





## Presentación

La compra de una vivienda es, posiblemente, la inversión económica más importante que los y las jóvenes van a realizar a lo largo de su vida, de ahí que sea una decisión ponderada y muy meditada.

Informarse minuciosamente desde el principio y cuidar hasta el último detalle, valorando las consecuencias de la operación, es de suma importancia para estos nuevos propietarios que se disponen a dar ese gran paso.

La Concejalía de Juventud, continuando con la línea de publicaciones monográficas iniciada con la Guía del alquiler de viviendas, facilita nuevamente información especializada a las personas jóvenes y presenta esta [Guía de Compra Vivienda Joven](#).

Esta guía, elaborada por el equipo técnico de la Unidad de Promoción de Vivienda Joven, se centra en analizar las características y particularidades de la vivienda nueva o de segunda mano, ofreciendo algunas pautas a seguir para encontrar vivienda acorde, sobretodo, a las posibilidades económicas de la gente joven.

Como documento trata de ser tan completo como útil. Analiza con términos claros aspectos importantes en esta tarea de informarse, comprar y comprometerse con las obligaciones financieras que esta decisión conlleva. Aspectos que, creemos, contribuyen a favorecer el proceso social de emancipación de los y las jóvenes de la ciudad

**Isabel López González**

Concejala de Juventud y Voluntariado

## ¿COMPRAR O ALQUILAR?

Esta es la primera pregunta que debes plantearte cuando has tomado la decisión de vivir por tu cuenta. Desde luego es una decisión sobre la que influyen muchas **circunstancias personales**: el ahorro conseguido, la estabilidad en el empleo, la zona donde se quiere vivir, las relaciones personales y otros tantos factores más que van a condicionar la toma de una decisión que generalmente te va a afectar durante muchos años.

En cualquier caso, antes de decidir entre comprar y alquilar es preciso que te hagas algunas **PREGUNTAS BÁSICAS**:

- ¿Qué características me gustaría tuviese la vivienda en que quiero vivir? (superficie, zona, servicios,...)
- ¿Puedo acceder a una vivienda de similares características si compro o alquilo?
- ¿Me compensa “meterme” en una hipoteca, comparando los gastos de la misma con el precio de alquiler? ¿y los gastos accesorios que conlleva la compra (escrituras, impuestos...)?

La compra de una vivienda es, posiblemente, la inversión económica más importante que vas a realizar nunca, por eso mismo conviene que tu decisión sea muy ponderada. Normalmente, no se trata de escoger la vivienda que tu **querrías** para vivir; sino que fundamentalmente vas a tener que escoger la vivienda en la que **puedes** vivir.

Una vez tomada la decisión, si tu opción es que **quieres y puedes** comprar una vivienda, lo primero que debes saber es que hay diferencias sustanciales, en cuanto a condiciones, ayudas y precio, si optas por una vivienda nueva o por una vivienda usada.

No es pues una decisión improvisada. La resolución de comprar una vivienda se toma con un cierto plazo. Se trata, sobretodo, de saber cuales son tus posibilidades económicas.

Ten en cuenta que, si estás interesado en adquirir una **vivienda protegida (vpo)**, al tener características diferentes a las viviendas libres, la información que debes obtener; los gastos que conllevará la operación, la hipoteca, etc, serán también diferentes.

En esta guía analizaremos las características y particularidades de la **vivienda libre** y te ofrecemos algunas pautas a seguir para encontrar una vivienda acorde con tus gustos y tus posibilidades.



## ANTES de comprar

Antes de lanzarte a ser propietario o propietaria, y teniendo en cuenta la inversión que vas a efectuar, tienes que pensar con visión de futuro y solicitar mucha información. Dedicar todo el tiempo que sea necesario hasta tener las ideas bien claras. Para ello, te ayudará leer con calma estas primeras recomendaciones.

### EL PRECIO y otras cuestiones económicas

#### • GASTOS

Cuando decides adquirir una vivienda y te planteas cuánto dinero vas a invertir, debes pensar en una serie de gastos que **umentan el precio** propuesto por el vendedor:

Por un lado, en el momento de la compra tendrás que pagar aproximadamente un **10% sobre el precio de la vivienda** por todos los gastos asociados a la compra y a la constitución de la hipoteca (notaría, registros, impuestos,...). Se explica con más detalle en el apartado “**coste total**”.

Por otro lado, mes a mes, al pago de la hipoteca se te sumarán otra serie de gastos que has de tener en cuenta a la hora de elegir:

- Pregunta por los gastos de **comunidad** de la vivienda, así como por los de los anejos (p.ej: garaje o trastero).
- Haz un cálculo de los **gastos fijos** que vas a tener (agua, luz, gas, teléfono/internet, calefacción, agua caliente, seguro de hogar,...). Ten en cuenta el **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)**, más conocido como la contribución urbana. Pregunta en tu ayuntamiento o al anterior propietario por su importe.
- Deberías calcular lo que supondría un **aumento del tipo de interés** de tu préstamo (según la evolución de los últimos 6 meses, por ejemplo)
- Infórmate de posibles **subvenciones o ayudas** a la vivienda que otorgan algunas administraciones, tanto para compra como para rehabilitación (ver apartado ¿Hay AYUDAS para la compra de vivienda?).



## • AHORROS: Cuenta Ahorro Vivienda

La decisión de comprar una vivienda no se toma en un día, antes que nada es imprescindible contar con unos ahorros previos. Cuantos más ahorros tengas, más facilidades tendrás para obtener un préstamo, pagarás menos intereses, obtendrás unas cuotas más cómodas, etc. Una propuesta que te hacemos es ahorrar a través de una **cuenta ahorro vivienda** donde irás ingresando periódicamente la cantidad que estimes oportuna.

En tu declaración de la Renta **podrás deducirte un porcentaje** de las cantidades ingresadas anualmente, siendo 9.015,18€ la cantidad máxima que se puede aplicar por persona y año. (el porcentaje aplicable a 2008 es 15% lo que supone una deducción de hasta 1.352,28 € por persona).

### **Condiciones**

- Las cantidades invertidas sólo se puede destinar a comprar o rehabilitar una **vivienda habitual**.
- Sólo se admite una cuenta vivienda por persona, aunque sí se permite abrir una cuenta entre dos personas.
- No se puede domiciliar ningún pago en ella, debe ser una cuenta independiente de cualquier otra que tengas.
- El importe ahorrado deberás destinarlo a la compra de tu vivienda habitual en un **plazo máximo** (generalmente de 4 años), de lo contrario hay que devolver las deducciones obtenidas y pagar los intereses de demora correspondientes.

## • Tengo UNA VIVIENDA PARA VENDER

En el caso de que vendas una vivienda con la intención de comprar otra, no te precipites, una buena venta debe estar planificada con el tiempo suficiente.

Puedes optar entre vender directamente a un particular o hacerlo mediante un intermediario. En este último caso, pregunta antes de nada por las comisiones.

Presta especial atención a los **aspectos fiscales**. La venta de la vivienda conlleva el pago de dos impuestos:

- Por una parte, el impuesto municipal sobre el incremento de los terrenos urbanos, que muchos conocen como la **plusvalía** (pregunta en tu Ayuntamiento por su importe).
- Y por otra, el **I.R.P.F.** En tu declaración de Renta deberás tributar por la **ganancia patrimonial** obtenida (valor de venta menos valor de adquisición). No obstante, si la venta corresponde a tu vivienda habitual y el importe obtenido en la venta lo reinviertes en la compra de una nueva vivienda habitual en un período no inferior a 2 años, la ganancia obtenida estará exenta y no tendrás que tributar por ella.

