

GUÍA INFORMATIVA DE VIVIENDA Y EMANCIPACIÓN JOVEN



La presente Guía ha sido elaborada por la colaboración entre el Instituto de la Juventud y la entidad Provienda

La Guía Informativa sobre Vivienda y Emancipación Joven, es una publicación de carácter divulgativo, por lo que para informaciones de carácter específico recomendamos acudir a los diversos textos legales vigentes.

INDICE

EL ALQUILER DE LA VIVIENDA.....	4
<i>Recomendaciones previas</i>	4
<i>Partes que intervienen en la celebración del contrato</i>	5
<i>Gastos que origina el contrato de arrendamiento</i>	5
<i>La duración del contrato de arrendamiento</i>	6
<i>La renta: determinación y actualización</i>	7
<i>Gráfico dinámico actualizable con la evolución del IPC</i>	8
<i>Gastos repercutibles al arrendatario (*)</i>	9
<i>Cesión del contrato, subarriendo y subrogación</i>	10
<i>Fianza arrendaticia</i>	11
<i>Otras Garantías para el arrendador: Aavales y Fianzas Personales</i>	12
<i>Las obras</i>	13
<i>Alquiler de viviendas sujetas a algún régimen de protección</i>	14
<i>Finalización del contrato</i>	15
<i>Derecho de adquisición preferente</i>	16
<i>Alquiler con opción a compra</i>	16
<i>Ventajas Fiscales</i>	17
COMPRA DE VIVIENDA	18
<i>Observaciones previas</i>	18
<i>Tipos de Vivienda</i>	18
<i>Vivienda Protegida</i>	19
<i>La reserva o señal</i>	20
<i>El precontrato</i>	20
<i>El contrato de compraventa</i>	21
<i>La escritura pública. Notario y Registro.</i>	22
<i>Impuestos y gastos</i>	22
<i>Las reclamaciones</i>	24
<i>Ventajas Fiscales</i>	24
FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA	27
<i>Préstamos Hipotecarios</i>	27
<i>Tipos de interés</i>	27
<i>Importe del préstamo. ¿Cuánto nos pueden dar y por cuánto tiempo?</i> 29	
<i>Otras garantías legales para actividades de intermediación en préstamos hipotecarios</i>	30
<i>Plazo y cuota de amortización</i>	30
<i>Novación y subrogación</i>	31
<i>Otros gastos vinculados a los préstamos</i>	31
<i>Documentación que exigen las entidades para solicitar un préstamo hipotecario</i>	33
<i>Pasos en la contratación de préstamos o créditos hipotecarios a través de entidades no financieras</i>	33
<i>Ventajas fiscales</i>	37

COOPERATIVAS DE VIVIENDA	42
<i>¿Qué es una cooperativa de vivienda?</i>	42
<i>Funcionamiento</i>	42
<i>Ventajas e inconvenientes</i>	43
<i>Derechos y obligaciones del socio cooperativista</i>	44
<i>Transmisión</i>	45
<i>Otros aspectos de la Cooperativa</i>	45
PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2009-2012 -AYUDAS A LOS JÓVENES PARA EL ALQUILER O LA COMPRA DE VIVIENDA.....	46
<i>Fomento del alquiler y ayudas</i>	48
<i>Ayudas para adquisición de vivienda</i>	50
<i>Ayudas a la rehabilitación</i>	58
<i>Renta Básica de Emancipación</i>	60
<i>Aranceles</i>	64
AYUDAS DE LAS CC.AA PARA EL ALQUILER O COMPRA DE VIVIENDA.....	66
GLOSARIO	69
ENLACES DE INTERÉS.....	75
<i>Oficinas Liquidadoras ITP</i>	75
<i>Cooperativas</i>	77
<i>Fianza</i>	78
LEGISLACIÓN	82
<i>Legislación</i>	82

EL ALQUILER DE LA VIVIENDA

Recomendaciones previas

Si pretendes alquilar una vivienda o solventar alguna duda, respecto a los derechos y obligaciones que pueden derivarse de tu contrato de alquiler, siempre que lo hayas firmado con posterioridad al 1 de enero de 1.995, debes tener en cuenta las normas contenidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

A efectos de la aplicación de la citada Ley, se entiende por **arrendamiento de vivienda**, el contrato que se formaliza sobre una edificación habitable cuya finalidad es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

A la hora de suscribir un contrato de arrendamiento deberás tener en cuenta que:

- Es conveniente que el contrato se formalice por *escrito*. No es necesario que siga forzosamente un modelo concreto; basta que ambas partes manifiesten por escrito los acuerdos que alcancen al respecto; aún así, y para facilitar, en parte, esta labor, existe un 'contrato-tipo', de venta en estancos, con cuya adquisición se liquida el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Este modelo no recoge los posibles acuerdos, sino los datos de identificación de la finca, las partes que intervienen, la renta y la duración.
- Hay determinados aspectos del contrato de arrendamiento, que pueden pactarse por las partes, como por ejemplo, quién paga los gastos por servicios con que cuente el inmueble, la cuota por Comunidad de Propietarios o el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Podemos solicitar información acerca de la situación de la vivienda en el Registro de la Propiedad del lugar donde esté situado. De esta manera, confirmaremos la titularidad de la vivienda y si la misma se encuentra sometida a algún régimen de protección jurídica.
- La Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.) establece ciertos mecanismos de protección, especialmente dirigidos al arrendatario, quizá como figura más vulnerable en esta relación. Por ello, regula la nulidad de aquellas estipulaciones que modifiquen, en perjuicio del arrendatario, las normas establecidas en esta Ley para los arrendamientos de vivienda, excepto en los casos en los que la propia norma expresamente lo autorice.
- A la hora de formalizar el contrato de arrendamiento es conveniente especificar que el domicilio de la vivienda arrendada es el que se tendrá en cuenta a efectos de actos de comunicación con el fin de facilitar las notificaciones en caso de procedimiento de judicial.

Partes que intervienen en la celebración del contrato

En la celebración del contrato de arrendamiento intervienen dos partes:

- **Parte arrendadora:** Es la parte que se obliga a dar el goce o uso de una cosa, en este caso una vivienda, por tiempo determinado, a cambio de recibir el precio o renta pactada. Normalmente esta parte ostenta un derecho de propiedad, pero también pueden ser arrendadores, los usufructuarios, los titulares de la patria potestad, los representantes legales de personas jurídicas, etc.
- **Parte arrendataria:** Es la parte que se obliga a pagar la renta pactada al arrendador a cambio de usar o gozar de una cosa, en este caso, la vivienda, por tiempo determinado. También se le denomina “**inquilino**”.

Gastos que origina el contrato de arrendamiento

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

El contrato de arrendamiento es una operación onerosa sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El **obligado al pago** es el **arrendatario**, aunque el arrendador se convierte en responsable subsidiario si hubiere percibido la primera mensualidad de renta, sin exigirle al arrendatario el abono del impuesto.

Salvo que la Comunidad Autónoma hubiese aprobado otra tarifa, podrá satisfacerse la deuda tributaria, mediante la utilización de **efectos timbrados en el estanco o liquidarse directamente mediante ingreso en la Delegación de Hacienda del lugar que nos corresponda**, en plazo, normalmente, de 30 días hábiles desde la firma del contrato, según la siguiente escala:

<i>Euros</i>	
Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3.846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante	0,024040 euros por cada 6,01 euros o fracción.

Inscripción en el Registro de Propiedad

Para que el contrato de arrendamiento acceda al Registro de la Propiedad, es necesario elevarlo a Escritura Pública, ante Notario. Los gastos de escrituración serán de cuenta del arrendatario.

La inscripción del contrato de arrendamiento es útil cuando la duración pactada es a largo plazo, o incluso, frente a situaciones jurídicas controvertidas en que el arrendatario se verá afectado de una u otra manera, según conste o no inscrito su contrato.

Formalización del contrato de arrendamiento

Como ya hemos dicho, es conveniente que la relación que nace de un arrendamiento se formalice por escrito. A este respecto se refiere el artículo 37 de la ya citada L.A.U. Es aconsejable que un profesional nos asesore y nos redacte su clausulado. El pago de estos honorarios no está regulado por ninguna norma, por lo que, en la práctica, suele pagarse a medias entre ambas partes.

La duración del contrato de arrendamiento

La **duración** del contrato de alquiler se pacta libremente entre las dos partes que intervienen en su formalización. No obstante, si este plazo de duración fuese **inferior a 5 años**, llegada la fecha del vencimiento del contrato, éste se **prorroga obligatoriamente** por plazos anuales hasta alcanzar esta duración, salvo que sea el inquilino el que manifieste al propietario (con al menos 30 días de antelación a la fecha de extinción), que no tiene intención de continuar en la vivienda alquilada.

Transcurrido el plazo de los 5 años, el propietario podrá negarse a renovar el contrato siempre que lo **preavise** al arrendatario con un mes de antelación.

Si no se produce este aviso previo de extinción, el contrato de arrendamiento se **prorroga** por otros **3 años** más, salvo que sea el inquilino el que comunique al propietario su voluntad de no renovar el contrato. Como en el caso anterior, el propietario no podrá rechazar la prórroga del contrato.

Por tanto, el propietario está legalmente obligado a la prórroga del contrato de arrendamiento hasta alcanzar los primeros cinco años. Esta situación tiene una excepción: que el arrendador haya manifestado, expresamente en el contrato, que necesitará ocupar la vivienda antes del transcurso de este tiempo, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de divorcio o nulidad matrimonial y debe señalar la causa que lo motiva.

La renta: determinación y actualización

La renta, esto es, la cantidad que el inquilino abona al arrendador por el alquiler de la vivienda, se pacta **libremente** por ambas partes.

Salvo pacto en contrario, el pago de la renta es **mensual** y debe realizarse por anticipado dentro de los **7** primeros días de cada mes.

Recibo de pago

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario un **justificante** o recibo del pago de la renta, salvo que éste resulte debidamente acreditado por otros procedimientos (por ejemplo, con el resguardo del ingreso bancario).

Actualización de la Renta

Para su **actualización**, durante los 5 primeros años de duración del contrato, la renta se incrementará o disminuirá de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística; así, la renta se incrementará si sube el IPC o disminuirá si éste lo hace. Esta actualización puede solicitarse por el arrendador o por el arrendatario.

La **actualización** de la **renta** se efectúa una vez transcurrido un año de vigencia del contrato, mediante una sencilla operación, que consiste en multiplicar el importe de la renta por la variación porcentual experimentada por el I.P.C. en los doce meses anteriores a la fecha de actualización del contrato, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del mismo.

La renta actualizada será **exigible** a partir del mes siguiente a aquel en que el propietario comunique al inquilino el importe de la actualización.

Durante los 5 primeros años las partes están obligadas a mantener este sistema de actualización; a partir del 6º año la renta se actualizará conforme hayan **pactado** las partes en el contrato de arrendamiento; si no hubiesen manifestado nada al respecto, se seguirá aplicando el I.P.C.

Gráfico dinámico actualizable con la evolución del IPC

AÑO 2005

MES	IPC
Enero	3,1
Febrero	3,3
Marzo	3,4
Abril	3,5
Mayo	3,1
Junio	3,1
Julio	3,3
Agosto	3,3
Septiembre	3,7
Octubre	3,5
Noviembre	3,4
Diciembre	3,7

AÑO 2006

MES	IPC
Enero	4,2
Febrero	...

Ejemplo:

Si tu contrato se firmó en septiembre de 2.004, debes tomar como referencia la variación porcentual del I.P.C. experimentada en el período comprendido entre Agosto de 2004 a Agosto de 2005. De esta manera:

Renta antes de actualizar = 400 euros

I.P.C. = 3,3%

Renta actualizada exigible a partir de Septiembre de 2005 = 413,20 euros

En el siguiente enlace podrás calcular el IPC que debes aplicar para la actualización de renta de tu contrato:

<http://www.ine.es/calcula>

Gastos repercutibles al arrendatario (*)

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Es un tributo de carácter municipal que grava la propiedad, tanto del suelo como del vuelo. Su repercusión al inquilino se puede pactar libremente por las partes contratantes. Es aconsejable que lo pague el propietario; en principio, porque como ya hemos dicho, es un impuesto que grava la propiedad, y en segundo lugar, porque con independencia del pacto que pueda suscribirse, el mismo, no afecta a la Administración, que a efectos de reclamación, se dirigirá siempre al sujeto pasivo del mismo, que es el propietario.

Comunidad de Propietarios

Si se acuerda que este gasto se repercuta al inquilino, debe recogerse por escrito, determinando su importe anual y mensual. Durante los cinco primeros años, la revisión por este concepto, sólo podrá hacerse anualmente y no podrá exceder del doble de aquél en que pueda incrementarse la renta. Con independencia de este acuerdo, en caso de impago, la Comunidad de Propietarios, se dirigirá contra el propietario.

Gastos de Suministros

Como luz, teléfono, agua, gas..., que se individualicen mediante aparatos contadores, serán de cuenta del arrendatario.

Tasa de Basuras

Esta tasa se puede repercutir al arrendatario al ser un servicio prestado para la retirada de la basura generada por el arrendatario. Actualmente puede darse el caso de estar ante una Tasa que no existía en el momento de arrendar y que no se ha recogido nada en el contrato de arrendamiento. La Doctrina está a favor de repercutir esta Tasa, pues se debe acudir a la causa de la misma, que no es otra que la recogida de basuras generada por las viviendas y locales, siendo lógico y justo que paguen los que depositan los desperdicios y se benefician de su retirada, esto es, aquellos que ocupan la finca.

**Es conveniente que en el recibo de pago se especifiquen, separadamente, las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago.*

Cesión del contrato, subarriendo y subrogación

Cesión

La **cesión del contrato** conlleva la transmisión por el arrendatario de sus derechos y deberes, lo que en la práctica significa que el contrato de arrendamiento pasa a una tercera persona. (*)

Subarriendo

El **subarriendo** es el arrendamiento que realiza el inquilino, de una parte de la vivienda de la que él disfruta a favor de otra persona.

El arrendatario sólo puede subarrendar una parte de la vivienda y únicamente durante el tiempo que dure su propio contrato de alquiler, sin que el importe del subarriendo pueda superar el de la renta que el inquilino esté abonando (*).

*En los dos casos, tanto en la cesión como en el subarriendo, el propietario debe prestar su consentimiento por escrito.

Subrogación

La **subrogación** supone la **sustitución** de una persona por otra en el contrato de arrendamiento, de modo que si te subrogas adquieres todos los derechos y deberes que poseía el anterior titular. Las subrogaciones pueden darse tanto en la persona del propietario o arrendador como en la del inquilino.

