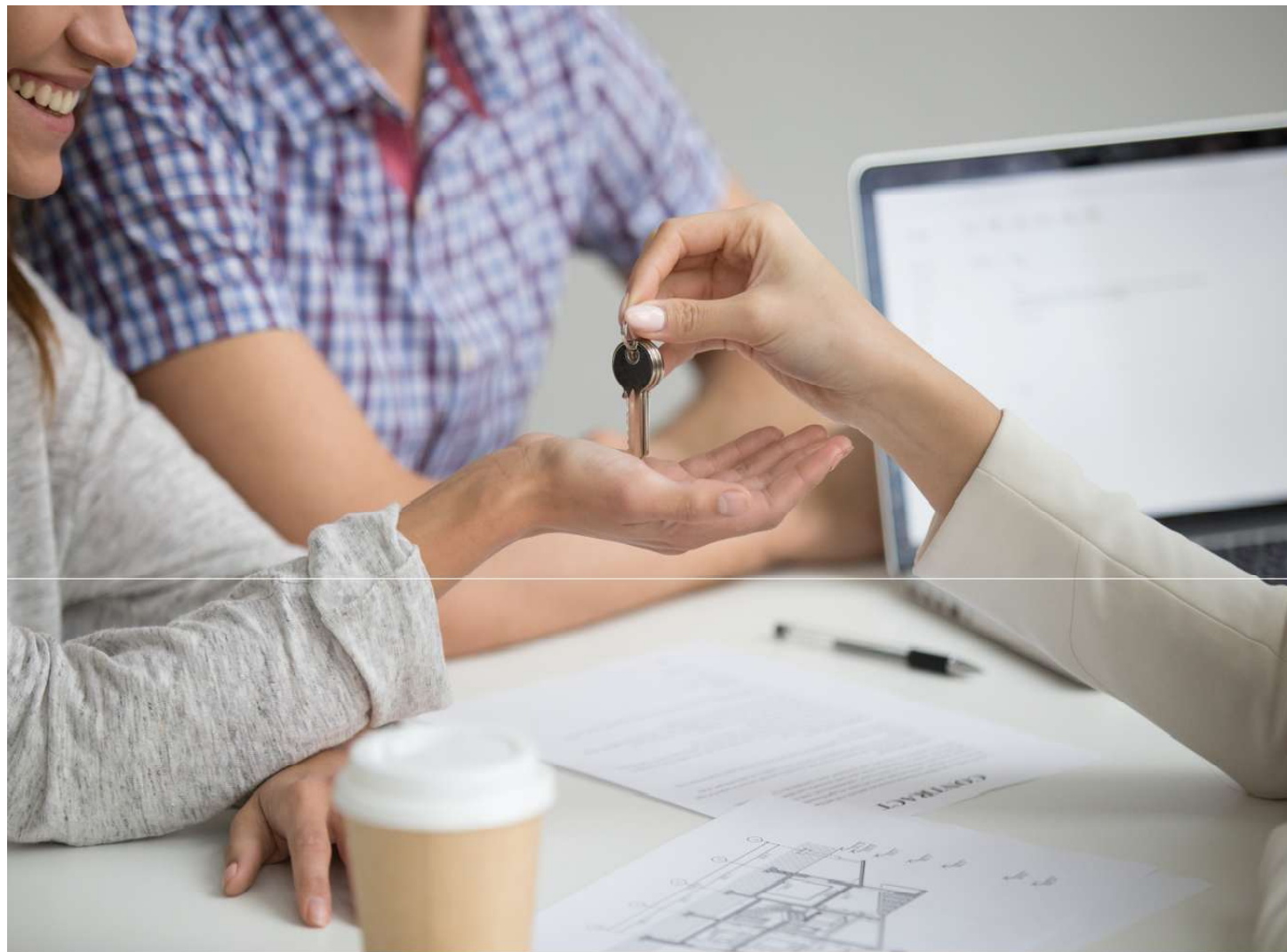
Si se formaliza una hipoteca, la entidad bancaria entrega un cheque bancario o realiza una transferencia notarial destinada al pago del importe pendiente de la vivienda. Este pago se hace efectivo en el acto.

### • REGISTRO DE LA ESCRITURA:

Tras la firma, la notaría envía la documentación al Registro de la Propiedad para la inscripción de la vivienda a tu nombre.

### • ENTREGA DE LLAVES:

A partir de ese momento, el comprador puede recibir las llaves y comenzar a disfrutar de su vivienda.



## ¿QUÉ TENGO QUE TENER EN CUENTA AL MOMENTO DE LA ENTREGA DE LLAVES?

La entrega de llaves marca el final del proceso de compra y el inicio de tu nueva etapa como propietario, por lo que es importante revisarlo todo con tranquilidad. En este momento, la promotora te presentará la vivienda terminada y podrás comprobar que se ajusta a lo acordado en tu contrato: acabados, instalaciones, equipamiento y estado general del inmueble.

También recibirás la documentación necesaria para el uso y mantenimiento de la vivienda, además de los certificados y manuales correspondientes. Una vez verificado todo y firmada el acta de entrega, recibirás las llaves de tu nuevo hogar.

### SERVICIO DE POSVENTA:

Nuestro compromiso contigo continúa después de la entrega de llaves. Durante todo el periodo de garantía legal, podrás contactar con el servicio de posventa de la promotora a través del correo O EL CA habilitado para este fin, donde estaremos a tu disposición para atender cualquier incidencia relacionada con la ejecución de la vivienda, resolver dudas y acompañarte en todo lo que necesites. Nuestro objetivo es ofrecerte una respuesta ágil, cercana y eficaz, para que puedas disfrutar de tu nuevo hogar con total tranquilidad.

### GARANTÍAS:

Ahora, hablemos de las garantías que respaldan la construcción de tu hogar, establecidas en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (L.O.E.). Queremos que estés informado sobre tus derechos y las coberturas que tienes como propietario:



• **UN AÑO\*** por vicios o defectos de ejecución que pudieran afectar a elementos de terminación o acabados (art. 17.1).

\* En el caso, de que su fecha de escrituración sea posterior a un año contado desde la fecha de firma del acta de Recepción, la garantía de acabados se encontrará finalizada, no pudiendo realizar, por tanto, ninguna reclamación en cuanto a acabados estéticos se refiere, no obstante, podrá reclamar las incidencias que detecten en su vivienda relativas a la garantía de 3 y 10 años definida en la LOE.

• **TRES AÑOS** por posibles vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que pudieran ocasionar el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad (art. 17.1.b).



• **DIEZ AÑOS** por posibles vicios o defectos que afectaran 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 (art. 17.1.a).

Queremos que te sientas respaldado en cada etapa de tu experiencia con nosotros. Si alguna vez necesitas nuestra ayuda, no dudes en ponerte en contacto con nuestro Servicio de Atención Postventa. Estamos aquí para ti, porque tu satisfacción y tranquilidad son nuestra mayor prioridad.



PROMOCIÓN MJ77



GUÍA DE COMPRA DE TU  
NUEVA VIVIENDA

[www.promocionMJ77.com](http://www.promocionMJ77.com)