Para que se considere **vivienda habitual** debes habitarla en un plazo de 12 meses desde la adquisición y residir en ella durante un plazo continuado de, al menos, tres años, salvo causas que exijan el cambio de domicilio, como el matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras causas justificadas.

## ¿QUÉ VIVIENDA quiero?

En primer lugar tienes que concretar qué vivienda buscas: nueva o de segunda mano, el tamaño, la zona... Visita todas las que puedas, cuantas más veas, mejor podrás comparar y al final elegir la más adecuada para ti.

## Vivienda NUEVA

Una vivienda nueva o de primera mano es una vivienda que no ha sido transmitida nunca.

Puede comprarse sobre el **plano**, siendo un proyecto todavía, o en **construcción**. Estudia con detenimiento el plano y las calidades que figuren en el proyecto. No te dejes llevar por la primera impresión o por lo bonito que te presentan el plano o la representación virtual. Intenta imaginar cómo será realmente, las utilidades que puedes sacar a los espacios... no vayas a llevarte una sorpresa el día que te la entreguen. Además, y para ser más precavido, una vez entregada la vivienda comprueba que las medidas, la distribución de los espacios, los materiales empleados, etc, coincidan con el proyecto.

Toda oferta, promoción o publicidad dirigida a la venta de viviendas debe ajustarse a las verdaderas características, condiciones y utilidad de la vivienda, debiendo expresar si la misma está en construcción o concluida. Todos los datos recogidos en esa oferta, sobre la construcción, instalaciones, forma de pago, etc, serán exigibles, aunque no figuren expresamente en el contrato que luego realices. La publicidad es vinculante.

Es posible que puedas hacer determinadas **modificaciones** de acuerdo con tus gustos o necesidades de forma más fácil que cuando esté terminada la vivienda, sobre todo en el caso de obras que requieran algún tipo de permiso u otros trámites administrativos, por ejemplo, tirar un tabique. Pero, ten cuidado, pregunta el precio de las modificaciones que quieras hacer porque a veces es más barato hacerlas por tu cuenta una vez que tengas la vivienda.

En este tipo de compras es habitual adelantar algunas cantidades a cuenta al promotor. Normalmente, una cantidad a la firma del contrato de compraventa, unos pagos mensuales durante la construcción y otra cantidad a la entrega de llaves, quedándose pendiente de pagar, generalmente, el 80% del precio.

También es posible que la vivienda esté ya **terminada**, entonces podrás inspeccionarla directamente y ocuparla en el momento que quieras.

## Vivienda de SEGUNDA MANO

Es una vivienda que ya ha sido transmitida en una o más ocasiones. Normalmente será una vivienda ya utilizada, pero puede darse el caso de que esté sin estrenar.

Al elegirla, hay que tener en cuenta su estado y posibles **reformas**, ya que después es más difícil reclamar los defectos que puedas encontrar:

- Haz una primera revisión de las partes más visibles. Por ejemplo, comprueba el funcionamiento de persianas, cierre de puertas y ventanas, verifica la presión del agua en baño y cocina, pregunta por la potencia eléctrica contratada, por futuras obras de la comunidad...
- Puedes encargarle a un profesional que te asesore acerca del estado de las instalaciones (tuberías, electricidad, gas...) así como de la estructura (vigas, pilares,...)

En función del estado de la vivienda podrás valorar mejor si el precio es adecuado o, en su caso, renegociar la oferta.



## • Otras características de la vivienda

Depende de tus necesidades o preferencias, pero en todos los casos hay que valorar diversos aspectos:

### • Zona

Va a determinar tus condiciones de vida y el precio de la vivienda. Tienes que tener en cuenta:

- **Localización:** puede ser en el centro de la ciudad, en un barrio, una urbanización, un barrio rural, un pueblo...

Mira también si está en un lugar tranquilo, en zona de bares, si hay mucho tráfico o por el contrario está en zona peatonal, etc.

- **Servicios:** medios de transporte, comercios, escuelas, centros de salud, lugares de ocio y esparcimiento, zonas verdes, posibilidades de aparcamiento...

- **Proyección urbanística:** sería aconsejable que consultaras en tu ayuntamiento sobre los planes urbanísticos previstos para la zona que puedan afectar de algún modo a tu vivienda.

### • Tipo

Hay diversos modelos de inmuebles, deberías valorar las ventajas e inconvenientes que presenta cada uno: piso, ático, apartamento, estudio, adosado, unifamiliar...

### • Tamaño

Tienes que tener en cuenta las personas que vais a habitar la vivienda, analizando tanto los metros cuadrados de superficie de la vivienda como el número de habitaciones que necesitas.

Por ello, es necesario que diferencies entre los siguientes conceptos:

- **Superficie útil:** es la suma de las superficies de todos los habitáculos, sin incluir el grosor de las paredes (suele suponer un 15% menos que la superficie construida total) Debes saber que las terrazas abiertas computan por el 50% de su espacio y que los espacios exteriores no cubiertos no se consideran superficie útil.

- **Superficie construida:** Es la superficie útil más el grosor de las paredes. Suele ser el dato que nos dan cuando vamos a interesarnos por una casa. A veces incluye la parte proporcional de los espacios comunes del edificio (portal, cuarto de contadores, etc)

Otro aspecto a considerar, es si quieres **garaje y trastero**. Tendrás que informarte si están incluidos en la vivienda que compres o hay que adquirirlos por separado.

En el caso de que vivienda sea nueva, si junto con ella compras una plaza de garaje, el tipo de **IVA** que se aplica es el mismo que el de la vivienda, generalmente el **7%**. Pero si esa plaza la compras por separado o posteriormente, pagarás el tipo general de **IVA**, que es el **16%**.

## • Calidad

La calidad se ve reflejada en los materiales y en los niveles de seguridad y solidez de la construcción de la vivienda. Hay diversos elementos que la miden:

- **Estructura.** Puede ser de ladrillo, madera, metálica, hormigón. Asegúrate de su estado ya que pueden surgir defectos estructurales no apreciables a simple vista, como grietas, humedades, desniveles...

- **Suministros:**

- Calefacción: eléctrica, de gas, de aire caliente, de gasoil. Puede ser central o individual.
- Agua caliente: también puede ser comunitaria o individual.
- Gas: natural o butano.

Infórmate bien acerca de las instalaciones que haya en la vivienda ya que el coste de los suministros formará una parte importante de tus gastos mensuales.

- **Calidad de puertas y ventanas**, en función de varios aspectos:

- Orientación, teniendo en cuenta que una orientación sur o sureste puede bajar la factura de la calefacción e incluso de la electricidad.
- Ventilación: si hay suficientes ventanas, su tamaño, cómo están orientadas.
- Aislamiento, tanto térmico como acústico, estado del tejado y de las bajantes, ventanas, persianas, ...

- **Instalaciones comunes:**

¿Cuenta la vivienda con ascensor? En caso de que no haya, pregunta por la posibilidad de instalar uno y el coste futuro.

Medidas de seguridad, si hay ventanas en la escalera y si tienen barrotes, puertas corta-fuegos, equipos de extinción de incendios,...

- **Acabados:**

Debes observar la calidad y colocación de las baldosas, parké, zócalos y molduras, así como el estado de las paredes, la pintura ,...



## ¿DÓNDE dirigirte?

Depende del plazo que te hayas fijado para irte a vivir a una nueva vivienda y de todo lo anteriormente comentado en cuanto a tus preferencias y a tus posibilidades, tienes diferentes formas de acceder a una vivienda. Valora las distintas opciones:

### Vivienda **PROTEGIDA**

Para poder acceder a una vivienda protegida tendrás que inscribirte en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, más conocido como TOC-TOC. Pide para ello cita previa en el 900 122 132.