Se produce la **subrogación de la parte arrendadora** cuando ésta vende a una tercera persona la vivienda arrendada. En este caso, el adquirente está obligado a respetar todas las condiciones del contrato de arrendamiento, que permanecerá en vigor hasta que transcurra el período de duración mínimo de cinco años.

La subrogación en la posición del **inquilino** se produce cuando fallece éste.

Hay que tener en cuenta, que el **fallecimiento** del **inquilino** no conlleva, necesariamente, la extinción del contrato de arrendamiento dado que pueden **subrogarse** en el mismo:

- El cónyuge o persona que conviviera de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge.
- Los descendientes sujetos a patria potestad o tutela.
- Los ascendientes
- Los hermanos.
- Otros parientes hasta el tercer grado colateral, tíos y sobrinos, con una minusvalía igual o superior al 65%.

Se exige, como regla general, la convivencia con el arrendatario de, al menos dos años, excepto en el caso de cónyuges o parejas que tengan descendencia común, que no será preciso.

El contrato se extingue si no existe ninguna de estas personas.

Cabe la posibilidad de subrogarse en la posición del arrendatario titular del contrato en caso de **separación, divorcio o nulidad**, así como en caso de **desistimiento** de éste siempre y cuando, el cónyuge no titular del contrato de arrendamiento manifieste al arrendador su intención de subrogarse en el mismo.

Fianza arrendaticia

A la hora de formalizar un contrato de arrendamiento de vivienda y por imperatividad de la Ley de Arrendamientos Urbanos, estás obligado a dejar en depósito al arrendador, una cantidad en metálico equivalente a una mensualidad de la renta pactada, que se denomina fianza.

Esta cantidad permanece inalterable durante los cinco primeros años de vigencia del contrato.

La fianza arrendaticia sirve para sufragar, al término del contrato, todas aquellas obligaciones asumidas por el arrendatario que tengan una traducción económica. Por ejemplo: suministros pendientes de abono, posibles desperfectos o impagos de rentas.

El arrendador tiene la obligación de devolverte la totalidad de la fianza o la cantidad resultante si parte la aplicó a su finalidad, en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de terminación del contrato. Si no la hubieses recibido en dicho plazo, devenga el interés legal del dinero.

También puede darse el supuesto de que el importe de la fianza que obra en poder del arrendador no sea suficiente para cubrir esas posibles eventualidades, por lo que tendría derecho a reclamarte la diferencia.

La fianza debe depositarse, en el Organismo público que tenga asumida dicha competencia.

Se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad.

El ingreso de la fianza se realiza por el arrendador o subarrendador, a través de transferencia bancaria, adjuntando, normalmente, copia y original del contrato de arrendamiento y copia y original del Documento Nacional de Identidad.

Otras Garantías para el arrendador: Avals y Fianzas Personales

La Ley de Arrendamientos Urbanos faculta a las partes para pactar cualquier tipo de garantía que asegure el cumplimiento, por el arrendatario, de sus obligaciones arrendaticias. Los propietarios se han vuelto muy cautos, en parte, por la lentitud de los procedimientos judiciales asociados a los incumplimientos derivados de un contrato de arrendamiento, por lo que, últimamente, exigen más garantías a sus inquilinos.

El aval bancario es una herramienta de garantía, ejecutable según proceda en acuerdo bilateral, pero que implica disponer de una cantidad de dinero líquido, que queda a disposición de la entidad bancaria concedente del aval y que además te acarrea unos costes mensuales o trimestrales.

El banco suele cobrar el 1% al principio (incluyendo gastos de apertura, notario, etc...), y después en torno a un 0.75% ó 1% trimestralmente, aproximadamente.

Pasos a seguir para solicitar un aval:

- Debes ir a tu Banco o Caja; te exigirán que ingreses la misma cantidad de dinero que el importe del aval, aunque en ocasiones, te piden una cantidad mayor para cubrir los intereses y gastos del mismo..
- Es habitual que el Banco imponga su modelo de aval con la cantidad y duración acordada.
- Una vez aprobado el aval, los Bancos suelen proponer que incluyas el dinero del aval en un fondo de inversión de poco riesgo para que te rentabilice un interés.
- Formalizado el aval, el arrendatario tendrá que firmarlo ante el Notario que el Banco te indique. En la comisión del aval el Banco te incluye ya los gastos del Notario.

A la hora de firmar el contrato debes entregar al arrendador el Documento original del aval bancario, quedándote con una copia del mismo; una vez resuelto el contrato de arrendamiento el propietario debe devolverte el documento original para liberarte de tus obligaciones frente al Banco. .

La fianza personal

Es un contrato de garantía personal, que regula el Código Civil, en virtud del cual un tercero se compromete a responder ante el arrendador en caso de que incumplas las obligaciones legales o pactadas, derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda.

En el caso de que el arrendador te exija formalizar un documento de fianza personal, debes presentar una persona que tenga capacidad para obligarse y bienes suficientes para responder de la obligación que garantiza.

Las obras

Obras de conservación necesarias

El propietario de la vivienda está obligado a realizar las reparaciones necesarias, sin elevar por ello la renta, para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, a fin de servir al uso convenido, con las siguientes **excepciones**:

- Que el deterioro sea imputable al arrendatario.
- Que los daños impliquen la destrucción de la vivienda arrendada por causa no imputable al arrendador (incendio, inundación, terremoto)

Si estas obras duran más de veinte días, se disminuye la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

Cuando las obras deban realizarse de forma urgente para evitar daños graves e inmediatos, puedes efectuarlas, siempre que se lo comuniques al propietario, teniendo derecho a que éste te restituya su importe.

Obras de mejora

Son aquellas que pueden suponer mayor comodidad en los servicios de que dispone la vivienda, o mejorar los existentes, o incluso la creación de otros nuevos. Pueden afectar a la higiene, salubridad y comodidad del inmueble y de sus ocupantes.

En estos casos, el propietario deberá notificar al inquilino la intención de llevar a cabo tales obras con, al menos 3 meses de antelación al comienzo de las mismas, especificando el objeto de las obras, su duración y coste previsible.

El arrendador que haya efectuado obras de mejora no puede incrementarte la renta dentro de los cinco primeros años de vigencia del contrato.

Si te ves obligado a soportar una obra de mejora, igualmente tienes derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que te veas privado, así como a la indemnización de los gastos que las obras te obliguen a efectuar.

Alquiler de viviendas sujetas a algún régimen de protección

Este tipo de viviendas pueden ser de dos tipos:

- De **promoción pública**, son aquellas que impulsan, programan y financian las administraciones públicas.
- De **promoción privada**, son aquellas que impulsan, programan y financian otros agentes, distintos de las administraciones públicas. En ocasiones se promueve bajo la figura jurídica de cooperativas de viviendas o comunidades de propietarios.

A su vez, tenemos que distinguir según que la vivienda se haya promovido en régimen de compra-venta o en régimen de alquiler.

Vivienda protegida en régimen de compra-venta

Si la vivienda la promueve un particular en régimen de venta, el hecho de que haya recibido ayudas públicas, la somete a una serie de prohibiciones y limitaciones a la hora de disponer. Así, es frecuente que se establezca que, durante un determinado plazo, deben destinarse a vivienda habitual del adjudicatario, no estando permitido su arrendamiento. Una vez transcurrido dicho plazo, el propietario puede arrendarla teniendo en cuenta las siguientes observaciones:

- El precio máximo de renta que puede exigir está determinado por unos módulos que fija el Organismo público que en cada Comunidad Autónoma tenga asumidas las competencias en materia de vivienda. El arrendador no podrá arrendarlas a precio libre.
- El precio del módulo multiplicado por el número de m² útiles, nos dará el precio por el cual podremos alquilar la vivienda.
- La revisión de la renta, cualquiera que fuere la legislación a cuyo amparo estén acogidas, podrá practicarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del I.P.C.
- El contrato de arrendamiento de vivienda protegida debe contener unas **cláusulas específicas obligatorias**, cuyo contenido facilita la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Si bien, es necesario consultar la normativa autonómica referente a vivienda protegida, puesto que las CC.AA han asumido competencias en esta materia; en su defecto se aplicará, subsidiariamente, lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U).

- Existe obligación de visar estos contratos; es decir, se exige su presentación ante el órgano competente en materia de vivienda de cada Comunidad Autónoma para comprobar que se han incorporado las cláusulas obligatorias y que el precio estipulado de renta entra dentro de los límites marcados por la Administración.
- Cualquier persona podría arrendar este tipo de viviendas.

Vivienda protegida en régimen de arrendamiento

Actualmente existen viviendas protegidas de nueva construcción de promoción pública o privada en régimen de arrendamiento, como medida para fomentar el alquiler, especialmente, dentro de determinados colectivos, entre ellos, los jóvenes.

La formalización del contrato de arrendamiento recoge las características señaladas en el apartado anterior (renta, contrato visado, etc)

En este caso, los arrendatarios que quieran acceder a este tipo de viviendas, deben reunir determinados requisitos, especialmente, de ingresos; hay que consultar los que exige el actual Plan de Vivienda 2009-2012 del Ministerio de la Vivienda, y los posibles Planes Autonómicos.

Estas viviendas quedan vinculadas al régimen de arrendamiento, diez o veinticinco años, en función del plazo de amortización del préstamo cualificado. Transcurrido este período, el arrendador podrá disponer libremente de ellas.

Vivienda protegida en régimen de arrendamiento con opción a compra

Promoción de viviendas destinadas a este régimen durante 10 años; Podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra. En cuyo caso, el arrendatario puede adquirirla hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional.

Del precio de venta se deduce, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30% de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino, en las condiciones que establezcan las CC.AA y Ceuta y Melilla. Las cuantías máximas de las rentas establecidas en el Plan de Vivienda 2009-2012 no incluyen la tributación indirecta que recaiga sobre las mismas.

Finalización del contrato

Una de las causas más habituales de extinción del contrato de arrendamiento es el **transcurso del plazo pactado** o de cualquiera de sus prórrogas anuales.

También el acuerdo de las partes puede poner término al contrato, aunque no haya vencido el plazo contractual. En este supuesto, es conveniente formalizar un documento de Resolución de contrato, donde las partes acuerdan, entre otros extremos, sobre liquidación de gastos y aplicación de fianza.

Finalmente, la L.A.U. permite poner término al contrato cuando se produce algún incumplimiento contractual; en este caso, puede haberse originado por el propietario (por ejemplo porque no realiza las reparaciones necesarias en la vivienda) o por el inquilino (no abona la renta o realiza actividades molestas). Será necesario, si no hay acuerdo, utilizar la vía judicial para la resolución del contrato.

Derecho de adquisición preferente

Si el propietario de la vivienda que tienes arrendada pretende **venderla**, está obligado legalmente a ofrecértela, indicándote, por escrito las condiciones de la transmisión, entre ellas, el precio.

Si estás interesado, podrás ejercer sobre la misma el derecho de adquisición preferente o de **tanteo** y dispondrás de un plazo de **30 días** para comunicar tu decisión de comprar.

Si no te interesa, el propietario, transcurrido ese plazo, podrá hacer el ofrecimiento de venta a cualquier otra persona. Ahora bien, si la vende sin haberte hecho el ofrecimiento o a un precio inferior al que te comunicó o incumple cualquiera de los requisitos de la venta, podrás impugnarla y adquirirla en las mismas condiciones en las que el propietario la transmitió al tercero. En esto consiste el **derecho de retracto** y el inquilino podrá ejercitarlo en un plazo de **30 días** desde que se le notifique la venta de la vivienda.

Alquiler con opción a compra

El derecho de opción supone una especie de “plus” en el derecho subjetivo que el arrendador concede al arrendatario y que consiste en la facultad de adquirir la propiedad del bien arrendado.

Este tipo de contrato no dispone de una cobertura legal. Es importante determinar en el contrato de arrendamiento con opción de compra la **duración de la opción**; ésta podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará, necesariamente, en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.

Hay que pactar si la totalidad de las cantidades desembolsadas en concepto de renta hasta el momento del ejercicio de la opción se imputan al precio de compra del inmueble o sólo una parte. Dicho precio se abonará, íntegramente, en la fecha en que se ejerza el derecho de opción a compra.

La renta satisfecha por el arrendatario está sujeta al IVA al 7% en el caso de vivienda de obra nueva.

En los Planes de Vivienda Autonómicos y como hemos visto en el actual Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, se recoge como protegida, entre otras actuaciones, el arrendamiento con opción a compra. La duración y condiciones del ejercicio de la opción, variará en función del Plan.

Ventajas Fiscales

La Ley 51/2007 de 26 de Diciembre de 2007 de Presupuestos Generales del Estado (B.O.E. de 27 de Diciembre de 2007) modificó la Ley 35/2006 del I.R.P.F introduciendo esta deducción por arrendamiento de vivienda habitual que se aplicará sobre la **cuota íntegra estatal** del impuesto. La deducción consiste en la cantidad resultante de aplicar el 10,05 % de las cantidades satisfechas en el periodo por el alquiler de la vivienda habitual siempre que la base imponible sea inferior a 24.020 euros anuales.

La base máxima de esta deducción será de:

a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 12.000 euros anuales: 9.015 euros anuales.

b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 12.000,01 y 24.020 euros anuales: 9.015 menos el resultado de multiplicar por el 0,75 la diferencia entre la base imponible y 12.000 euros anuales.

Esta deducción entra en vigor el 1 de enero de 2008, es decir, comenzará a aplicarse en la **Declaración de la Renta del Ejercicio en el año 2009** en relación a las cantidades que se hayan satisfecho durante este período impositivo (año 2008) por arrendamiento de vivienda habitual y así durante los períodos posteriores.

Algunas Comunidades Autónomas ofrecen ya estas deducciones, la deducción por arrendamiento de vivienda habitual a aplicar sobre la cuota íntegra **estatal** del impuesto (10,05%) es **compatible con las deducciones existentes en las CC.AA que se aplican sobre la cuota íntegra autonómica**. Todo ello siempre y cuando se reúnan los requisitos exigidos para la aplicación de las mismas.

En la actualidad muchas Comunidades Autónomas tienen prevista una deducción en el I.R.P.F por arrendamiento de vivienda habitual para menores de 35 años.

COMPRA DE VIVIENDA

Observaciones previas

Antes de firmar un contrato o precontrato de compraventa, debes pedir al vendedor copia de la escritura que le acredite como propietario del piso o solar.

Es aconsejable, también, acudir al **Registro de la Propiedad**, donde consta toda la información relativa a constitución, transmisión y extinción de derechos reales que pueden recaer sobre una finca, como las hipotecas u otras cargas. De existir cargas, puedes o debes, según los casos, acordar con el vendedor la cancelación de las mismas. Respecto a la hipoteca puedes pedir que el propietario la cancele o subrogarte, si las condiciones te pueden interesar.