Los requisitos que debes cumplir son:

- ser mayor de edad o menor legalmente emancipado
- tener necesidad de vivienda
- que alguno de los miembros de la unidad de convivencia esté empadronado en un Municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón
- cumplir los límites de ingresos máximos y mínimos establecidos en cada caso
- no hallarte en los supuestos de exclusión por disfrute o renuncia a otra vivienda protegida.

Para más información, consulta en [www.viviendaragon.org](http://www.viviendaragon.org)

Hay que tener en cuenta que las viviendas protegidas presentan unas limitaciones, por ejemplo, no pueden superar los 90m<sup>2</sup>, además si quisieras venderla tendría que ser por un precio máximo y previa autorización del Gobierno de Aragón.



## COOPERATIVAS de viviendas

Cuando varias personas tienen un interés común en construirse una vivienda, pueden constituir una cooperativa.

Su principal ventaja es que el coste de las viviendas es inferior al del mercado, ya que se elimina el beneficio industrial del promotor (en torno a un 25% del valor de la vivienda). Además, en la medida de lo posible, la forma de pago se adapta a las necesidades de los socios cooperativistas.

El inconveniente es que no se firma un contrato con ningún promotor, sino que los socios asumen la promoción: ellos mismos deben hacer el seguimiento de las obras, asumir sobrecostes, demoras en la entrega...

Si quieres apuntarte en alguna cooperativa, hay distintas gestoras, sindicatos... que promueven la constitución de cooperativas, tanto para vivienda libre como protegida, aunque no hay ningún listado oficial.

## INTERMEDIARIOS

Otra opción es que te pongas en contacto con un intermediario. Su función es asesorarte y realizar todas las gestiones necesarias hasta que tengas la casa en propiedad.

Existen distintos tipos de intermediarios con servicios similares, Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs), Inmobiliarias, Gestores Inmobiliarios,... Por los servicios ofrecidos cobran una **comisión**, que suele ser un porcentaje sobre el precio de la vivienda. Para que no haya sorpresas, antes de nada, pregunta por el importe de esta comisión.

## PROMOTORES

Si vas a adquirir una **vivienda de obra nueva** puedes hacerlo a través de un promotor sin pasar por intermediarios.

El promotor deberá tener a disposición de los compradores:

- los planos de la vivienda
- una copia de la licencia de obras y de otras autorizaciones necesarias
- información sobre la situación registral del inmueble o del conjunto inmobiliario
- información sobre la fase de edificación y la fecha de entrega
- datos identificativos del promotor, así como del arquitecto y del constructor
- precio total de la venta y forma de pago
- si se prevé subrogación de hipoteca, datos de la misma.

Aviso: No estás obligado a subrogarte a la hipoteca que te ofrezca el promotor

## De PARTICULAR a particular.

Si decides comprar piso de **segunda mano** directamente a un particular, te ahorrarás la comisión que cobran los intermediarios

Podrás encontrar vendedores particulares en los anuncios clasificados de los periódicos, en Internet, en publicaciones especializadas, en tablones de anuncios, carteles en los portales de las viviendas, etc.

No vayas con prisas, dedica el tiempo necesario para buscar, comparar, hacer cuentas y decidir.

## Compras SEGURAS

¿Ya has encontrado un piso que te gusta? Antes de seguir adelante, asegúrate de que la compra que vas a realizar tiene todas las garantías:

- En caso de que la vivienda que compres sea de **SEGUNDA MANO**, deberás hacer algunas comprobaciones.

En el **Registro de la Propiedad** pide una nota simple, en la que podrás observar si la vivienda está a nombre de quien te la vende, y que su ubicación, superficie y características coinciden con la realidad.

También podrás confirmar que la vivienda no tiene cargas ni está alquilada, y que su uso no está atribuido a un miembro de la pareja propietaria en un proceso de separación o divorcio.

El Registro de la Propiedad de Zaragoza está en Pza. Mariano Arregui, 8, tño: 976 760127. El precio de la nota simple es 3,49 €. Si se solicita a través de la página [www.registradores.org](http://www.registradores.org), el precio es 10,46 €.

Para comprobar que la persona que te vende la vivienda está al día en los **pagos de la comunidad**, pide que te proporcione un **Certificado** que deberá emitir el Administrador; o en caso de que no haya, el Presidente de la Comunidad de Propietarios. También debes informarte sobre si las instalaciones de la finca están en perfectas condiciones o si están deterioradas, de las cuotas que pagan, si hay alguna derrama prevista o alguna obra pendiente.

Por último, solicita a la persona que te vende la vivienda una copia del último recibo pagado del **Impuesto sobre Bienes Inmuebles** para comprobar que está al día en el pago con el Ayuntamiento.

- En el caso de que compres una **VIVIENDA NUEVA**, para evitar riesgos ante posibles fraudes deberás tener en cuenta lo siguiente:

- Comprueba en el Registro de la Propiedad que la titularidad del solar corresponde a la promotora.
- Verifica en el Registro Mercantil los datos de inscripción de la empresa promotora de tu vivienda (Plaza Mariano Arregui, 8)
- Constata en el Ayuntamiento que la licencia de construcción ha sido solicitada y concedida. (Edificio Seminario, Vía Hispanidad, 20)
- Solicita a la promotora una copia del seguro que exige la Ley de Ordenación de la Edificación que cubra los diversos daños que puedan aparecer.

Si la vivienda que compras está todavía en construcción, el promotor debe garantizar, mediante una póliza de seguro o un aval bancario, las cantidades entregadas a cuenta más los intereses legales del dinero. En el momento de firmar el contrato, el vendedor debe entregar al comprador el documento que acredite la garantía señalada.

Ante **retrasos**, si las obras no comienzan en el plazo indicado en el contrato o no se cumple la fecha de entrega de la vivienda, el comprador puede elegir entre dos opciones :

1ª Rescindir el contrato, con devolución de las cantidades señaladas más los intereses del dinero, vigentes hasta que se haga efectiva la devolución.

2ª Conceder una prórroga, que se hará constar en una cláusula adicional del contrato en el que se especificará el nuevo plazo.

Las cantidades anticipadas por los distintos compradores deben depositarse en una cuenta bancaria separada de cualquier otro tipo de fondos. El promotor sólo puede disponer de esta cuenta para las necesidades derivadas de la construcción de la vivienda. El contrato tiene que incluir el número de cuenta del banco o caja en el que deben efectuarse los ingresos comprometidos.

Para favorecer estas garantías, ten en cuenta que tiene especial relevancia que en el contrato de compraventa aparezcan las cláusulas referidas a:

- Precio total, forma de financiación y garantía.
- Superficie, no sólo construida sino también útil.
- Plazo de entrega.



## Formalización de la COMPRAVENTA

Una vez que hayas estudiado detenidamente las características y precio de la vivienda y que hayas tomado definitivamente la decisión de comprarla, debes formalizar la operación de compra. Antes de firmar nada, debes asegurarte de que dispones de los recursos económicos suficientes para el pago (apartado de La Hipoteca).

Es habitual firmar con el vendedor un contrato que plasme los acuerdos que hayáis alcanzado. Los contratos más habituales son:

**Documento de reserva:** es un documento firmado entre el comprador y el vendedor (o la agencia intermediaria) que pretende asegurar la venta a favor del comprador; es decir, "reservar" esa vivienda. Deben identificarse las partes del contrato, describir el inmueble, el precio y demás condiciones de la venta.

**Contrato de arras o señal:** es un contrato en el que el comprador anticipa al vendedor una parte del precio total estipulado, haciendo constar expresamente que la entrega se hace en concepto de arras, lo que implica, según el artículo 1.454 del Código Civil, que tanto el comprador como el vendedor tienen derecho a rescindir el contrato con la condición de que si el comprador rescinde unilateralmente el contrato perderá lo entregado como arras o señal, y si es el vendedor el que lo rescinde, debe devolver al comprador una cantidad igual al doble de lo entregado.

**Contrato privado de compraventa:** en este contrato se documenta la compraventa en sí misma, normalmente con un precio aplazado. Es perfectamente válido y eficaz para transmitir la propiedad de una vivienda. Ni vendedor ni comprador pueden rescindir unilateralmente el contrato. A pesar de su validez, no tiene eficacia frente a terceros, por lo que lo aconsejable es elevarlo a escritura pública a través de un Notario y, posteriormente, inscribirlo en el Registro de la Propiedad.



En cuanto a la forma que debe tener el contrato, hay libertad de forma, lo que quiere decir que se pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que se estimen convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral ni al orden público. No obstante, son fundamentales las siguientes **cláusulas**:

- Identificación del vendedor y del comprador
- Identificación del inmueble: datos registrales, descripción, emplazamiento y cargas que lo gravan.
- Estado de las obligaciones económicas de la vivienda, como el IBI y las cuotas de comunidad de propietarios (si la vivienda es de segunda mano)
- Objeto del contrato (señal, compraventa, reserva...)
- Precio de la compraventa y forma de pago.
- Momento de la entrega de las llaves (que será normalmente el de la firma de la escritura pública) o en su caso indicar cuándo.
- Plazo para otorgar escritura pública
- Efectos de la rescisión del contrato o del incumplimiento de las obligaciones por las partes.

Por lo general, los contratos que se suscriben, especialmente si son viviendas de obra nueva, son contratos tipo, cuyo contenido viene impuesto, dejando poco margen de negociación al comprador ya que estos contratos ya están redactados por las promotoras o inmobiliarias. Presta mucha atención a lo que firmas, y si tienes dudas sobre alguna de las cláusulas, consulta con un especialista.

Recuerda que existen **asesorías gratuitas** en distintas Administraciones u otras organizaciones. El Servicio de Juventud del Ayuntamiento de Zaragoza ofrece un servicio gratuito de asesoría jurídica en tema de vivienda, previa cita en el 976.721881. Debes dirigirte a la Casa de los Morlanes, Plaza San Carlos, 4, de 10 a 14h y de 16 a 18h de lunes a jueves y de 10 a 14h los viernes.



## La HIPOTECA

La mayoría de la gente no tiene el dinero necesario para poder comprar una vivienda y necesita recurrir a un tipo de préstamo específico que se denomina préstamo hipotecario y al que, de forma coloquial, conocemos como hipoteca. Normalmente la gente se preocupa por la búsqueda de la vivienda antes que por la de la hipoteca. Nosotros te recomendamos que atiendas a las dos cosas a la vez. Piensa que saber qué hipoteca te va a conceder el banco te permitirá estimar con cuánto dinero puedes contar para comprar tu vivienda y cuánto tendrás que pagar cada mes.

### ¿Qué es un PRÉSTAMO hipotecario?

Es un préstamo que otorga una entidad financiera en el que la garantía del pago es precisamente la vivienda. Dicho de otro modo, si no pagas el préstamo, el banco o caja embargará y subastará el piso para cobrar la deuda. Además, debes tener en cuenta que, si bien la garantía es la casa, la mayoría de las entidades exigen también la garantía personal de los prestamistas. Esto quiere decir que tú responderás también con el resto de tus bienes del pago de la hipoteca.

La entidad financiera cobrará unos **intereses** por este préstamo.

### ¿Cuánto dinero me pueden dar?

Se van a tener en cuenta 2 factores: el valor de tasación de la vivienda y tus ingresos.

**El valor de tasación:** La entidad financiera recurrirá a una sociedad de tasación que, tras examinar la vivienda, elaborará un informe en el que se detallará la situación del inmueble, la zona, si tiene o no garaje, trastero, la calidad de la construcción, sus instalaciones, la antigüedad y el estado de la vivienda. Conforme a estos criterios, y por comparación con el valor de otras casas de la zona, le asignará un "valor de tasación". El valor de tasación no tiene porqué coincidir con el precio que hayas pagado.

Una vez conocido el valor de tasación puedes obtener un **80% de ese importe**, aunque en algunos casos, si se ofrecen otras garantías adicionales (p.ej. incluir avalistas, es decir que otra persona firme asumiendo la deuda en caso de que no puedas pagarla) se puede obtener una cantidad mayor.

Esta gestión siempre se le cobra al cliente con independencia de que se conceda o no el préstamo.

**Tus ingresos:** El Banco examinará tu capacidad de endeudamiento. La norma general es que las entidades financieras no te van a dar un préstamo si la cuota que tendrás que pagar al mes supera el **30% o el 40% de tus ingresos netos** mensuales.

### ¿Qué es el PLAZO DE AMORTIZACIÓN?

Es el período de tiempo pactado para la devolución total del dinero que te prestaron. A la hora de elegir el plazo de tu préstamo tienes que tener en cuenta:

- Cuanto mayor sea el período de amortización menor será la cuota mensual, pero al final habrás pagado más intereses.
- Cuanto menor sea el plazo, pagarás más al mes, pero cuando acabes la hipoteca habrás pagado menos intereses.

## ¿Qué TIPO DE PRÉSTAMOS hipotecarios hay?

Según el tipo de interés que se aplique los préstamos pueden ser:

- **Préstamos a interés fijo:** el tipo de interés que se pacte se mantiene inalterable a lo largo de la vida del préstamo, por lo que la cuota mensual no sufrirá variaciones. Normalmente se fijan períodos de amortización no superiores a 20 años.
- **Préstamos a interés variable:** el tipo de interés sufre una revisión periódica según varía el índice al que va referenciado (Euribor, Mibor...) por lo que el interés puede aumentar o disminuir según lo hagan estos índices, y con él lo hará tu cuota mensual. El plazo de revisión del interés suele ser de 6 ó 12 meses y se tiene en cuenta el último índice publicado en el B.O.E. El plazo de amortización puede aumentar hasta los 30 ó 35 años, aunque también se tienen en cuenta otros factores, principalmente la edad.
- **Préstamos mixtos:** Se pacta un período de tiempo inicial durante el cual el tipo de interés es fijo. El resto del préstamo será a interés variable.
- *Préstamos variables de cuota fija:* el tipo de interés es variable pero se pacta una cuota fija de tal manera que siempre pagarás lo mismo. Si el tipo de interés sube o baja, lo que se hace es aumentar o disminuir el plazo de amortización.



	Características	Ventajas	Inconvenientes
FIJO	Tipo de interés constante	Si los tipos suben, no se alteran las cuotas	No puedes beneficiarte de los descensos de los tipos. Plazos de devolución cortos
VARIABLE	El tipo de interés no varía	Permite beneficiarte de la bajada de tipos	Recoge tanto las bajadas como las subidas de tipos
MIXTO	Combina un período a tipo fijo con otro a tipo variable	Al principio tiene un período más estable	Puede que en el período fijo los tipos bajen y no puedas beneficiarte
CUOTA FIJA	Siempre se paga lo mismo. Si los tipos suben o bajan lo que varía es el plazo	La cuota no variará durante la vida del préstamo	Incertidumbre sobre el plazo de amortización que se alargará si suben los tipos

### ¿Qué son los **ÍNDICES DE REFERENCIA?** El Euribor...

Si pactas un préstamo a interés variable, éste se fija a lo largo de su vida conforme a unos índices de referencia. Seguro que alguna vez has oído hablar del Euribor, del Mibor... También existen el I.R.P.H, el C.E.C.A. y Deuda Pública. Son unos índices objetivos que elabora el Banco de España mensualmente conforme a un procedimiento matemático y que se publican en el B.O.E.