Los datos que debes conocer son los relativos a identificación del propietario o copropietarios, la superficie del inmueble o solar, la cuota de participación del piso en la contribución a gastos comunes, si está hipotecada o tiene otro tipo de cargas y, por último, si es de edificación libre o sometida a algún régimen de protección.

Tipos de Vivienda

Vivienda Nueva

En el caso de que estés buscando una vivienda nueva puedes encontrarte dos posibilidades:

- **Vivienda en construcción o sobre plano.** Puesto que no puedes comprobar su acabado debes exigir junto a la copia del contrato de compraventa, un **Plano** concreto de la vivienda con su correspondiente **Memoria de calidades** cuanto más exhaustiva mejor, porque también forman parte del contrato.
- **Vivienda ya construida.** En este caso puedes comprobar por ti mismo, las características y calidades de la vivienda, aunque no las de la propia edificación. El promotor o vendedor deberá entregarte la Licencia de Primera Ocupación que en su día él obtuvo o la Cédula de Habitabilidad, así como los **certificados** que garantizan que las instalaciones de electricidad, cableado, agua... etc. se adecuan a la normativa vigente.

Acudir a una empresa promotora es el medio habitual de conseguir una vivienda nueva. Otra opción son las **inmobiliarias o los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria**, profesionales colegiados que pueden intervenir como mediadores en la compraventa de una vivienda; su mediación supone un gasto añadido ya que hay que abonar una comisión.

Agruparse en cooperativas o comunidades de propietarios para conseguir una vivienda, es otra opción.

Vivienda de Segunda Mano

Para adquirir una vivienda de segunda mano, puedes acudir a un particular, con lo que te ahorrarás algunos gastos o utilizar los servicios de una agencia inmobiliaria que se encargará de tramitar toda la operación.

Debes solicitar una “**nota simple**” en el Registro de la Propiedad. En la Nota Simple figurará, además, de una breve **descripción** de la vivienda, quién es el **propietario** y las **cargas** que, en su caso, existen. También es conveniente cerciorarse de que la vivienda no está arrendada.

Pregunta al Presidente o Administrador de la Comunidad de Propietarios a la que pertenece el inmueble, si la vivienda está o no al corriente del pago de las cuotas de comunidad y derramas o si tienen previsto efectuar alguna obra importante en el inmueble.

Tendrás que verificar, igualmente, si el vendedor ha satisfecho el Impuesto de Bienes Inmuebles.

- ❖ Tanto en compra de vivienda nueva como de segunda mano, solicita la **acreditación** de la persona que te vende la vivienda, (promotor, particular, agente de la propiedad inmobiliaria), para posibles reclamaciones.

Vivienda Protegida

Las viviendas sujetas a algún régimen de protección, son aquellas calificadas previamente por la administración y sometidas a una serie de limitaciones impuestas por la normativa que las regulan. Éstas se justifican desde el momento, en que el adquirente de las mismas, se beneficia con una serie de ayudas públicas para su adquisición.

Las viviendas de protección oficial, tipología que existe a nivel nacional, se caracterizan por lo siguiente:

- Su superficie útil no puede superar los 90 m² .
- Su precio de renta y venta, está legalmente determinado.

- Los titulares o adjudicatarios de dichas viviendas, no deben superar determinado límite de ingresos económicos.

A su vez, las viviendas de protección oficial (V.P.O.) pueden ser de dos tipos:

- V.P.O. promoción pública, si es la propia Administración la que impulsa, programa y financia su construcción para un determinado sector de la población.
- V.P.O. promoción privada, si una empresa privada, comunidad de propietarios, cooperativa o autopromotor, impulsa, programa y financia su construcción.

La reserva o señal

Una vez que hayas hecho las comprobaciones oportunas, si sigues interesado en la vivienda, es conveniente dar una **señal** como garantía del compromiso.

Se trata de un contrato por el que la vendedora se compromete a no vender el inmueble a otra persona, a cambio de la **entrega** de una cantidad de dinero que, normalmente, se entiende como parte del precio de la vivienda.

Lo habitual es pactar las denominadas “**arras penitenciales**”; en este caso si el vendedor desiste de la operación, debe devolverte el doble de lo entregado. Si el que decide paralizar la operación es el comprador, lo normal es que pierda la señal anticipada.

El precontrato

Si decides comprar una vivienda, es frecuente comprometerse también a la entrega de ciertas **cantidades de dinero** de forma **periódica** (mensual o semestral) mientras se construye y hasta la firma del contrato de compra-venta; estas cantidades se descontarán del importe total de la misma.

Es conveniente exigir al promotor el aval suficiente o contrato de seguro que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más un interés del 6% anual por si la construcción no se inicia, no llega a término, no se termina en el plazo convenido, o no se obtiene Cédula de Calificación Definitiva si la vivienda es de Protección Oficial.

En cualquiera de estos casos procedería, por parte del promotor, la **devolución** de las cantidades entregadas de forma periódica, junto con los intereses.

El contrato de compraventa

El contrato privado de compraventa es el documento básico donde se formaliza la compra de la vivienda. Debe contener, al menos, lo siguiente:

- Los **datos** de identificación de las partes, tanto del comprador como del vendedor.
- Verificación del título que acredite la propiedad del vendedor.
- **Capacidad** legal necesaria para celebrar el contrato.
- Descripción de la vivienda; superficie, lindes, posibles anejos (garaje, trastero..) Hay que indicar la cabida y la cuota correspondiente en la comunidad de propietarios, a fin de determinar su contribución a los elementos comunes.
- Emplazamiento de la vivienda.
- El **plano** de la vivienda y la memoria de **calidades** en caso de vivienda de nueva construcción
- El **precio de la compra** y las condiciones de la adquisición: la cantidad periódica a pagar, así como la póliza del seguro que se presta para garantizar las cantidades entregadas, la cuenta corriente que se haya abierto para el pago de esas cantidades, las penalizaciones que se estipulan para el caso de que no realices los pagos acordados o para el vendedor, si no ofrece las calidades comprometidas.
- Indicación sobre la situación de cargas, gravámenes, y arrendamientos
- También figurará el importe de los **impuestos** que habrán de satisfacerse.
- La fecha de **entrega** de la vivienda y la **penalización en caso de retraso**.

Todas estas prevenciones se recogen en el Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

El contrato de compraventa se perfecciona por el mero acuerdo de voluntades entre las partes, aunque no se haya entregado la cosa, en este caso, la vivienda, ni se haya pagado el precio.

En cuanto a la formalización del contrato de compraventa, se puede firmar contrato privado o Escritura Pública ante Notario.

La escritura pública. Notario y Registro.

La **firma** de la **Escritura Pública** de **compraventa** de vivienda, otorgada ante Notario, equivale a entender transmitida la cosa objeto de contrato, a no ser que de su redacción se desprenda lo contrario. Puede ser una compraventa pública o la protocolización o elevación a público del contrato de compraventa privado.

Respecto al precio que figura en la escritura, éste sirve de base para la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, cuando se trata de vivienda de segunda mano o del Impuesto sobre el Valor Añadido, si la vivienda es nueva.

Liquidados los impuestos, la Escritura debe presentarse a inscripción en el Registro de la Propiedad.

Impuestos y gastos

Impuesto sobre el valor Añadido (I.V.A)

Se liquida cuando la vivienda es nueva. El tipo impositivo es el 7% o el 4% si la vivienda es de promoción pública o vivienda de protección oficial de régimen especial. El porcentaje se aplica sobre el precio que figura en el contrato privado o en la escritura pública y su pago corresponde al comprador.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Este impuesto grava la **segunda y posteriores transmisiones de viviendas**, siendo el tipo impositivo del 6% sobre el precio que figura en el contrato privado o en la escritura pública. Lo abona la parte compradora.

Este porcentaje varía, en función de las Comunidades Autónomas, ya que al estar transferido, se puede legislar al respecto. Así, en el caso de Aragón, Baleares, Cataluña, Galicia, Madrid, Murcia, La Rioja y la Comunidad Valenciana, que lo han establecido en el 7%, o la Comunidad Canaria que lo ha fijado en el 6,5%.

Si la vivienda es de nueva construcción se abona, además del I.V.A. el **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados**. Este impuesto grava también la constitución de los préstamos hipotecarios. El tipo impositivo general es el 0,5%, pero al igual que sucede con el I.T.P., está transferido a las Comunidades Autónomas, por lo que habrá que estar a cada Comunidad para conocer su porcentaje. Es el caso de Aragón, Cataluña, Galicia, Madrid, Comunidad Valenciana y Canarias.

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía).

Este impuesto grava el incremento de valor que experimentan los solares, por lo que hay que tomar como referencia tanto el valor del suelo, que figura en el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el momento de la transmisión como el tiempo transcurrido entre la anterior transmisión y la que se va a efectuar. La Ley señala que deberá abonarlo el vendedor, salvo pacto en contrario, en cuyo caso puede repercutirse al comprador.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Es un impuesto obligatorio tanto si la vivienda es nueva como si es de segunda mano.

La base imponible del impuesto está constituida por el valor catastral del inmueble, que estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción.

El vendedor será sujeto pasivo del impuesto mientras no se perfeccione la transmisión de la titularidad del inmueble, y lo será el comprador una vez que dicho traslado se haya consumado.

Es obligatorio que el vendedor entregue el original del último recibo de I.B.I. al formalizar la Escritura de compra-venta.

Gastos Notario y Registro

El trámite de escrituración notarial e inscripción en el Registro conlleva una serie de gastos, a los que hay que añadir los de la Gestoría.

Tanto los honorarios notariales como los registrales se fijan en función del valor de la operación de compraventa. Este valor será, en defecto del valor comprobado fiscalmente, el consignado por las partes en el correspondiente documento, es decir, el declarado en la Escritura de compraventa.

En el caso de viviendas declaradas protegidas existe una reducción de hasta el 50% en los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad.

Normalmente los gastos derivados del otorgamiento de escritura pública, impuestos, gestoría y registro son de cuenta del comprador.

El abono de los posibles gastos de cancelación de cargas y gravámenes (por ejemplo, hipotecas... etc.), corresponde al vendedor.

Las reclamaciones

Cuando nos entreguen la vivienda debemos revisarla para detectar posibles **defectos**.

Para formular reclamaciones y solicitar la reparación de estas deficiencias, dispones de los siguientes **plazos**:

Para las viviendas con **licencia de edificación anterior a mayo de 2000**:

- **6 meses**, desde la entrega de la vivienda, para aquellos defectos que no afecten a la finalidad principal de la vivienda.
- **10 años**, si la vivienda se arruina o presenta vicios ruinógenos (la responsabilidad por vicios de la construcción se traslada al contratista y al arquitecto).
- **15 años**, para los casos en los que el constructor no haya cumplido las condiciones del contrato.

Para viviendas con **licencia de edificación posterior a mayo de 2000, de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación**:

- **1 año** para los defectos que afecten al acabado de la obra (problemas de instalación eléctrica, pintura... etc.)
- **3 años** para los defectos que afecten a las condiciones de habitabilidad (humedades...)
- **10 años** para defectos que afecten a la estructura del edificio.

Ventajas Fiscales

Si tienes intención de ahorrar para planificar con tiempo la compra de la vivienda, existe la posibilidad de abrir una **Cuenta Ahorro Vivienda**.

Nos permite la desgravación del 15% de la cantidad ingresada con el límite de 9.015,19 euros; si bien este tipo de cuentas supone la obligación de compra de una vivienda en el periodo de cuatro años desde la apertura de la misma y, en caso de no proceder a la compra de la vivienda en el tiempo establecido, se impone la devolución de las cantidades previamente desgravadas.

Modificaciones introducidas por Real Decreto 1975/2008 de 28 de Noviembre sobre las medidas urgentes a adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y de acceso a la vivienda (BOE de 2 de diciembre de 2008):

Ampliación del plazo de cuentas vivienda

Los saldos de las cuentas vivienda, existentes al vencimiento del plazo de cuatro años desde su apertura y que por la finalización del citado plazo debieran destinarse a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente en el período comprendido entre el día 1 de enero de 2008 y el día 30 de diciembre de 2010, **podrán destinarse a dicha finalidad hasta el día 31 de diciembre de 2010**, sin que ello implique la pérdida del derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual.

Cuando el citado plazo de cuatro años haya vencido en el período comprendido entre el día 1 de enero de 2008 y la entrada en vigor de este Real Decreto (3 de diciembre de 2008) y el titular de la cuenta vivienda hubiera dispuesto entre tales fechas con anterioridad a dicha entrada en vigor del saldo de la cuenta a que se refiere el párrafo anterior para fines distintos a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, la ampliación del plazo establecida en el párrafo anterior estará condicionada a la reposición de las cantidades dispuestas entre tales fechas, en la cuenta vivienda antigua o en una nueva, en caso de haber cancelado la cuenta anterior. Dicha reposición deberá efectuarse antes de 31 de diciembre de 2008.

En ningún caso las cantidades que se depositen en las cuentas vivienda una vez que haya transcurrido el plazo de cuatro años desde su apertura darán derecho a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual.

Reducción de la retención mensual del IRPF

Cuando la cuantía total de las retribuciones sea inferior a 33.007,2 euros y el contribuyente, hubiese comunicado a su pagador que destina cantidades para la adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual utilizando financiación ajena por las que vaya a tener derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual regulada en la Ley del Impuesto, el tipo de retención se **reducirá en dos enteros**, sin que pueda resultar negativo como consecuencia de tal minoración.

El tipo de retención resultante de lo dispuesto en el apartado anterior no podrá ser inferior al 2 por ciento cuando se trate de contratos o relaciones de duración inferior al año, ni inferior al 15 por ciento cuando los rendimientos del trabajo se deriven de relaciones laborales especiales de carácter dependiente. Los citados porcentajes serán el 1 por ciento y el 8 por ciento, respectivamente, cuando se trate de rendimientos del trabajo obtenidos en Ceuta y Melilla que se beneficien de la deducción prevista en la Ley del Impuesto.

Esta medida no procederá cuando las cantidades se destinen a la construcción o ampliación de la vivienda ni a cuentas vivienda.

Ampliación del plazo de dos años para transmitir la vivienda habitual a efectos de la exención por reinversión, cuando previamente se hubiera adquirido otra vivienda en los ejercicios 2006, 2007 y 2008.

En aquellos casos en los que se adquiriera una nueva vivienda previamente a la transmisión de su vivienda habitual y dicha adquisición hubiera tenido lugar durante los ejercicios 2006, 2007 ó 2008, el plazo de dos años (último párrafo del apartado 2 del artículo 41 del Reglamento del IRPF) para la transmisión de la vivienda habitual se ampliará hasta el día 31 de diciembre de 2010.

En los casos anteriores, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando se cumpla lo establecido en el apartado 4 del artículo 54 del Reglamento citado << a los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión >>, así como cuando la vivienda que se transmite hubiese dejado de tener la consideración de vivienda habitual por haber trasladado su residencia habitual a la nueva vivienda en cualquier momento posterior a la adquisición de ésta última

FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

Préstamos Hipotecarios

El préstamo es un contrato por el que una de las partes (entidad bancaria) entrega a otra (prestatario) una cantidad de dinero con la obligación de restituirlo transcurrido un plazo de tiempo. Normalmente, su finalidad es emplear el dinero prestado para pagar la vivienda.

Su principal característica es que, además de la garantía personal, el inmueble queda afectado como garantía de la devolución del capital, por lo que si no cumples con el pago del préstamo hipotecario, la entidad, previa tramitación del procedimiento judicial correspondiente, podrá solicitar el embargo de la vivienda y su posterior venta en subasta pública.

De conformidad con la legislación española, la garantía hipotecaria sólo queda constituida cuando la escritura notarial se inscribe en el Registro de la Propiedad.

La cuota a abonar depende de tres factores: el tipo de interés, el importe del préstamo y el plazo de devolución (plazo de amortización).

Tipos de interés

Tipo de Interés	Características	Ventajas	Inconvenientes
Fijo	El interés permanece constante.	Si los tipos suben no se alteran las cuotas. No asumes riesgos.	No puedes beneficiarte en caso de bajada de los tipos.
Variable	El interés varía durante toda la duración del préstamo.	En el caso de bajada del tipo, te puedes beneficiar.	Al interés inicial se le suma posteriormente un diferencial. Le afectan las subidas de tipos.
Mixto	Se establece un período inicial en que el interés es fijo, pasando luego a ser variable.	Al tener dos períodos diferentes los riesgos quedan más diluidos.	Se suman los inconvenientes señalados para los Fijos o Variables en los distintos períodos.

Índices de referencia

Estos indicadores son los que se aplican a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable a la hora de revisar y actualizar su interés. Son índices objetivos que mensualmente publica el Banco de España en el B.O.E.

Son los que garantizan que cuando te revisen el interés de tu préstamo, éste quede ajustado a los precios de mercado. El índice que se aplica es el último disponible o publicado en la fecha en que proceda la contratación del préstamo o su revisión.

Euribor es el tipo actualmente más bajo, y por tanto, el más utilizado.

A la hora de aplicar estos índices hay que tener en cuenta dos factores:

- **Redondeo.** En los préstamos garantizados mediante hipoteca que se formalicen a tipo de interés variable, la entidad bancaria podrá acordar el redondeo de dicho tipo de interés. Se efectúa al extremo del intervalo pactado más próximo, sin que éste pueda sobrepasar al octavo de punto.
- **Margen o diferencial.** Es la cantidad que las entidades suman al índice de referencia que se ha tomado como base. Varía en función de lo que hayas podido negociar con tu entidad bancaria.

Revisión del Tipo de interés

La revisión se suele producir semestral o anualmente, añadiendo el diferencial al último índice disponible, que suele ser el correspondiente al mes inmediatamente anterior.

T.A.E

La Tasa Anual Equivalente (T.A.E.) es una fórmula matemático-financiera que incluye el tipo de interés nominal, las comisiones y el plazo. Nos da el coste efectivo de la operación si los tipos de interés actuales no variaran durante toda la vida. Por ello, es un elemento de comparación válido en los préstamos a tipo fijo, pero sólo una referencia en los variables. A la hora de tomarlo como elemento comparativo debe serlo entre préstamos idénticos.

Importe del préstamo. ¿Cuánto nos pueden dar y por cuánto tiempo?

Para conocer exactamente el importe del préstamo que puedes conseguir debes tener en cuenta dos aspectos:

- **Valor de Tasación de la casa.** A través de una sociedad de tasación autorizada sabrás cuál es la valoración del inmueble y si la cantidad que te pide el vendedor se ajusta a los valores de mercado, pues no tiene por qué coincidir con el precio que realmente pagamos por ella. Las entidades no suelen conceder más del 80% de ese valor de tasación. El Real Decreto 716/2009 eleva el máximo al 95% si el préstamo o crédito hipotecario cuenta con aval bancario prestado por entidad de crédito distinta de la acreedora o se halla cubierto por un seguro de crédito prestado por entidades aseguradoras, cuyo importe será sufragado por la entidad, y no será repercutible al deudor, y que deberá reunir los requisitos descritos en el Real Decreto y que no podrán pertenecer al mismo grupo que el acreedor hipotecario.
- **Los ingresos del solicitante** también sirven para marcar el límite, pues el banco no te permitirá endeudarte por encima de lo que considera que son tus posibilidades. Lo habitual es que no permitan que la cuota mensual del préstamo supere el 30% de los ingresos.

El plazo de devolución es un factor que hay que considerar. Es posible que no nos concedan la cantidad que pedimos a devolver en 10 años, pero sí en 20. Estos plazos varían según las entidades y según el tipo de interés que se aplica.

La financiación de la compra de una vivienda supone entre el 39,5% y el 46% de la renta familiar, en función de que el plazo de amortización del préstamo sea de 20 o 25 años.

Otras garantías legales para actividades de intermediación en préstamos hipotecarios

Comunicaciones comerciales y publicidad

En la publicidad y comunicaciones comerciales y en los anuncios y ofertas exhibidos en los establecimientos abiertos al público de las empresas en los que se ofrezca la intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito, si indican el tipo de interés o el coste del crédito o préstamo, deberán cumplir la normativa aplicable al préstamo o crédito de que se trate.

En estas comunicaciones comerciales deberán indicar expresamente que la actividad que se promociona es de intermediación en la concesión de préstamos o créditos, y el alcance de representación, en concreto, si trabajan en exclusiva con una entidad de crédito o empresa o vinculadas con varias entidades de crédito u otras empresas, o como intermediarios independientes (sin mantener vínculos contractuales que supongan afección con entidades de crédito o empresas que comercialicen créditos o préstamos). La ley presume, asesoramiento independiente profesional e imparcial cuando se presenten las tres ofertas vinculantes que exige la ley que se ofrezcan al consumidor que vaya a preguntar.

Plazo y cuota de amortización

El **plazo de amortización** es el tiempo que se establece en el contrato de préstamo hipotecario para su total devolución. Por los precios que actualmente tienen las viviendas, el plazo suele ser dilatado, de veinte o más años.

Con tipos de interés bajos, el alargamiento del plazo produce una disminución de la cuota; con tipos altos, el plazo más largo no implica descenso significativo de la cuota a pagar.

La **cuota** puede ser mensual (la más común), trimestral, semestral o anual.

Por lo general se utiliza el **sistema francés de amortización**, por el cual al principio se pagan más intereses y se amortiza menos capital, incrementándose éste hasta superar al final, a los intereses pagados.

Novación y subrogación

En el momento de adquirir la vivienda, puede que ésta ya estuviese hipotecada o que tú hubieses concertado el préstamo hipotecario. En cualquiera de estos casos, puedes optar por renegociar las condiciones del préstamo con la entidad financiera (**Novación**).

También puedes continuar con la hipoteca del promotor o vendedor en las condiciones pactadas por éste (**Subrogación del deudor hipotecario**) o cambiar de entidad bancaria porque te ofrecen mejores condiciones (**Subrogación del acreedor hipotecario**). Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre Subrogación y Modificación de préstamos.

Muchas sentencias entienden que las cláusulas que obligan a subrogarse en el préstamo del promotor son abusivas.

Otros gastos vinculados a los préstamos

Los **gastos** que son necesarios abonar cuando se constituye un préstamo hipotecario son los siguientes:

Gastos bancarios

- Los gastos de **tasación del piso**, se abonan a la sociedad autorizada que se encargó de calcular el valor de la vivienda, que supone en torno a un 0,1% de su valor.
- **Responsabilidad Hipotecaria**, es el conjunto de cantidades por las que responde el inmueble, y son más elevadas que la cantidad que se ha prestado, ya que además del capital, incluyen los intereses ordinarios y de demora, y una cantidad por costas y gastos. Sobre este importe se liquida el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, Notario y Registro de la Propiedad.
- En algunas ocasiones, aunque no es frecuente, el banco cobra por la emisión de la **oferta vinculante** de préstamo hipotecario pues sólo está obligado a emitirla cuando el capital del préstamo es inferior a 150.253,03 €
- La **comisión de apertura** de la hipoteca: Se abona a la firma de la Escritura y es variable en función de cada entidad bancaria. En principio su importe se destina a cubrir los **gastos** del estudio, concesión y tramitación del préstamo. Hay entidades que no cobran esta comisión de apertura. Otras entidades suman a ésta la denominada “**Comisión de estudio**” de cuantía variable.

- **Comisión por amortización anticipada**, esta comisión se aplica sobre los pagos extras que el cliente decide destinar para aminorar el préstamo, ya sea reduciendo la cuota a pagar mensualmente o el plazo. En los préstamos de interés variable la Ley establece que esta comisión no puede exceder del 1% del capital que se amortiza.
- **Vinculación con la entidad**, algunas entidades exigen la apertura de una cuenta corriente, aunque lo común es exigir además la domiciliación de la nómina y algunos recibos.
- **Reclamación de impago**, el banco reclama una cantidad en caso de tener que iniciar un procedimiento de reclamación del impago.
- **Seguros**. Para la concesión del préstamo los bancos suelen exigir que se contrate, al menos, un **seguro** contra **incendios** que normalmente se abona también a la firma de la escritura. El seguro de vida no es obligatorio. Es habitual que el Banco nos imponga su propia Aseguradora.

Impuestos

- El **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados**: Se abona siempre que se suscribe un documento notarial, inscribible y con cuantía económica. El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados se aplica sobre el importe de la responsabilidad hipotecaria (principal, intereses ordinarios y de demora, gastos y costas). Al estar transferido a las Comunidades Autónomas, su porcentaje varía, siendo el general el 0,5%. Es necesario consultar en la Comunidad Autónoma donde radica la vivienda.

Notaría y Registro

- **Notaría y Registro**. La cantidad a satisfacer depende del importe de la responsabilidad hipotecaria. Están **exentos** de I.V.A.
- Los **gastos de gestión** por realizar los trámites administrativos, se abonan también a la firma de la escritura y su carácter es **voluntario**. Comprende la liquidación de los impuestos y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. No obstante, como ya hemos dicho, al ser necesaria la inscripción del préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad para el nacimiento de este derecho, el Banco no permite que el comprador realice esta gestión. Su tarifa es variable.
- Una vez realizadas todas las gestiones el banco deberá justificar los gastos con las facturas correspondientes.

Los gastos de constitución de la Hipoteca oscilan entre el 1% y el 2% del precio de la vivienda.

Documentación que exigen las entidades para solicitar un préstamo hipotecario

Información personal

- D.N.I.-N.I.F. de los compradores.
- Régimen económico matrimonial (si estás casado)

Información económica

- Declaración de la renta del último año.
- La nómina del mes anterior o certificado de la empresa que refleje la antigüedad en el empleo.
- Documento de arras o señal.
- El contrato privado de compraventa, o precontrato (si fuese el caso).
- Fotocopia de la escritura del vendedor inscrita (en vivienda usada).
- Fotocopia de la escritura de declaración de obra nueva (vivienda nueva).
- Nota simple del Registro de la Propiedad.
- Último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Pasos en la contratación de préstamos o créditos hipotecarios a través de entidades no financieras

Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

Obligaciones previas de las empresas

La ley 2/2009 se refiere a la contratación de los consumidores con personas físicas o jurídicas que, de manera profesional realicen la concesión de préstamos o créditos hipotecarios en pago aplazado, apertura de crédito u medio equivalente de financiación, así como la intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito con cualquier finalidad a un consumidor.

Las empresas descritas deberán contar con un tablón de anuncios en el que se recogerá la existencia del folleto de tarifas; y demás extremos que determina la ley.

Comisiones

En general, las empresas descritas establecerán libremente sus tarifas de comisiones, condiciones y gastos repercutibles a los consumidores, sin que puedan cargarse por servicios no aceptados o solicitados en firme y de forma expresa por el consumidor.

La **compensación por amortización anticipada** en los préstamos o créditos hipotecarios será la establecida en la legislación específica reguladora del mercado hipotecario, salvo que se tratara de préstamos o créditos hipotecarios concedidos con anterioridad al 9 de diciembre de 2007 y el contrato estipule el régimen de la comisión por amortización anticipada descrito más arriba para los préstamos hipotecarios, en cuyo caso será éste el aplicable.

La **comisión de apertura** en los préstamos o créditos hipotecarios sobre viviendas se devengará una sola vez, y englobará cualesquiera gastos de estudio, de concesión o tramitación del préstamo o crédito hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la empresa ocasionada por la concesión del préstamo o crédito.

Folleto informativo

Las empresas deberán informar obligatoriamente a los consumidores que soliciten préstamos o créditos hipotecarios mediante la entrega gratuita de un folleto en el que conste una serie de informaciones relativas a la empresa, así como el descrito más arriba para los folletos emitidos por entidades bancarias en préstamos hipotecarios.

El folleto informativo indicará con claridad los gastos preparatorios de la operación, tales como asesoramiento, tasación, comprobación de la situación registral del inmueble, u otros que sean a cargo del consumidor aun cuando el préstamo o crédito no llegue a otorgarse.

Información previa al contrato

La empresa deberá suministrar de forma gratuita al consumidor por escrito o en soporte duradero que permita dejar constancia de su recepción, con una antelación mínima de cinco días naturales a la celebración del contrato y, en todo caso, antes de que asuma cualquier obligación derivada de la oferta o del contrato de préstamo o crédito hipotecario, la información que establece la ley.

El incumplimiento de los requisitos relativos a la información previa que se deriven de los contratos, podrá dar lugar a la invalidez de los contratos.

Oferta vinculante

Tras la tasación del inmueble, las comprobaciones registrales y la capacidad financiera del prestatario, las empresas vendrán obligadas a efectuar una oferta vinculante de préstamo o crédito al consumidor o, en su caso, a notificarle la denegación del préstamo o crédito.

La escritura pública

Los Notarios y los registradores denegarán, respectivamente la autorización del préstamo o crédito con garantía hipotecaria o su inscripción cuando el mismo no cumpla la legalidad vigente o los requisitos previstos en esta Ley. En particular, el Notario realizarán las siguientes acciones:

- Informará al consumidor del valor y alcance de las obligaciones, discrepancias entre la información previa al contrato, las condiciones financieras de la oferta vinculante del préstamo o del crédito y las cláusulas jurídicas y financieras del documento contractual, advirtiéndole al consumidor de las diferencias que, en su caso, hubiera constatado y de su derecho a desistir de la operación
- Advertirá de que el índice o tipo de interés de referencia pactado no sea uno de los oficiales, o que el aplicable en el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores, que existan límites a la variación del tipo de interés.