Lo que sí debes saber es que a este índice de referencia se le sumará un diferencial, de manera que el interés de tu préstamo será la suma del tipo de interés nominal más ese diferencial. Por ejemplo, si tu diferencial es 0,75 y el euribor está en un 4%, finalmente el interés será  $4,00 + 0,75 = 4,75\%$ .

El diferencial suele ser bonificado (reducido) si contratas una serie de productos (depósitos, planes de pensiones, fondos de inversión, seguros de vida, compras con tarjeta...). **Valora el coste de estos productos y la necesidad que tienes de ellos para saber si te compensa la rebaja.**

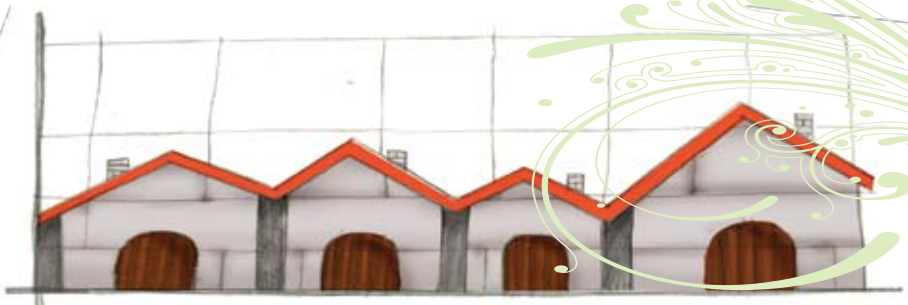
Además, debes tener cuidado con lo siguiente:

- En relación al índice de referencia:
  - Si tu índice de referencia es el Euribor (que será lo habitual) no es aconsejable que el diferencial sea superior a 1% (que ya es mucho).
  - Si es el tipo C.E.C.A. no debe aceptarse ningún diferencial
  - Si es el I.R.P.H. tampoco debería aumentarse o, en su caso, no más del 0,25%
  - En cuanto al MIBOR, dejó de ser índice oficial y sólo se utiliza en operaciones antiguas.

**¡OJO con el índice de referencia, no te fíes de otros índices distintos a éstos, pueden tener trampa. Y, puestos a elegir, quédate con el Euribor que es el más barato.**

- Es frecuente que el primer año te ofrezcan un interés inferior al del resto del préstamo. Fíjate bien y haz tus cálculos teniendo en cuenta el interés a partir del 2º año.
- Casi todas las hipotecas tienen fijado un interés nominal mínimo que será el que se aplique cuando la suma de tu índice más el diferencial sea inferior a este índice.

### Negocia tu diferencial



## ¿Qué es la CUOTA MENSUAL?

Es la cantidad de dinero que tendrás que pagar todos los meses y que está compuesta del dinero que tienes que devolver (amortización de capital) más una parte de los intereses del período.

El cálculo de la cuota depende del importe del préstamo solicitado, del tipo de interés, del plazo y del sistema con el que se calcule la amortización. Actualmente, casi todos los préstamos del mercado se amortizan mediante **cuotas constantes**. En este sistema el tipo de interés se aplica sobre el capital pendiente, con lo que el importe de los intereses se va reduciendo de forma proporcional a medida que amortizamos capital. Si el préstamo es a interés variable, cada vez que se realiza una revisión se calcula una cuota constante con el nuevo tipo de interés, que será la que se pague hasta la siguiente revisión.

También se puede establecer un **período de carencia** al principio del préstamo. ¡Atención! Durante este período sólo se pagan intereses pero no se amortiza capital.

Algunas de las ofertas de hipotecas que puedes encontrar son las siguientes:

### HIPOTECA CUOTA CRECIENTE

Esta hipoteca consiste en que cada año se sube el importe de la mensualidad en un determinado porcentaje (Por ej. el 2%, así el 1<sup>er</sup> año se paga 100 euros/mes, el 2<sup>o</sup> año 102 euros/mes, el 3<sup>o</sup> 104,04 euros/mes, etc.) Esto suponiendo un interés fijo, si es variable como el Euribor cada año subirá el 2% + la subida (o bajada) del Euribor. Esta hipoteca hace pagar muchos **más intereses a lo largo de la vida del préstamo** porque al pagarse al final cuotas más altas se tarda más en amortizar el préstamo y se pagan más intereses ya que éstos se calculan sobre el capital pendiente

### HIPOTECA APLAZADA

Consiste en aplazar hasta la última cuota la devolución de gran parte de la deuda. Esta opción significa tener que afrontar en un único pago una cantidad difícilmente disponible

### HIPOTECA JOVEN

En los bancos ofrecen hipotecas para jóvenes con plazos de 40 años o más. Estos plazos hacen que se encarezca el préstamo en cuanto a los intereses que se pagan.

### HIPOTECA BONIFICADA

Esta hipoteca sugiere la **contratación de productos** habituales para rebajar el tipo de interés (domiciliar las nóminas, recibos, seguros, tarjetas...) Sin embargo, cuando te obligan a contratar otros productos más caros puede dejar de ser interesante. Debes **calcular el coste de los mismos** y el ahorro que supone en tu préstamo hipotecario

## ¿Qué son las comisiones?

Son unos gastos que el banco suele cobrar y que en el préstamo hipotecario son las siguientes:

**Comisión de apertura:** la suelen cobrar en el momento de la concesión e incluye los conceptos de gastos de estudio, concesión y tramitación del préstamo. Es un porcentaje sobre el total del capital que se solicita como préstamo.

## Negocia su anulación o rebaja

**Comisión de cancelación, parcial o total:** se aplica si pagamos anticipadamente una parte (cancelación parcial) o la totalidad (cancelación total) del préstamo solicitado.

**No dejes que te apliquen una comisión por amortización parcial:** a ti te interesa ir amortizando partes del capital para ahorrar intereses.

A partir de la entrada en vigor de la nueva Ley de Reforma del Mercado Hipotecario (diciembre 2007) las entidades de crédito no aplican una “**comisión**” sino una “**compensación por desistimiento**”. Es un simple cambio de denominación que no evita que tengas que pagarla si no la negocias. Esta “compensación”, en los préstamos a tipo variable no puede ser superior al 0,5% del capital amortizado anticipadamente durante los 5 primeros años o al 0,25% en los años siguientes.

## ¿Qué es eso de la T.A.E.?

La T.A.E. es la tasa anual equivalente. Refleja el coste efectivo real del préstamo durante un año teniendo en cuenta el tipo de interés, las comisiones y la forma y tiempo en que se hacen los pagos. Se calcula a través de una compleja fórmula matemática.

La T.A.E. sirve para comparar ofertas de distintas hipotecas pero es un dato útil sólo en el caso de los préstamos a interés fijo. Para comparar diferentes ofertas es conveniente fijarse en todas las características de la hipoteca en su conjunto, en los plazos, comisiones, etc.

## ¿Qué es la CLÁUSULA de responsabilidad hipotecaria?

Conviene saber que una cosa es la cantidad de dinero que te prestan y otra es la cantidad de dinero por la que se responderá con la vivienda hipotecada. Esto es la responsabilidad máxima hipotecaria, y comprende el importe del **principal**, más los **intereses ordinarios** y de **demora** (que es el interés que tendrás que pagar si te retrasas en el pago) más **los gastos y costas** (gastos judiciales) que te cobrarán en caso de que no pagues tu préstamo.