- Comprobará en el caso de préstamos o créditos a tipo de interés fijo, que el coste efectivo de la operación que se hace constar a efectos informativos en el documento se corresponde efectivamente con las condiciones financieras del préstamo o crédito; en el caso de que el préstamo o crédito esté denominado en divisas, advertir al consumidor sobre el riesgo de fluctuación del tipo de cambio; comprobará que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican, para el consumidor, comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras.

Ventajas fiscales

La contratación de un préstamo hipotecario conlleva una serie de ventajas fiscales, ya que se puede aplicar una deducción en el I.R.P.F., por inversión en vivienda, siempre que ésta tenga carácter de residencia habitual y permanente. El porcentaje de deducción varía en función de las condiciones y los requisitos establecidos en la normativa que regula este impuesto.

Primeros 4.507,59 €	25%	Dos primeros años
Hasta 9.015,18 €	15%	Dos primeros años

Primeros 4.507,59 €	20%	A partir del segundo año
Hasta 9.015,18 €	15%	A partir del segundo año

Para aplicar los porcentajes incrementados, es necesario que el importe financiado suponga al menos el 50% del precio de la compra-venta y que durante los 3 primeros años del préstamo no se amortice más del 40% de éste.

Modificaciones introducidas por Real Decreto 1975/2008 de 28 de Noviembre sobre las medidas urgentes a adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y de acceso a la vivienda (BOE de 2 de diciembre de 2008):

MORATORIA EN EL PAGO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Requisitos de los Préstamos hipotecarios

Los deudores de préstamos hipotecarios concertados con anterioridad al 1 de septiembre de 2008, por importe inferior a 170.000 euros y exclusivamente para la adquisición de vivienda habitual podrán acogerse a las medidas de apoyo financiero público previstas en el Real Decreto en los términos y con los requisitos previstos en el mismo.

En todo caso, la aplicación de estas medidas exigirá el previo acuerdo entre el interesado y la entidad de crédito acreedora.

Mediante dicho acuerdo, los beneficiarios aceptarán los términos y efectos jurídicos de las medidas financieras derivadas del presente capítulo y, en particular, las obligaciones frente al Estado que puedan derivarse de las mismas.

Hasta la fecha 35 entidades financieras han firmado ya un contrato con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) para facilitar la moratoria en el pago de la hipoteca.

El ICO publica un listado de las entidades que se han adherido al acuerdo en su página web, www.ico.es que se actualiza diariamente.

Contenido de las medidas para retrasar el pago de la mitad de la cuota

Las medidas de apoyo financiero a que se refiere el artículo anterior cubrirán un máximo del 50 por ciento del importe de las cuotas mensuales que se devenguen por el préstamo hipotecario entre el 1 de marzo de 2009 y el 28 de febrero de 2011, **con un límite máximo de 500 euros mensuales.**

En el supuesto de que existan varios deudores de un mismo préstamo hipotecario, los mencionados límites del 50 por ciento de la cuota hipotecaria y 500 euros mensuales no podrán ser superados, aun cuando más de uno de ellos reuniera los requisitos necesarios para ser beneficiario de la medida.

Las cantidades objeto de las medidas financieras se compensarán a partir del 1 de marzo de 2012 mediante su prorrateo entre las mensualidades que resten para la satisfacción total del préstamo hipotecario con un límite máximo de 15 años.

Condiciones para acogerse a la medida

Los deudores de préstamos hipotecarios que reúnan las condiciones descritas en el primer apartado deberán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones **con anterioridad al 1 de enero de 2010** para poder beneficiarse de las medidas contempladas en este capítulo:

- a) Ser trabajador por cuenta ajena en situación legal de desempleo y encontrarse en esta situación, al menos, durante los tres meses inmediatamente anteriores a la solicitud, así como tener derecho a prestaciones por desempleo, contributivas o no contributivas.
- b) Ser trabajador por cuenta propia que se haya visto obligado a cesar en su actividad económica, manteniéndose en esa situación de cese durante un período mínimo de tres meses.
- c) Ser trabajador por cuenta propia que acredite ingresos íntegros inferiores a tres veces el importe mensual del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples durante, al menos, tres mensualidades.
- d) Ser pensionista de viudedad por fallecimiento ocurrido una vez concertado el préstamo hipotecario y, en todo caso, en fecha posterior al 1 de septiembre de 2008.

En todo caso, será requisito imprescindible para poder acogerse a la medida que el deudor no se encuentre en mora.

Acreditación de las condiciones subjetivas

La concurrencia de las condiciones señaladas se acreditará por los deudores de los préstamos hipotecarios mediante la presentación ante la entidad de crédito de los siguientes documentos, según corresponda:

a) En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por el Servicio Público de Empleo Estatal.

b) En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

c) En caso de trabajadores por cuenta propia con ingresos inferiores a tres veces el importe mensual del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, mediante certificado de la declaración responsable efectuada por el trabajador ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

d) En el caso de viudedad, mediante certificado expedido por el correspondiente organismo de la Seguridad Social.

La falsedad en las declaraciones previstas determinará la pérdida de los derechos del deudor hipotecario que puedan derivarse de las medidas previstas.

Cancelación anticipada voluntaria

Por acuerdo entre el Cliente y la Entidad de Crédito, se podrá realizar en el momento que las partes acuerden, la cancelación anticipada, total o parcial, de la operación, sin que la misma implique penalización alguna para el cliente.

Tramitación

Directamente en las oficinas de los principales Bancos, Cajas de Ahorros y Cajas Rurales establecidos en España. Las solicitudes son estudiadas, aprobadas y formalizadas por bancos y cajas en las condiciones indicadas.

COOPERATIVAS DE VIVIENDA

¿Qué es una cooperativa de vivienda?

La Cooperativa de vivienda es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión, con el fin de construir viviendas para sus socios. Tiene carácter social y una estructura y funcionamiento democrático.

La Cooperativa tiene personalidad jurídica propia desde el momento en el que se inscribe en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Es una de las vías, en principio, menos costosas para adquirir una vivienda, pues en este caso los socios son **autopromotores**, por lo que se ahorran el beneficio empresarial que le correspondería a cualquier otro promotor.

Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas

Funcionamiento

Las cooperativas adquieren terrenos, gestionan todo el proceso de construcción (licencias, impuestos), establecen el coste aproximado de la vivienda y anejos y desarrollan el programa de financiación estableciendo los plazos de ejecución. Se encargan también de negociar la concesión de préstamo con la entidad financiera. Pueden incluso aportar directa y personalmente el trabajo de sus socios.

Antes de incorporarte a la Cooperativa debes tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Cuantía de la aportación que es necesario efectuar al **capital social** de la cooperativa. Oscila entre 30,05 € y 300,51 €. En el caso de que te des de baja como socio, estas cantidades te serán reembolsadas.
- Cuota de **ingreso** y /o cuotas **periódicas**: Se destinan a abonar los gastos de actuación de la cooperativa y los servicios que ésta realiza en las primeras etapas de su funcionamiento (constitución, administración, mantenimiento etc.) Estas cuotas no son reembolsables y tampoco pasan a formar parte del capital social.
- Comprobar los datos que sobre la cooperativa figuran inscritos en el **Registro de Cooperativas** de viviendas.

- En cuanto a la **promoción** de la **vivienda**, es importante que prestes atención a las cuestiones relacionadas con la titularidad de los terrenos, los planes de edificación, el coste aproximado de la vivienda y anejos, el programa de financiación, el plazo de ejecución y las condiciones de transmisión de la vivienda o vinculación de la misma a limitaciones si está sujeta a algún régimen de protección.

Ventajas e inconvenientes

Ventajas

- **Menor coste** Su gran ventaja consiste en que, si se realiza una buena gestión, el precio final de la vivienda suele ser menor que si se acude al mercado libre, pues suelen construirse sometidas a algún régimen de protección jurídica, lo que permite que la Administración abarate los costes. Al mismo tiempo, no hay que abonar los beneficios que otro promotor obtendría.
- **Pagos cómodos.** Por lo general, los pagos suelen ser más asequibles que cuando se compra una casa de forma directa. Después se entrega la cantidad necesaria para que la cooperativa adquiera el terreno, si es que éste es en compra, ya que en determinadas actuaciones, la Administración puede ceder el terreno. Más tarde se dan cantidades periódicas, que junto al préstamo hipotecario sirven para pagar la construcción, dirección facultativa, gestión, etc.
- **Responsabilidad Limitada.** Otra ventaja es que la responsabilidad de los socios, normalmente, está limitada a las aportaciones de dinero realizadas a la cooperativa, a no ser que los estatutos establezcan otra cosa.
- Puedes **darte de baja** en cualquier momento, salvo que los estatutos de la cooperativa indiquen otra cosa.

Inconvenientes

- La vivienda se adquiere sobre **plano**, con lo que puede ocurrir que no se construya en los plazos previstos o que no se finalice.
- Como socio deberás hacer un mayor **seguimiento de la construcción** y participar en los órganos sociales de la cooperativa, aunque esto puede ser concebido como ventaja.
- **El coste final de la construcción no está cerrado** de antemano, sino que los socios deben pagar el coste real de las viviendas.

Derechos y obligaciones del socio cooperativista

Derechos del socio cooperativista

- Poder elegir y ser elegido para los cargos de los órganos sociales.
- Formular propuestas y participar con voz y voto en la adopción de acuerdos de la Asamblea General y demás órganos sociales a los que pertenezcas.
- Recibir información necesaria para el ejercicio de nuestros derechos y el cumplimiento de nuestras obligaciones.
- Participar en la actividad empresarial que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Recibir intereses por las aportaciones al capital social, si así lo prevén los Estatutos.
- Recibir el retorno cooperativo generado, normalmente, por los beneficios netos obtenidos en la venta o alquiler de los locales comerciales, cuyo importe se emplea habitualmente en disminuir el coste de la vivienda.
- A la actualización y devolución de las aportaciones al Capital Social.

Obligaciones del socio cooperativista

- **No** podrás ser **socio** de dos o más cooperativas de viviendas en una misma localidad, salvo que tengas reconocida la condición de **familia numerosa**.
- Asistir a las **reuniones** de la Asamblea General y demás órganos colegiados de los que el socio forme parte.
- Cumplir los **acuerdos** adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
- Participar en las **actividades** que desarrolla la cooperativa para el cumplimiento de su fin social.
- Guardar **secreto** sobre aquellos asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pudiera perjudicarla.

Transmisión

- Existe una **restricción de venta de 5 años**, como mínimo, desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación o desde la fecha de calificación definitiva en las viviendas de protección oficial. Se trata de un período de tiempo en el que está restringida la libertad para vender, existiendo un “*derecho de retracto*” a favor de la cooperativa. Es decir, que el cooperativista no puede transmitir sus derechos sobre la vivienda a quien quiera antes de haber transcurrido este plazo, sino que debe ponerlo a disposición de la cooperativa, que la ofrecerá a los socios expectantes que estén interesados en adquirirla.
- El **precio de venta** será igual a la cantidad desembolsada por el socio que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado, conforme al Índice de Precios al Consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los distintos desembolsos parciales y la fecha de la transmisión de los derechos sobre la vivienda o local, o, si es de protección oficial, el precio que fije la Administración.
- Si **transcurren 3 meses** desde que el socio puso en conocimiento del Consejo Rector el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ningún socio expectante haga uso del derecho de preferencia para la adquisición de los mismos, o bien no existan tales, el socio queda autorizado para transmitirlos a terceros no socios.
- Si el socio no cumpliera este requisito y transmitiera sus derechos a un tercero sobre la vivienda o local, la Cooperativa, si algún socio expectante quisiera adquirirla, ejercerá el Derecho de retracto, durante un año.

Otros aspectos de la Cooperativa

- Conviene leer detenidamente los Estatutos; en ellos se detallan todos los aspectos importantes de la cooperativa: obligaciones y derechos.
- Es importante que participes activamente en las reuniones de la Asamblea General para supervisar así de forma regular la actividad de los órganos de la cooperativa.
- Debemos ejercer nuestro Derecho a solicitar toda la información que necesitemos sobre la construcción de la vivienda y el funcionamiento de la cooperativa.
- Hay que comprobar la normativa autonómica, ya que es una materia transferida a las Comunidades Autónomas.

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2009-2012 -AYUDAS A LOS JÓVENES PARA EL ALQUILER O LA COMPRA DE VIVIENDA

Fundamentación

La política de vivienda en España a finales del año 2008 está marcada por dos grandes frentes de atención; por un lado, por las todavía graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, como resultado del largo período de alzas de precios de la vivienda (1996-2007) muy por encima de la inflación y en consecuencia, por encima de la evolución de los salarios; u, por otro lado, por un severo escenario económico y financiero, una de cuyas manifestaciones más evidentes está siendo la retracción, tanto de la demanda como de la oferta de viviendas.

En este complejo marco de requerimientos, el **Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación** para el período **2009-2012**, ha partido de un análisis riguroso de la situación de necesidad de vivienda de la población española, insertando este estudio en la particular situación del sector de la vivienda, en relación con el sector financiero y el global de la edificación.

El Plan se plantea una serie de objetivos de primera magnitud:

1. Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el modelo de acceso a la vivienda que mejor se adapte a sus circunstancias.
2. Lograr que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.
3. Facilitar que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por nueva promoción, como por rehabilitación del parque existente.
4. Conseguir que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida no menos del 40% sea destinada al alquiler.
5. Establecer las condiciones que garanticen a los ciudadanos el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad.
6. Mantener un régimen jurídico de la protección pública de las viviendas, de larga duración, con un plazo no menor de 30 años.
7. Alentar la participación e implicación de los ayuntamientos en el Plan de Vivienda.

8.Reforzar la actividad de rehabilitación y mejora del parque de viviendas ya construido.

9.Orientar todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación sobre el parque de viviendas construido hacia la mejora de su eficiencia energética y de sus condiciones de accesibilidad.

10.Garantizar que la atención pormenorizada a los ciudadanos en su relación con el acceso o la rehabilitación de sus viviendas se haga extensiva a todos los rincones del territorio.

Fomento del alquiler y ayudas

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre - BOE de 24 de diciembre 2008)

Programa de ayuda a los inquilinos

Para obtener las ayudas a los inquilinos, el solicitante deberá:

- a) Ser titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

- b) Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente, con las excepciones que establezcan, en su caso, las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

- c) Tener unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. A estos efectos, se computarán los ingresos de todos los titulares del contrato de arrendamiento.