## ¿Qué es una SUBROGACIÓN?

Por subrogación podemos entender dos cosas:

- Es habitual que la vivienda que vayas a comprar esté gravada con una hipoteca. En este caso, en lugar de contratar una hipoteca para pagar el precio de la vivienda y obligar al vendedor a cancelar la anterior; podemos **subrogarnos en la hipoteca que ya está constituida** de manera que nos convirtiremos en deudores de ese préstamo.

Ejemplo: quiero comprar una vivienda cuyo precio es 120.000€. Sobre ella existe una hipoteca que quedan por pagar 70.000€. En el momento de la compra se indicará que el precio es 120.000€ de los cuales 50.000 se pagan en efectivo y los 70.000 restantes se pagan asumiendo el comprador el importe del préstamo. El banco también tendrá que estar de acuerdo con esta operación.

Esta operación te hace ahorrar algunos de los gastos de constitución de la hipoteca pero hay que estudiar con detenimiento si te interesan o no las condiciones de ese préstamo y tener en cuenta, también, las comisiones y demás gastos por esta subrogación.

- La subrogación puede ser también el **cambio de hipoteca de nuestra entidad financiera a otra** que nos ofrezca mejores condiciones. En este caso, la subrogación supone un traslado del préstamo (con el capital pendiente, plazos, garantías y avalistas) de una entidad a otra, con las nuevas condiciones en lo referido al interés del préstamo y a las comisiones.

Realizar esta operación conlleva también unos gastos, calcula si te merece la pena.

## ¿Qué es la NOVACIÓN?

Es un **cambio de algunas de las condiciones** de nuestra hipoteca. Puede suceder que, una vez transcurrido un tiempo, nos interese cambiar el tipo de interés que se nos aplica, el plazo de amortización o ampliar el capital. En este caso, podemos intentar negociar con nuestra entidad y si acepta nuestra petición se produciría una novación. Mira antes los gastos que te van a cobrar por este concepto.

## ¿Qué es la oferta vinculante?

Si la entidad decide concederte el préstamo emitirá una oferta vinculante que es un documento escrito que debe detallar todas las **condiciones financieras previstas** para el préstamo que solicitaste (tipo de interés, diferencial, plazo de amortización, comisiones...). Estudia detalladamente todas las condiciones y comprueba que puedes afrontar las cuotas mensuales. La oferta vinculante dura un mínimo de 10 días, plazo en que podrás examinarla y aceptarla o rechazarla.

## ¿Qué pasa si no pago?

Si te retrasas en el pago, la entidad te cobrará el interés de demora pactado y que suele ser muy superior al interés ordinario. Además, es habitual cobrar una comisión por la reclamación de cuotas no pagadas.

La falta de pago dará lugar a la ejecución judicial o extrajudicial de la vivienda:

- La ejecución extrajudicial implica que, sin acudir a juicio, la casa se pondrá en venta con la intervención de un notario.
- Por el contrario, la judicial dará lugar a un procedimiento judicial que acabará con la subasta del bien.

El banco no se queda con la casa, ésta se vende por medio de una subasta al mejor postor. Con lo obtenido de la venta se salda la deuda con el banco; si sobra se entrega al deudor; si falta sigue existiendo la deuda por dicha cantidad.

## ¿Qué DOCUMENTOS me van a pedir para solicitar un préstamo?

Los documentos que normalmente deberás aportar para que estudien tu solicitud son los siguientes:

- **Información de carácter personal:**

D.N.I.

- **Información sobre tus ingresos:**

Si eres trabajador por cuenta ajena:

- las tres últimas nóminas
- la última declaración de I.R.P.F.
- el contrato de trabajo

Si eres trabajador autónomo:

- las declaraciones trimestrales de IVA e I.R.P.F.
- la última declaración de I.R.P.F.

- **Información sobre la vivienda:**

- Nota simple del Registro de la Propiedad
- Escritura de la vivienda del actual propietario
- Contrato de compraventa o contrato de arras o señal
- Si lo que quieres es construir tu propia vivienda: escritura de propiedad del solar, licencia y proyecto de obras



**TEN EN CUENTA** las siguientes recomendaciones:

- **Sé previsor.** Es difícil pero conviene que ahorres antes de decidirte a comprar una vivienda.
- **Calcula, calcula y vuelve a calcular.** Te sugerimos una tabla de gastos para que puedas hacer una estimación del dinero del que podrás disponer para pagar la cuota mensual de la hipoteca. Utiliza el simulador de hipoteca que te ofrecemos a través de la página web del Ayuntamiento de Zaragoza ([www.zaragoza.es/juventud](http://www.zaragoza.es/juventud))
- Analiza bien todos **los pros y los contras** antes de seleccionar la hipoteca.

<b>GASTOS</b>	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Cuota hipoteca												
Comunidad Propietarios												
Luz												
Agua												
Teléfono móvil, fijo, Internet...												
Alimentación												
Gasolina, autobús												
Vestido												
I.B.I.												
Declaración Renta												
Otros impuestos												
Otros préstamos												
Seguros												
Otros gastos fijos (colegio...)												
Imprevistos												
Ahorro												
<b>TOTAL</b>												

**Calma. paciencia y mucha información**

## COSTE TOTAL de la vivienda

La compra de la vivienda lleva aparejados una serie de impuestos y de gastos de tramitación que incrementan significativamente el precio de la vivienda.

Los gastos de la compraventa son independientes de los gastos del préstamo hipotecario pero deberás liquidarlos en el mismo momento. En general, **calcula que estos gastos suponen el 10%** del precio de compra aproximadamente.

Si vas a realizar personalmente las gestiones de estos gastos, consulta en la notaría los plazos a fin de evitar sanciones o pérdidas de derechos. A continuación te daremos algunas orientaciones sobre estos trámites.

Si optas por encargar la tramitación a otra persona (la propia notaría, gestoría, ...) tendrás que abonar una cantidad estimativa de los gastos, que se denomina provisión de fondos, y por la que tendrán que darte un recibo.

Una vez que la escritura esté en tu poder comprueba el pago de impuestos y de la inscripción y exige un detalle de las cuentas. No aceptes recibos globales, reclama las facturas originales del notario, gestor, Registro de la Propiedad y la carta de pago de los impuestos. Si, tras abonar todos estos gastos, sobra dinero de la provisión de fondos que hiciste, te lo devolverán.

La **contratación de un gestor es obligatoria** cuando la compra se tramita junto con un **préstamo hipotecario** ya que las entidades financieras únicamente desembolsan el importe del préstamo en la firma de escrituras si tienen la garantía de su inscripción en el Registro.

Los gastos se distribuyen de la siguiente manera:

### Gastos de TASACIÓN

Las tarifas de las sociedades de tasación suelen aplicarse en función del tipo de inmueble y de su valor de mercado. Suele rondar entre el 0,80 ‰ y 1 ‰.

### Gastos de NOTARÍA

Los honorarios del Notario se calculan conforme a un **arancel establecido por el Gobierno** y toman como base el valor reflejado en la escritura. Tendrás dos facturas de notario, una por la compraventa y otra por la constitución de hipoteca.

No te conformes con acudir a la notaría el día de la firma, puedes ir antes a obtener información y asesoramiento, a examinar un borrador de la escritura y a exigir las modificaciones pertinentes. Todo esto no incrementa el precio de la escritura.

No hagas caso a quien te aconseje poner en escritura un precio inferior aunque te diga que es práctica habitual y que implica un ahorro: tus derechos sólo estarán asegurados si la escritura refleja el precio real y, además de no ser legal, en muchas ocasiones acarrea a medio y largo plazo mayores costes y perjuicios, especialmente fiscales.

## Gastos de REGISTRO

La inscripción en el Registro de la Propiedad, tanto de la compra como de la hipoteca, devengan unos honorarios que, al igual que los de los notarios, son fijados por un **arancel aprobado por el Consejo de Ministros**.

## Impuestos de Transmisiones Patrimoniales (ITP) -Viviendas de segunda mano

Es un impuesto que grava las **segundas o posteriores transmisiones de vivienda**. En Aragón es el 7% y se calcula sobre el precio de compraventa (2% para familias numerosas que cumplan determinadas condiciones).

## IVA e Impuestos de Actos Jurídicos Documentados (IAJD) – Viviendas nuevas

Si la vivienda es **nueva** la compra está sujeta a IVA (7%) que se pagará al promotor. Además, la escritura de compraventa está sujeta al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. El tipo de gravamen es de un 1% sobre el valor real de la vivienda.

## Impuestos de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)

La contratación del préstamo hipotecario está sujeta al IAJD. En este impuesto el valor a declarar es el capital garantizado, es decir, el capital prestado, los intereses (ordinarios y de demora) y los otros conceptos garantizados por la hipoteca (mira el apartado Responsabilidad máxima hipotecaria en página 22). En las escrituras siempre consta este valor. El importe que habrás de pagar se obtiene al aplicar el tipo de gravamen del 1% a dicha cantidad.

Dispones de un plazo de 1 mes desde la fecha de la escritura para la presentación y abono de estos impuestos.

Los impresos correspondientes puedes adquirirlos en las Oficinas de Gestión Tributaria (En Zaragoza, Paseo Independencia 32) o cumplimentarlos "on line" a través de la web [www.aragon.es](http://www.aragon.es)

Impresos:

ITP	modelo 600 (manual)	IAJD	modelo 600 (manual)
	modelo 601 (on line)		modelo 603 (on line)

También dispones de atención personalizada gratuita para la confección de los impresos en las mismas oficinas.

El pago se realiza en la Oficina de Gestión Tributaria si el impreso es manual o en cualquier entidad de crédito si se ha descargado de la web.

Una vez abonado el impuesto tendrás que aportar la escritura notarial y una copia simple de la misma. La Oficina de Gestión Tributaria te devolverá la escritura sellada y dos ejemplares del modelo, uno de los cuales tendrás que presentar en el Registro de la Propiedad junto con la escritura.

### Gastos de GESTORÍA

En el caso de contratar una gestoría, ésta se encargará de realizar todos los trámites de inscripción de la escritura y de liquidación de los gastos de notaría, registro e impuestos. Las gestorías cobran unos honorarios que suelen fijar en función a los valores escriturados y que pueden variar según la gestoría de que se trate.

En caso de que solicites hipoteca, es el banco el que asigna la gestoría con la que trabaja habitualmente.

### SEGUROS

Al contratar una hipoteca estás obligado a contratar un seguro de daños que cubra el valor del inmueble. Este seguro sólo cubre el valor de la estructura de la casa, que se llama continente, pero no su contenido.

También existen otras modalidades de seguro que cubren otras contingencias de las que te pueden interesar las siguientes:

- **Seguro multirriesgo de hogar**, mediante el que podrás asegurar el contenido de la vivienda frente a un incendio, daños por agua, responsabilidad frente a terceros...
- **Seguro de vida o de amortización** que cubre todo o parte del importe del préstamo en caso de muerte o invalidez del titular.
- **Seguro de cobertura del riesgo de interés**, mediante el que cubrirás el riesgo de que se produzca una importante subida en los tipos de interés, ya que si en nuestro préstamo se superase un determinado nivel, el posible exceso sería abonado por la aseguradora.

Sólo estás obligado a suscribir con el banco que te concede la hipoteca, aquellos seguros que figuren expresamente como obligatorios en la escritura de hipoteca firmada ante notario.

### RECUERDA

**La contribución urbana (I.B.I.)** es un impuesto que le corresponde pagar a la persona que figure como dueño de la vivienda a fecha 1 de enero, aunque se paga a lo largo del año. Cuando estés negociando la compra de una vivienda, tenlo en cuenta si te proponen que asumas el gasto y valóralo según cuando se realice la compra.

Para que te vayas haciendo una idea, ponemos unos ejemplos de gastos aproximados según precios consultados en 2009.

#### Vivienda 2ª mano

##### Compra

Precio = 180.000 €

I.T.P. (7%) 12.600 €  
 Notario –escritura compra 570 €  
 Registro –inscripción propiedad 365 €  
 Gestoría 175 €

GASTOS COMPRA

13.710

#### Préstamo hipotecario

Importe del préstamo = 150.000 €

I.A.J.D. 1.950 €\*  
 Notaría –escritura hipoteca 795 €  
 Registro –inscripción hipoteca 360 €  
 Gestoría 150 €  
 Tasación 225 €  
 GASTOS PRÉSTAMO 3.480 €

\* Responsabilidad hipotecaria: 195.000 €

**TOTAL GASTOS: 17.190 €**

## Vivienda nueva

### Compra

Precio = 200.000 €	
IVA (7%)	14.000 €
I.A.J.D.	2.000 €
Notario –escritura compra	625 €
Registro –inscripción propiedad	410 €
Gestoría	185 €

### Préstamo hipotecario

Importe del préstamo = 160.000 €	
I.A.J.D.	2.080 € *
Notaría – escritura hipoteca	795 €
Registro – inscripción hipoteca	370 €
Gestoría	150 €
Tasación	250 €

GASTOS COMPRA 17.220 €

GASTOS PRÉSTAMO 3.645 €

\* Responsabilidad hipotecaria: 208.000 €

**TOTAL GASTOS: 20.855€**

Ten en cuenta que, además de estos gastos estarán también la comisión de apertura del banco y el seguro de hogar. Consulta su importe antes de contratarlo.

## Desgravaciones fiscales

Después de hablar de todos los gastos y todo el papeleo, una buena noticia: la compra de tu vivienda habitual te da derecho a una deducción en tu declaración de la Renta por las cantidades pagadas durante el año.

La base de esta deducción serán las cantidades que hayas pagado para la compra de tu vivienda. Incluye los gastos que hayan corrido a tu cargo, las cuotas pagadas del préstamo hipotecario y en general, todos los gastos derivados del préstamo. La base máxima es de 9.015€ anuales y sobre ésta podrás aplicarte un **15% de deducción**.

Si, previa a la compra, decides abrir una cuenta vivienda para ahorrar para tu futura vivienda también podrás beneficiarte de una deducción del 15% de las cantidades depositadas en esta cuenta durante el año. También tiene como base máxima 9.015€. Las cantidades por las que hayas practicado deducciones deberás destinarlas a la compra de tu vivienda habitual en el plazo máximo de 4 años desde que abrieras la cuenta.



## DESPUÉS de comprar

### RETRASOS en la entrega

Las promotoras deben indicar en el contrato de compraventa una fecha de entrega de la vivienda, siendo frecuente que se establezca también en el contrato una **prórroga de unos 3 meses** mediante la cual la promotora y la constructora quedan autorizadas a retrasar la fecha de entrega.

Las obligaciones de un contrato de compraventa son recíprocas. Si, como comprador, has cumplido tus obligaciones (especialmente el calendario de pagos pactado en el contrato), podrás reclamar por el incumplimiento del vendedor de su obligación de entrega.

Llegada la fecha de vencimiento, de la fecha originaria o de la prórroga, el comprador tiene derecho a exigir a la promotora una de estas dos opciones:

- El cumplimiento del contrato, es decir, la entrega de la vivienda
- La resolución del contrato, es decir, la devolución de todos los importes abonados más los intereses legales del dinero vigentes hasta el momento en que se haga efectiva la devolución.