Tendrán preferencia en el acceso a estas ayudas los colectivos con derecho a protección preferente (entre los que se incluye el de jóvenes menores de 35 años)

No podrá concederse la ayuda cuando el solicitante:

- a) Sea titular de otra vivienda, con las excepciones que establece la letra a) del apartado 1 del artículo 3, y las que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. b) Fuera ya beneficiario de esta ayuda, o de la renta básica de emancipación regulada en el Real Decreto 1472/ 2007, de 2 de noviembre.

- c) Tuviera parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de su vivienda habitual.

- d) Sea socio o partícipe de la persona jurídica que actúa como arrendador.

Cuantía y gestión de la ayuda

Las ayudas consistirán en una subvención cuya cuantía máxima anual será del 40 por ciento de la renta anual que se vaya a satisfacer, y con un límite de **3.200 euros** por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

La duración máxima de esta subvención será de 2 años, siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a la ayuda.

No se podrá obtener nuevamente esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento, con independencia de la fecha de concesión de otras ayudas establecidas por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, con cargo a sus presupuestos.

La subvención se hará efectiva al beneficiario, bien directamente por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, o bien por éstas a través de la agencia o sociedad pública que se encargue de la gestión del arrendamiento.

Dentro de los límites de ingresos y de la cuantía máxima de subvención, establecidos en este Real Decreto, podrán establecerse requisitos adicionales a los beneficiarios y graduarse dichos límites y cuantía, en los casos y en la forma que establezcan la normativa de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Ayudas para adquisición de vivienda

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre - BOE de 24 de diciembre 2008)

Los jóvenes menores de 35 años , entre otros colectivos, se consideran beneficiarios con derecho a protección preferente de las ayudas que regula el Plan Estatal de Vivienda 2009-2012.

La financiación para la adquisición de una vivienda podrá consistir en:

- Préstamos convenidos
- Subsidiación de los préstamos convenidos
- Ayudas económicas directas para facilitar la entrada en el primer acceso a la vivienda

Las condiciones generales para acceder a las ayudas financieras son:

- No ser titulares del pleno dominio o de un derecho de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada.
- Que la actuación para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida por las CC.AA y Ceuta y Melilla.
- Estar inscritos en un registro público de demandantes, creado y gestionado por las CC.AA y ciudades de Ceuta y Melilla.
- Disponer de unos ingresos familiares mínimos que exijan en su caso las CC.AA y ciudades de Ceuta y Melilla.
- No superar los ingresos familiares máximos establecidos en cada programa del Real Decreto que regula el Plan.
- Que la actuación para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida por las CC.AA y ciudades de Ceuta y Melilla.

- No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.

Estas condiciones deberán cumplirse en el momento que determine la normativa propia de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, cuando el interesado se inscriba en el registro de demandantes, sin perjuicio de que pueda comprobarse nuevamente en el momento de la adjudicación de la vivienda o de la solicitud de las ayudas.

Programa de ayudas a adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción y de viviendas usadas.

Viviendas protegidas

Son las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto.

Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos que determine expresamente este Real Decreto.

Con independencia de otras posibles denominaciones por parte de las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla en cumplimiento de su normativa propia, las viviendas protegidas de nueva construcción, para venta o arrendamiento, podrán calificarse o declararse, a efectos de las condiciones y ayudas de este Real Decreto, como viviendas de protección oficial (VPO) de régimen especial, viviendas protegidas de régimen general y concertado.

Viviendas usadas

Son las viviendas libres cuya adquisición a título oneroso, en segunda o posterior transmisión, se considera protegida si se cumplen determinadas condiciones establecidas en el Plan y cuyo precio de venta, en siguientes transmisiones, está limitado durante los plazos establecidos en el mismo.

Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas ya descritas, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión. A estos efectos, se considerarán asimismo segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

c) Viviendas rurales usadas, en las condiciones que determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

d) Viviendas libres a las que se refiere la disposición transitoria primera, 2.c).

Condiciones de los solicitantes

Para obtener las ayudas destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas de nueva construcción y a las usadas que reúnan determinadas características, los solicitantes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, para poder obtener préstamos convenidos
- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, para acogerse a las ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Podrán acogerse a las ayudas financieras para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad, aquellas personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad, o que han sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Ayudas para la financiación de la adquisición de vivienda

PRÉSTAMOS CONVENIDOS A LOS ADQUIRENTES

Los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, o de viviendas usadas, podrán obtener préstamos convenidos, bien directamente o, en el primero de los supuestos indicados, por subrogación en el préstamo convenido del promotor, una vez obtenida la calificación definitiva.

La cuantía máxima del préstamo será el 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación, correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima será el 80 por ciento del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo y trastero, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al promotor, o hasta el 80 por ciento del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor para uso propio.

El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito. En el caso de los préstamos al promotor para uso propio, estará precedido de un período de carencia que finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los cuatro años de la formalización del préstamo.

Si se ha concedido préstamo convenido, optarán además a las siguientes ayudas:

SUBSIDIACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS CONVENIDOS

Dependiendo del préstamo convenido que te hayan concedido, de tu nivel de ingresos familiares y de la modalidad de actuación protegida puedes optar a la **subsidiación del préstamo convenido**.

La subsidiación de los préstamos convenidos consiste en el abono por parte del Ministerio de Vivienda, a través del órgano competente de la Administración Autonómica, correspondiente de una cuantía fija a la entidad de crédito dónde hayas tramitado el préstamo convenido.

La subsidiación del préstamo convenido será efectiva a partir de la fecha de la escritura de formalización del mismo o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización o, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación por parte de las CC.AA y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido.

Si se formaliza el préstamo convenido con anterioridad a la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, la efectividad de la subsidiación requerirá resolución expresa de las CC.AA y se iniciará durante el quinquenio reconocido, a partir de la fecha de recepción por parte del Ministerio de Vivienda de dicha resolución.

La subsidiación de préstamos formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución de las CC.AA y ciudades de Ceuta y Melilla y la conformidad del Ministerio de Vivienda a la condición de préstamo convenido, y será efectiva a partir de la fecha de recepción de dicha resolución por el Ministerio de la Vivienda.

La subsidiación de préstamo se concede por el período que en cada caso se determina en el Plan de Vivienda.

El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los adquirentes para el primer acceso en propiedad a viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general.

También subsidiará los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas usadas, cuyo precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda el de las viviendas de régimen general, calificadas en ese momento y en la misma ubicación, sin perjuicio del incremento de precio que corresponda por la ubicación de la vivienda en un ATPMS.

Ingresos de los adquirentes (Nº veces IPREM)	Subsidiación (Euros/10.000 euros de préstamo)	Duración período de subsidiación (años)
Menor o igual a 2,5	100	5 (renovables otros 5)
Entre 2,5 y 3,5	80	5 (renovables otros 5)
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5	60	5 (renovables otros 5)

La subsidiación se concederá por un período inicial de 5 años, que podrá ser renovado durante otro período de igual duración y por la cuantía que corresponda, si reúnen determinadas condiciones.

AYUDAS ESTATALES DIRECTAS A LA ENTRADA (AEDE)

La Ayuda Estatal Directa a la Entrada podrá ser obtenida por los adquirentes de viviendas protegidas de régimen especial o general, y de viviendas usadas, en su primer acceso en propiedad.

La obtención de la AEDE requerirá que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por ciento del precio de la vivienda, y que esta cuantía no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del período de amortización. En caso contrario, será obligatorio el reintegro de la AEDE, y de las restantes ayudas estatales financieras percibidas, incrementadas con los intereses de demora que correspondan desde su percepción, previstos en los artículos 37.1 y 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

La cuantía de la AEDE dependerá de los ingresos familiares del solicitante y, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares, serán las siguientes (excepto viviendas en ámbito territorial de precio máximo superior)

AYUDAS ESTATALES DIRECTAS				
Ingresos familiares (nº de veces el I.P.R.E.M.)	General	Jóvenes menores de 35 (1)	Familias de Art.1.2.h-j)	Colectivos 1.2 e),f),k)
≤ 2,5	8.000	9000	12.000	11.000
> 2,5 ≤ 3,5	7.000	8.000	10.000	9.000
> 3,5 ≤ 4,5	5.000	6.000	8.000	7.000

IPREM 2009

- IPREM diario – 17,57 euros
- IPREM mensual – 527,24 euros
- IPREM anual – 6.326,86 euros

En los supuestos en que la referencia al salario mínimo interprofesional ha sido sustituida por la referencia al IPREM, la cuantía anual del IPREM será de 7.381,33 euros cuando las correspondientes normas se refieran al salario mínimo interprofesional en cómputo anual, salvo que expresamente excluyeran las pagas extraordinarias; en este caso, la cuantía será de 6.326,86 euros.

(Pendiente publicación en el BOE del IPREM para 2010)

Ayudas a la rehabilitación

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre - BOE de 24 de diciembre 2008)

Programa de ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes

Condiciones de los beneficiarios de las ayudas

Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o en comunidades de propietarios.

Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, según determinen las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios (viviendas).

Cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento, las condiciones de los beneficiarios serán las que determinen las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, sin exceder los límites de ingresos determinados en este Real Decreto.

Actuaciones protegidas

Se consideran actuaciones protegidas en materia de rehabilitación a efectos de su financiación en el marco del Plan de Vivienda, las siguientes:

- a) Actuaciones para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.
- b) Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.
- c) Actuaciones para mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Financiación de la rehabilitación de viviendas

La financiación de la rehabilitación de viviendas consistirá en subvenciones, con las siguientes cuantías:

a) La cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25 por ciento del presupuesto protegido, con el **límite de 2.500 euros** con carácter general, o de 3.400 euros cuando los propietarios u ocupantes de las viviendas tengan más de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a la eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda a sus necesidades específicas.

b) En el supuesto de que el propietario u ocupante de una vivienda, promotor de su rehabilitación, la destine al alquiler durante un plazo mínimo de 5 años, en las condiciones establecidas por este Real Decreto para las viviendas protegidas destinadas a dicho uso, la cuantía de la subvención a la que se refiere la letra a) anterior será como máximo de **6.500 euros**.

Financiación de la rehabilitación de viviendas unifamiliares aisladas.

Cuando se trate de una vivienda unifamiliar aislada que precisara de obras de rehabilitación, la financiación será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Renta Básica de Emancipación

La renta básica de emancipación, consiste en un conjunto de ayudas directas del Estado, destinadas al apoyo económico para el pago del alquiler de la vivienda que constituye su domicilio habitual y permanente, en las condiciones y requisitos que establece el Real Decreto que veremos en esta unidad.

Requisitos de los beneficiarios

Podrán percibir la renta básica de emancipación, todas aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos:

- Tener una edad comprendida entre los **22 y 30 años** (la prestación se interrumpe al cumplir los 30 años)
- Ser titular del contrato de arrendamiento de la vivienda en la que residan con carácter habitual y permanente. La cuantía de la prestación se dividirá por el número de inquilinos titulares del contrato. Cada uno de los titulares puede solicitar la renta básica de emancipación.
- Disponer de una **fuentes regular de ingresos** que le reporte unos ingresos brutos anuales inferiores a 22.000 euros.

Se incluye a los trabajadores por cuenta propia o ajena, a los becarios de investigación y a los perceptores de prestación de desempleo o de una pensión por incapacidad, por invalidez o cualquier otra prestación pública. Si trabajas por cuenta propia y tu fuente regular de ingresos consiste en actividades empresariales, profesionales o artísticas, podrás deducirte para el cómputo de los ingresos brutos los gastos necesarios para su obtención.

- Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea. Para extranjeros no comunitarios es necesario tener la autorización de residencia permanente en España.

Si se modificara alguna de las circunstancias que permitieron la concesión de la Renta de Emancipación y se dejara de cumplir cualquiera de los requisitos exigidos, el beneficiario habrá de comunicarlo de inmediato al órgano que le reconoció el derecho a la ayuda, para que resuelva lo que proceda y lo comunique al Ministerio de Vivienda.

Cuantía

La renta básica de emancipación se desglosa en las siguientes ayudas:

- Una cantidad mensual de **210 euros** con el fin de facilitar el pago de los gastos del alquiler.
- **120 euros** para el caso de que se constituya un aval con un avalista privado.
- Préstamo sin intereses, por importe de **600 euros**, reintegrable cuando se extinga la fianza prestada en garantía del arrendamiento.

La ayuda de 210 euros se percibirá por meses completos, con efectos desde el mes siguiente al de su solicitud, durante un máximo de cuatro años, sean o no consecutivos, o hasta aquel en el que se cumpla la edad de 30 años.

Para percibir la renta básica son requisitos fundamentales:

- ✓ La domiciliación bancaria de esta ayuda en alguna de las entidades de crédito colaboradoras del Ministerio de Vivienda.
- ✓ Domiciliación bancaria del pago del alquiler. El número de cuenta desde la que pagas el alquiler debe ser una cuenta de alguna de las entidades colaboradoras. Dicho pago podrá efectuarse mediante transferencia bancaria a una cuenta predeterminada del arrendador o de su representante a estos efectos, desde la cuenta del inquilino habilitada para ello; o bien, mediante el cargo de recibos domiciliados en esta última cuenta, directamente por parte del arrendador o de quien lo represente.
- ✓ Estar al corriente del pago del alquiler de la vivienda

- ✓ Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social

Procedimiento de concesión de las ayudas

La gestión de las ayudas descritas se realizará conforme a lo que establezcan los futuros convenios de colaboración que el Ministerio de Vivienda suscriba con las CC.AA.

Será el órgano competente de la **Comunidad Autónoma** donde se ubique la vivienda objeto del contrato de arrendamiento, quién instruirá y resolverá en el plazo máximo de dos meses, sobre el reconocimiento del derecho a la renta básica de emancipación.

Si se reúnen todos los requisitos, el pago de la subvención se realiza a partir del mes siguiente a presentar la solicitud.

Compatibilidades con deducciones fiscales

La renta básica de emancipación es compatible con las deducciones que pudieran establecerse a favor de los inquilinos en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

También será compatible, de acuerdo con la normativa autonómica, con las subvenciones, ayudas, o beneficios fiscales que establezcan las comunidades autónomas en el ejercicio de sus competencias.

Documentación necesaria para obtener la Renta

Debes presentar la solicitud y en el caso de que ya estés de alquiler, una copia del contrato ante el departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma dónde esté situado el piso de alquiler. En algún caso deberás presentar otra documentación que demuestre que cumples algún requisito exigido, según cada Comunidad Autónoma.

RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN SOLICITUD

COMUNIDAD DE MADRID

Nombre: _____ Apellidos: _____ Fecha de nacimiento: ____/____/____ Sexo: M F

Dirección de la vivienda de referencia: Nº _____ Escalera: _____ Piso: _____ Puerta: _____ C.P.: _____ Provincia: _____

Localidad: _____ Teléfono: _____ Correo electrónico: _____ D.N.I. / N.I.E.: _____ Admón. de referencia de vivienda: _____

Nº Seguridad Social: _____ Si no estás en el régimen general de la Seguridad Social, indica tu régimen de protección social: _____ y en: _____

Si eres propietario de una vivienda y no dispones del uso habitual de la misma, o no poder contar con el 0,75 del precio máximo de una vivienda alquilada por un particular, indica el nº de referencia: _____ Múltip. (entre comillas): _____

¿Tienes contrato de alquiler?

NO
Si aún no tienes contrato de alquiler, también puedes solicitar la Renta de Emancipación. Si cumplies todos los requisitos, se te reconocerá provisionalmente el derecho a recibirla. Desde ese momento, tendrás tres meses para presentar el contrato de alquiler.

SI
Datos del contrato de alquiler
Dirección de la vivienda que alquilas: Nº _____ Escalera: _____ Piso: _____ Puerta: _____ C.P.: _____
Provincia: _____ Localidad: _____ Nº de registro: _____ Nº de ref. catastral: _____
Datos del arrendador
Nombre: _____ Apellidos (si existe): _____ N.I.S./N.I.E./C.I.F.: _____
Nº de cuenta del arrendador: _____
Nº de cuenta donde se pagó el alquiler: _____
Si el nº de cuenta es el que quieres recibir la Renta de Emancipación es distinto, indicalo así: _____

Para nuevos contratos de alquiler:
Fianza (¿cobras el importe de ella?) SI NO **Aval** (¿cobras el importe del aval?) SI NO

Declaración responsable
No tengo patrimonio en común o separado con el arrendador. Tampoco voy a pagar de ninguna forma un servicio de vivienda (alquiler, alquiler con opción a compra). La vivienda que alquila es vivienda habitual y permanente. No tengo el derecho de comprar, con la ayuda de los recursos públicos, el inmueble alquilado. No voy a solicitar el contrato de alquiler si nuestro hijo o nuestra hija de recibir la Renta. Deseo que a través de los recursos públicos.

Autorizo
A que la Administración pública competente pueda acceder a los datos que he facilitado en esta solicitud, en el marco de la colaboración con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y con otras administraciones públicas competentes.

de _____ de 20 _____ Firmado, _____

La solicitud es documento público en virtud de la Ley 30/2002 del Código Penal.

Comunidad de Vivienda de la Comunidad de Madrid Dirección General de Vivienda

Para completar esta solicitud puedes consultar el documento sobre el formulario.

Aranceles

Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas

Los honorarios de notarios y registradores de la propiedad relativos a todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas de protección oficial o declaradas protegidas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación, así como los relativos a los préstamos hipotecarios correspondientes a dichas viviendas, que hayan obtenido el carácter de convenidos en el ámbito de este Real Decreto, tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

La primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas, gozará de la mencionada reducción de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y, tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de 90 metros cuadrados, tendrán los derechos arancelarios que se indican en los apartados 2 y 3.

Los derechos arancelarios de los **Notarios** aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

- a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

- b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

- c) Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 30,020555 euros.

Los derechos arancelarios de los **Registradores** aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

c) Cuando se constituya garantía real, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en el siguiente importe: 12,008222 euros.

Para gozar de las bonificaciones correspondientes a la primera transmisión o adjudicación, así como, en su caso, a la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, se precisará que sea la única vivienda del comprador, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, y se destine a su residencia habitual y permanente.

Todos estos beneficios se entienden sin perjuicio de los que fueran más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.

AYUDAS DE LAS CC.AA PARA EL ALQUILER O COMPRA DE VIVIENDA

En el siguiente enlace del **Ministerio de Vivienda** encontrarás toda la normativa de desarrollo para la aplicación del Plan Estatal 2009-2012: <http://www.mviv.es/>

Andalucía

Urbanismo y Obras Públicas

www.juntadeandalucia.es

Aragón

Suelo y Vivienda de Aragón

http://www.svaragon.com/ins_Soli.asp

Toc-Toc (Viviendas protegidas de Aragón)

<http://www.viviendaragon.org/>

Departamento de Obras públicas, Urbanismo y Transporte

Ayudas

www.aragon.es

Asturias

www.asturias.es

Información sobre vivienda

www.princast.es

Canarias

Instituto Canario de la Vivienda

<http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/buscador.html>

Cantabria

www.gobcantabria.es

Castilla La Mancha

Consejería de Vivienda y Urbanismo

<http://www.vivienda.jccm.es/>

Plan Joven

<http://www.jccm.es/vp1/juventud/>

Castilla León

Consejería de Fomento. Dirección General de Urbanismo, Vivienda y Ordenación del Territorio.

www.jcly.es

Cataluña

Vivienda

<http://www.gencat.net/temes/cas/habitatge.htm>

Ceuta

Consejería de fomento

www.ceuta.es

Extremadura

Agencia extremeña de la vivienda, el urbanismo y el territorio.

www.viviendaextremadura.org

Galicia

Consejería de Vivienda y Suelo; nuevo plan gallego de vivienda.

<http://igvs.xunta.es/>

Illes Balears

Consejería de obras públicas, vivienda y transportes

www.caib.es

La Rioja

<http://www.larioja.org/web/centrales/vivienda/vivienda.htm>

Bolsa de Vivienda/ Hipoteca Joven / Otras Ayudas

<http://www.irvi.es/>

Madrid

<http://www.madrid.org/oficinavivienda/>

Melilla

www.emvismesa.es

Murcia

Plan de Vivienda Joven.

[http://www.carm.es/neweb2/servlet/integra.servlets.ControlPublico?IDCONTENIDO=1424&IDTIPO=100&RASTRO=c43\\$m](http://www.carm.es/neweb2/servlet/integra.servlets.ControlPublico?IDCONTENIDO=1424&IDTIPO=100&RASTRO=c43$m)

Navarra

[http://www.navarra.es/ /](http://www.navarra.es/)

País Vasco

Juventud / Vivienda

<http://www.gazteukera.euskadi.net/r58-848/es/>

Valencia

Instituto Valenciano de la Vivienda

<http://www.ivvsa.es/>

GLOSARIO

Arras confirmatorias – Es la cantidad de dinero que el comprador entrega al vendedor para reservar la adquisición de una vivienda. Sirven para probar la existencia de un contrato y obliga a ambas partes a celebrar el contrato.

Arras penales – Es la cantidad de dinero que el comprador entrega al vendedor para reservar la adquisición de una vivienda. Garantizan el cumplimiento del contrato de compraventa de forma más gravosa, ya que si éste no se celebra, cualquiera de las partes podrá exigir el abono de una indemnización y el cumplimiento del contrato.

Arras penitenciales – Es la cantidad de dinero que el comprador entrega al vendedor para reservar la adquisición de una vivienda. Si el comprador renuncia a dicha adquisición, perderá el dinero entregado. Si, por el contrario, es el vendedor el que renuncia a la venta, deberá entregar al comprador el doble de la cantidad recibida.

Arrendador – Es la persona que se obliga a dar el goce o uso de una cosa por tiempo determinado, a cambio de recibir el precio o renta.

Arrendamiento (contrato) – Es un negocio bilateral (entre dos partes), por la que una, arrendador, se obliga a dar a la otra, arrendatario, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (art. 1543 C. Civil).

Arrendatario – Es la persona que se obliga a pagar la renta pactada al arrendador, a cambio de usar o gozar de una cosa, por tiempo determinado.

Cesión – Es aquella situación jurídica, en virtud de la cual el arrendatario o cedente desaparece de la relación contractual, ocupando su lugar un tercero llamado cesionario, con el cual el arrendador mantendrá las relaciones jurídicas derivadas del contrato de arrendamiento. Se regula en el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994.

Comprador – La persona que adquiere una cosa a cambio de pagar un precio por ella, en dinero o signo que lo represente.

Compraventa (contrato) – Es un negocio jurídico bilateral, es decir, celebrado entre dos partes, por el cual uno de los contratantes, vendedor, se obliga a entregar una cosa determinada, y el otro, comprador, se obliga a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. (Artículo 1.445 C. Civil).

Cooperativa de viviendas – Es una figura jurídica que asocia a personas a fin de procurarles una vivienda para uso propio, por lo que se constituyen en promotores. Está integrada por diversos órganos, siendo al menos obligatoria la Asamblea General de socios, el Consejo Rector (Presidente, Vicepresidente y Secretario) y el Interventor, adoptando los acuerdos por las mayorías que en cada caso se requieran. Se regula por Ley 27/1.999, de 16 de julio, de Cooperativas (ámbito estatal) o Ley 4/1.999, de 30 de marzo, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid o bien por la ley autonómica propia en las Comunidades que hayan legislado sobre la materia.

Cuota Comunidad de Propietarios – En edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, la Ley de Propiedad Horizontal, asigna a cada piso o local del mismo, una cuota de participación a fin de contribuir al mantenimiento y conservación de los elementos comunes.

Derecho de retracto – Es el derecho de adquisición preferente que el arrendatario tiene frente a la vivienda arrendada, cuando ésta ha sido adquirida por un tercero, sin que el arrendador le haya notificado al arrendatario, o bien, su intención de vender y las condiciones de venta, o bien, cuando las condiciones ofertadas no se corresponden con las ofrecidas a dicho tercero. Este derecho también puede ser objeto de renuncia por el arrendatario, si el contrato de arrendamiento se pactó por plazo superior a los cinco años y consta expresamente en el mismo. Se regula en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994.

Derecho de tanteo – Es el derecho de adquisición preferente que el arrendatario tiene sobre la vivienda arrendada. Puede ser renunciado en contratos de arrendamiento por plazo pactado superior a los cinco años, siempre que conste expresamente en el mismo. Se regula en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994.

Elementos comunes – Los diferentes pisos o locales de un edificio por tener un aprovechamiento independiente, pueden ser objeto de propiedad separada, llevando inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, patios, ascensores, porterías, cubiertas, etc. (art. 396 C. Civil).

Enriquecimiento injusto – Es aquella situación jurídica por la que una persona sufre un incremento de patrimonio sin tener derecho a ello.

Escritura pública – Es el documento que se formaliza ante notario, en el que consta el acuerdo de voluntades de las partes intervinientes. Puede elevarse a escritura pública, tanto el contrato de arrendamiento como el de compraventa, procediéndose posteriormente a su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa liquidación de los impuestos correspondientes.

Fianza arrendaticia – Es la cantidad de dinero que el arrendatario debe entregar al arrendador a la firma del contrato de arrendamiento. Se establece actualmente, en una mensualidad de la renta pactada cuando es arrendamiento de vivienda, y de dos mensualidades de renta, cuando el arrendamiento es de uso distinto del de vivienda.

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales – Es un tributo de carácter estatal que grava las transmisiones, quedando sujeta tanto la operación de compraventa como la de arrendamiento. Está sometido a la normativa que se indica en el apartado de legislación.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles – Es un tributo de carácter municipal que grava el derecho de propiedad sobre el suelo y el vuelo. Fiscalmente, el sujeto pasivo o responsable de su pago, es el titular del derecho de propiedad a fecha 1 de enero de cada año. Se le conoce también con el nombre de “contribución urbana”.

Obras de mejora – Son aquellas que se regulan en los artículos 19 y 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994, sin que incidan en las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Su ejecución puede demorarse en el tiempo. Caso de que el arrendatario esté conforme con soportarlas, se le repercute una parte de su importe.

Obras de reparación – Son aquellas que se efectúan por cuenta y cargo del arrendador, de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994, y que sirven para que la vivienda pueda seguir destinándose al uso pactado o convenido. Su ejecución no puede diferirse en el tiempo.

Precario – Es aquella situación jurídica, por la cual el propietario consiente el uso y disfrute de su finca (vivienda o local) sin recibir ninguna renta o merced, basándose exclusivamente en un acto de mera liberalidad.

Procedimiento de desahucio – Es aquél trámite judicial, por el cual se insta del Juzgado de Primera Instancia del lugar donde radica la vivienda, la recuperación de la posesión por parte del arrendador, cuando el arrendatario no paga la renta u otras cantidades convenidas o por expiración del plazo pactado.

Registro de la Propiedad – Es la oficina pública donde se inscriben los derechos relacionados con el suelo y el vuelo y las cargas o limitaciones que afectan a los mismos.

Renta – Es el precio o merced que se pacta en el contrato de arrendamiento y cuyo pago corresponde al arrendatario, al recibir a cambio el uso o goce de una cosa por tiempo determinado.

Requerimiento fehaciente – Es la notificación que una persona remite a otra y de la cual debe quedar constancia, no sólo de su envío y/o recepción, sino también de su contenido. El sistema usualmente entendido como tal, es aquel que se realiza a través de Notario, aunque actualmente también es válido el burofax (con acuse de recibo y certificación de texto).

Reserva o señal – Es la cantidad de dinero que las partes acuerdan a fin de señalar la compra de una vivienda o local (inmueble).

Resolución – Es aquel acto por el cual, las partes ponen término a una relación contractual. En el caso del arrendamiento, puede ser solicitada por el arrendador si tiene necesidad de usar por sí mismo la vivienda arrendada, o bien puede resolverse el contrato de mutuo acuerdo o bien si se da alguno de los supuestos contemplados en el artículo 27 L.A.U.

Subarriendo – Es aquella situación jurídica en virtud de la cual, el arrendatario o subarrendador establece una relación contractual con un tercero llamado subarrendatario. Esta relación contractual debe ser consentida y autorizada por el arrendador. Se regula en el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994.

Subrogación – Es aquella situación jurídica en virtud de la cual una persona se coloca en la posición que jurídicamente ocupaba otra.

Usufructo – Es un derecho real que permite disfrutar de los bienes ajenos, con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que se autorice en el título constitutivo, a otra cosa (art. 467 C. Civil).

Usufructuario – Es la persona que goza del derecho de usar y disfrutar de un bien ajeno, y que puede concertar un contrato de arrendamiento.

Vendedor – Es la persona que se obliga a entregar una cosa determinada a cambio de recibir un precio por ella en dinero o signo que lo represente.

Vicios ocultos – Son aquellos defectos que presenta la cosa vendida si la hacen impropia para el uso a que se la destina, o bien disminuyen de tal modo este uso que de haberlos conocido el comprador no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella. Se regula en el artículo 1484 del C. Civil.