Además, en uno u otro caso, tienes derecho a exigir una **indemnización por los daños y perjuicios** que te haya causado la falta de disposición de la vivienda en la fecha prevista, por ejemplo, lo pagado por el arrendamiento de otra vivienda durante el periodo comprendido entre la fecha pactada y la fecha real de entrega.

Para que proceda la indemnización es necesario probar la existencia de esos perjuicios, acreditar que la causa es el retraso, valorar económicamente los perjuicios y que el retraso sea imputable al vendedor; lo que significa que no procederá indemnización si el promotor logra demostrar que el retraso se ha debido a caso fortuito o fuerza mayor.

### GARANTÍAS y RESPONSABILIDADES

#### •Vivienda nueva

El promotor ya te ha entregado tu vivienda y, en principio, todo parece estar conforme a los planos y el contrato de compraventa. Pero con el tiempo te encuentras con que los azulejos del baño se caen o que hay goteras o aparecen humedades en el techo o se hacen grietas en la fachada o no tienes el debido aislamiento acústico o que existen defectos constructivos, imperfecciones de acabado... ¿Qué podemos hacer? ¿A quién dirigir la reclamación?

La Ley de Ordenación de la Edificación establece unas garantías a favor de los compradores de vivienda de nueva construcción que cubren los distintos tipos de defectos, y establece unos plazos de protección de cada una de ellas.

Muy importante: Hay que tener en cuenta que el régimen de responsabilidades y garantías que aquí explicamos sólo es aplicable a las obras de nueva construcción o en edificios existentes cuya licencia de edificación se haya solicitado **con posterioridad a mayo de 2000**. Para averiguar la fecha de la licencia de edificación de tu casa, edificio o promoción, dirígete a tu Ayuntamiento, área de Urbanismo.

Si los defectos se presentan dentro de los plazos que vamos a ver a continuación, los profesionales que intervinieron en la edificación (promotor; constructor; arquitecto, director de obra, director de la ejecución de la obra, laboratorios de control de calidad, proveedores, etc.) tienen la obligación de repararlos sin cargo alguno para ti.

La Ley de Ordenación de la Edificación establece tres tipos de defectos garantizados:

- a) **Los defectos que afectan a la cimentación**, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio están garantizados por un plazo de **diez años**.
- b) **Los defectos que impiden que se alcancen condiciones aceptables de salubridad** y estanqueidad en el ambiente interior de la vivienda o edificio o los defectos que producen deterioro del medio ambiente en su entorno inmediato por impedir una adecuada gestión de toda clase de residuos, tienen un plazo de garantía de **tres años**.
- c) **Los defectos en elementos de terminación** o acabado de las obras están garantizados por el plazo de **un año**, por el constructor.

La ley no relaciona caso por caso todos los posibles defectos que puede presentar una edificación pues la lista sería interminable. Así pues, es importante reflexionar sobre el tipo de defecto que padece tu vivienda y si es posible, encajarlo en alguna de estas tres categorías.

El plazo en cada caso empieza a contar desde la fecha de recepción y aceptación de las obras. **¿Qué es la recepción de la Obra?** Es el acto por el cual el constructor hace entrega de la obra al promotor y es aceptada por éste. Todo ello se recoge en un acta que pasa a formar parte de la documentación de la edificación. En la generalidad de los casos, la recepción y aceptación se entiende producida transcurridos **treinta días desde el Certificado final de obra**.

Además de los plazos de garantía, la ley establece **plazos para la reclamación**. Así, hay que distinguir claramente el plazo dentro del cual se manifiestan los defectos del plazo del que disponemos desde ese momento para reclamarlos, que en todo caso es de **dos años**.

Por ejemplo, si a los cinco años el edificio presenta grietas y fisuras en toda la fachada, desde el momento en que aparezcan tenemos dos años para reclamarlos.



## • Vivienda de segunda mano

Si el edificio tiene **más de 10 años** puedes optar por anular la venta percibiendo del vendedor los gastos efectuados u obtener un descuento proporcional en el precio pagado a juicio de un perito.

El vendedor responde de estos defectos aunque no los conociera cuando vendió la vivienda, pero si conocía los defectos y no lo manifestó, deberá además indemnizarte los daños y perjuicios causados.

¡OJO! El plazo para formular la reclamación es el de **seis meses** contados desde la fecha de la entrega de la vivienda.

## REFORMAS

Si vas a efectuar **reformas** en la vivienda que has comprado, debes solicitar en el Ayuntamiento el permiso de licencia de obra correspondiente. El tipo de licencia será distinta en función del tipo de obra. Por ejemplo, necesitarás una **licencia de obra menor** para renovar la instalación eléctrica, la de fontanería, poner calefacción, etc. Y necesitarás una de **obra mayor** si, por ejemplo, quieres tirar un tabique, o cualquier obra que modifique la estructura arquitectónica de la vivienda.

Estas licencias deberás solicitarlas en la Gerencia de Urbanismo (Edificio Seminario, Vía Hispanidad, 20). Tendrás que pagar una tasa y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, que supone un 4% sobre el coste real de la construcción, instalación u obra. Los impresos necesarios puedes cumplimentarlos e imprimirlos en la dirección de Internet: [www.zaragoza.es/ciudad/urbanismo](http://www.zaragoza.es/ciudad/urbanismo).

Infórmate de las subvenciones a que puedes acogerte por Rehabilitación de Vivienda:

- El Ayuntamiento de Zaragoza ofrece ayudas técnicas y económicas a fondo perdido destinadas a la rehabilitación de viviendas de más de 40 años de antigüedad. Infórmate en Zaragoza Vivienda, C/ San Pablo, 48, tfno.901 101120 o en la web [www.zaragozavivienda.es](http://www.zaragozavivienda.es).
- El Gobierno de Aragón también otorga subvenciones para la rehabilitación de viviendas cuando la antigüedad sea superior a 30 años. Infórmate en Edif. Pignatelli, Paseo María Agustín, 36, puerta 3 o en [www.aragon.es](http://www.aragon.es).

Las condiciones de las subvenciones pueden variar. Infórmate de las condiciones actualizadas antes de solicitarlas.

## Antes de entrar a vivir: CONTRATOS DE SUMINISTROS

Antes de entrar a vivir tienes que poner a tu nombre los diferentes contratos de suministro con que cuente la vivienda (agua, luz, gas...). En el caso de que la vivienda sea nueva habrá que contratar dichos suministros asumiendo los gastos de contratación, pero si se trata de vivienda de segunda mano y los contratos están vigentes, bastará con solicitar un cambio de titular. Las gestiones las puedes hacer por teléfono, sin necesidad de desplazarte.



	Dónde	Documentación	Precio(*)
<b>Agua</b>	<p>AGUAS ZARAGOZA            Altas: C/Comuneros de Castilla nº 1 Bajo.            Cambio de titular: Edificio Trovador (Junto Parque Bruil)            Tfno: 976 200800            Lunes a viernes: 8,30 a 13,30 y 15,30 a 18,30 h.            En internet: www.zaragoza.es (Ayuntamiento en casa: trámites)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Datos personales.</li> <li>• Escritura de compra o justificante del Notario si está en tramitación</li> <li>• Cuenta Corriente (20 dígitos) si se va a domiciliar el pago.</li> <li>• Vivienda nueva: si no hay boletín de instalación conjunto, boletín individual sellado por el Servicio Provincial de Industria de la DGA. (Ps. María Agustín, 36)</li> <li>• Vivienda usada: datos del anterior titular</li> </ul>	84,75€
<b>Electricidad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endesa Energía XXI, S.L. 