Vicios ruinógenos – Son aquellos defectos que no sólo pueden producir la ruina de la cosa vendida (ruina estructural) sino que también la pueden hacer impropia para el uso convenido (ruina funcional), siempre que dicha ruina obedezca a un actuar negligente de constructores, arquitectos o aparejadores. El comprador dispone de un plazo de 15 años para ejercer la acción por vicios ruinógenos a contar desde que éstos aparecen y siempre que éstos a su vez se manifiesten dentro de los 10 primeros años de entregada la vivienda. Se conoce a esta acción como “acción decenal” y se regula en el artículo 1591 del C. Civil. No obstante, tras la entrada en vigor de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación en fecha 5 mayo 2000, hay obligación de concertar el seguro decenal a cargo del promotor.

FINANCIACIÓN

Actualización de una tasación: Es la revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir dos años desde su fecha de emisión, en la que, con referencia a la tasación anterior, se modifican las advertencias, condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella.

Amortización anticipada: posibilidad de devolver el préstamo antes del tiempo pactado. Hay que saber de antemano si el banco reconoce esta posibilidad y en qué condiciones (si establece una cantidad mínima y el importe de las comisiones por pago anticipado).

Aval bancario: es un instrumento de garantía frente a terceros, en virtud del cual la entidad bancaria o financiera se compromete a responder de los posibles incumplimientos económicos derivados de una relación contractual de la persona que avala. Es un negocio bilateral que se formaliza a través de una operación que se inscribe en el Registro Nacional de Avaluos, tiene una fecha de inicio y de fin o puede, en su caso, prorrogarse e implica unos costes para la persona avalada.

Avalista: persona que firma un crédito para responder del pago si no lo hace el deudor. Suele responder a primer requerimiento.

Cancelación: liquidación de la deuda con el banco una vez devueltos el préstamo y los intereses.

Comisiones: gastos por servicios a los clientes que cobra la entidad de crédito. Tienen que ser aceptados por ambas partes y estar recogidos en el folleto informativo, oferta vinculante y la escritura pública del préstamo.

Comisión de apertura: gastos de estudio del préstamo, concesión, tramitación y otros gastos de gestión que le ocasiona el préstamo hipotecario a la entidad financiera.

Comisión de cancelación: la cobra la entidad financiera tras pagar la totalidad de la deuda – préstamo más intereses-.

Cuota: incluye parte del capital prestado y parte de los intereses. Puede ser *constante* (siempre se paga lo mismo porque los intereses se reducen en proporción a la amortización de capital), *creciente* (cada año se amortiza más capital por lo que bajan los intereses) o *decreciente* (cada año se amortiza el mismo capital, por lo que los intereses se reducen progresivamente y el total va descendiendo).

Embargar: retener bienes para garantizar el pago de una deuda. Lo ejecuta la autoridad competente.

Entidad de crédito: con la que se contrata el préstamo (hipotecario, personal) (Bancos, Cajas de Ahorro, entidades reguladas por el RD 896/1997, entidades cooperativas de crédito y sociedades de crédito hipotecario).

Entidades tasadoras: Son las sociedades de tasación homologas e inscritas en el Registro Especial del Banco de España.

Interés de demora: tipo de interés a aplicar para penalizar al deudor que incumple sus obligaciones de pago. El importe debe aparecer fijado en el contrato.

Novación o modificación de préstamo: renegociación del préstamo con la entidad financiera a fin de modificar el tipo de interés, el plazo o ambas cosas a la vez.

Préstamo a interés fijo: se pacta con la entidad financiera un interés que permanecerá inalterable durante toda la duración del préstamo. Al no variar el tipo de interés, la TAE también permanece fijo

Préstamo a interés mixto: combina un periodo de interés fijo y otro variable que se ajusta al mercado. Suelen tener un tipo fijo durante un plazo determinado (de 1 a 3 años), convirtiéndose en variable a partir de ese momento, con revisiones periódicas de acuerdo con lo que se pacte (semestrales o anuales).

Préstamo a interés variable: el interés permanece fijo durante un tiempo –normalmente de seis meses a un año- y después se va revisando en función de la variación del *índice de referencia*, publicado mensualmente en el BOE; evoluciona al alza o a la baja según las oscilaciones del mercado. Suelen concederse en mejores condiciones, pero al variar la TAE nunca se sabe lo que se va a pagar en el periodo siguiente.

Préstamo de cuota fija: el tipo de interés es variable, pero la cuota permanece fija, por lo que varía el plazo de devolución del préstamo.

Préstamo cualificado: lo conceden las entidades financieras que tienen suscrito un convenio con la Administración, dentro del marco de los Planes de Vivienda, en el que el tipo de interés suele estar por debajo del que fija el mercado.

Préstamo hipotecario: contrato firmado entre una entidad de crédito y un particular, por el que la entidad presta hasta un 80% del valor de tasación de la vivienda y el particular se compromete a devolver dicha cantidad más los intereses correspondientes en un plazo delimitado. Si el particular incumple el compromiso de devolución del préstamo en las condiciones pactadas, se suele subastar la vivienda para hacer frente a la deuda, y si la venta no cubre la totalidad del préstamo, se embargan los bienes personales.

Plazo de Amortización: periodo de duración del préstamo para su total devolución. En el contrato se fija la fecha del primer pago y del último. Cuanto mayor es el plazo, menores son las cuotas a pagar, pero con mayores intereses por lo que al final se paga más. Se recomienda que la cuota mensual no supere el 35% de los ingresos netos. A mayor plazo, menor es la cuota a pagar, pero mayor será el pago total.

Subrogación: cambio del préstamo hipotecario a otra entidad financiera o a una tercera persona. Cuando se trata de una operación entre entidades financieras, supone conservar las condiciones de la hipoteca inicial, a excepción del tipo de interés y el plazo o ambas cosas a la vez y pagar la comisión correspondiente. En caso de una compra-venta de una vivienda hipotecada, la subrogación supone que el comprador se hace cargo del préstamo con la misma entidad y las mismas condiciones.

T.A.E.: Tasa Anual Equivalente, que supone el coste efectivo anual del préstamo hipotecario en función del interés, las comisiones y el plazo de devolución del préstamo. Para comparar préstamos, no sólo hay que fijarse en la TAE más baja, sino en que las condiciones (importe solicitado, plazo de devolución y distribución del pago de las cuotas) sean similares.

Tasación: Valor de un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado se conoce el valor real del inmueble y además sirve de referencia para obtener financiación.

Tasador: El profesional que debe suscribir el informe de tasación.

ENLACES DE INTERÉS

Oficinas Liquidadoras ITP

Estatal

<http://www.aeat.es/>

CC.AA

Andalucía

<http://www.juntadeandalucia.es/economiayhacienda/tributos/gestion/transmisiones.htm>

Aragón

www.aragon.es

Asturias

http://www.princast.es/servlet/page?_pageid=2879&_dad=portal301&_schema=PORTAL30&opcion=&pagina=1&opcionntza=1&opciontta=&naturalezas=1&radio=S

Canarias

<http://www.gobiernodecanarias.org/tributos/>

Cantabria

http://www.gobcantabria.es/portal/page?_pageid=33,36386&_dad=interportal&_schema=INTERPORTAL

Castilla La Mancha

<http://www.jccm.es/ficheroscomunes/framesSiaciConsejeria.php3?codigoConsejeria=15>

Castilla y León

www.jcyl.es

Cataluña

<http://www.e-tributs.net/pt/ca/Tributs/Tributs/Transmissions+patrimoniales/>

Ceuta

956 52 82 00

Extremadura

<http://sia.juntaex.es/guia/guiaNov.asp?cod=1041>

Galicia

<http://www.economiaefacenda.org/ga/areaTributaria.htm>

Illes Balears

http://www.tributscaib.org/pdc/start/bienvenidos_c.asp

La Rioja

http://ias1.larioja.org/webcon_tributos/consulta/index.jsp

Madrid

<http://www.madrid.org/cs/Satellite?idConsejeria=1109266187236&idListConsj=1109265444710&c=Page&pagename=ComunidadMadrid%2FEstructura&sm=1109265843983&pid=1109265444699&cid=1109265843983>

Melilla

Tel. 952.69.91.00

Murcia

[http://www.carm.es/neweb2/servlet/integra.servlets.ControlPublico?IDCONTENIDO=644&IDTIPO=100&RASTRO=c293\\$m](http://www.carm.es/neweb2/servlet/integra.servlets.ControlPublico?IDCONTENIDO=644&IDTIPO=100&RASTRO=c293$m)

Navarra

http://www.navarra.es/home_es/Navarra/Instituciones/Gobierno+de+Navarra/Organigrama/Los+departamentos/Economia+y+Hacienda/Organigrama/Estructura+organica/Hacienda/Catalogo+de+servicios/Transmisiones+patrimoniales+y+AJD/

País Vasco

http://www.ogasun.ejgv.euskadi.net/r51-341/es/contenidos/informacion/telefonos_atencion/es_6039/zuzenean.html

Valencia

http://www.gva.es/c_economia/web/hacienda/index_sara_c.htm

Cooperativas

Comunidades autónomas:

<http://www.viviendajovenclm.com/7.htm>

Información general:

http://www.sociedad-cooperativa.com/ver_detalleArt.asp?idArt=28754&action=ver

Experiencias:

<http://seco.sinroot.net/grupos.php?ext=ok&id=4>

<http://www.uv.es/~cidec>

Fianza

Andalucía

<http://www.andaluciajunta.es/>

<http://www.juntadeandalucia.es/economiayhacienda/ov/tributos/modelos/confeccion.htm?806>

Aragón

<http://portal.aragon.es/portal/page/portal/VIVIENDA/OTRAS/FIANZAS>

Asturias

http://www.princast.es/servlet/page?_pageid=2874&_dad=portal301&_schema=PORTAL30&p_denomnivelorganico=Consejer%EDa&p_nombreorgano=&p_acronimoorgano=&p_nivelorganico=CJ

Consejería de Vivienda y Bienestar Social

C/ Alférez Provisional s/n, planta 1ª

Tlf.:985.10.65.51

Canarias

<http://www.gobiernodecanarias.org/hacienda/>

Cantabria

http://www.consejeriadeeconomiayhacienda.com/seccion/consejero/ampliar.php?Id_contenido=599

Castilla La Mancha

<http://www.jccm.es/ficheroscomunes/framesSiaciConsejeria.php3?codigoConsejeria=28>

Delegación de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Castilla- La Mancha

Tlf.:902 26 70 90

Castilla León

http://www.jcyl.es/jcyl-client/jcyl/ch/tg?locale=es_ES&textOnly=false

Servicio Territorial de Hacienda de cada provincia

Cataluña

<http://www6.gencat.net/incasol/>

Incasol (Instituto Catalán del Suelo)

C/ Princesa, 1-3 – 4ª planta - Barcelona

Teléfono: 93 2286000

Ceuta

http://www.ceuta.es/servlet/Satellite?cid=1105954386331&pagename=CeutaIns%2FPag e%2FInfoSeccion&isParent=CI-InfoInsPage¶m_pageName=CI-InfoInsPage¶m_hasChildren=true

Extremadura

<http://sia.juntaex.es/guia/guia.asp?cons=4>

Galicia

<http://igvs.xunta.es/>

Illes Balears

<http://www.caib.es/govern/organigrama/area.ct.jsp?coduo=1364>

Departamento Fianzas IBAVI

Tlfs.971.17.23-24 / 902 344 434

La Rioja

www.larioja.org

Consejería de Hacienda

Dirección general de Planificación y Presupuestos. Tesorería

C/ Portales, 71, 3ª planta

941-291100

Madrid

http://www.madrid.org/cs/Satellite?idConsejeria=1109266187260&idListConsj=1109265444710&c=CM_Agrupador_FP&pagename=ComunidadMadrid%2FEstructura&idOrg anismo=1109266227580&pid=1109265444699&language=es&cid=1109266187260

IVIMA

C/ Basílica, 23

28020 Madrid

Melilla

<http://www.melilla.es/ovmelilla/opencms/portal/com/contenido.jsp?pag=/portal/servicios/guiaServicios/fomento/direccionGralVivienda/viviendasAlquilerContratos>

Servicio de Depósito de Fianzas de la Consejería de Fomento

Murcia

[http://www.carm.es/neweb2/servlet/integra.servlets.ControlPublico?IDCONTENIDO=444&IDTIPO=140&RASTRO=c79\\$m](http://www.carm.es/neweb2/servlet/integra.servlets.ControlPublico?IDCONTENIDO=444&IDTIPO=140&RASTRO=c79$m)

Navarra

No existe obligación de depositar la fianza de conformidad con el Decreto Foral 240/1998, de 3 de agosto, por el que se suprime el depósito de fianzas correspondientes a contratos de arrendamientos urbanos ante la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

País Vasco

http://www.ogasun.ejgv.euskadi.net/r51-341/es/contenidos/informacion/telefonos_atencion/es_6039/zuzenean.html

Comunidad Valenciana

www.gva.es/

Registro de la Dirección Territorial de Economía y Hacienda de Alicante, Castellón y Valencia

963.866.000 (centralita)

LEGISLACIÓN

Legislación

1.1 Arrendamientos

- Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos
- Ley 19/2009 de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

1.2 Compraventa

- Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación
- Ley 26/1984 de 19 de julio General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios
- Ley 57/1968 de 27 de julio sobre Percibo de Cantidades anticipadas en la construcción
- Real Decreto 515/1989 de 21 de abril sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda
- Ley 49/1960 de 21 de julio de Propiedad Horizontal modificada por Ley 8/1999 de 6 de abril.
- Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. (B.O.E. 30 de Noviembre de 2007).
- Orden VIV/1744/2008, de 9 de junio por la que se regula el Registro General del Código Técnico de la Edificación (B.O.E. 19 junio 2008).
- Real Decreto 1675/2008 de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (B.O.E. 18 octubre 2008).

- Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, se modifica el Reglamento para la aplicación del régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo aprobado por el Real Decreto 1270/2003 y se modifican y aprueban otras normas tributarias (B.O.E. 18 noviembre 2008).
- Orden VIV/984/2009, de 15 de abril, por la que se modifican determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación aprobados por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre (B.O.E. 23 abril 2009).

1.3 Préstamos

- Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre Subrogación y modificación de préstamos
- Orden de 27 de octubre de 1995 por la que se modifica la de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios
- Circular 8/1990 de 7 de Septiembre a entidades de crédito sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela.
- Real Decreto 1975/2008 de 28 de Noviembre sobre las medidas urgentes a adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y de acceso a la vivienda.
- Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

- Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. (*deroga Real Decreto 685/1982 de desarrollo de determinados aspectos de la Ley del Mercado Hipotecario*).

1.4 Cooperativas

- Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas
- Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas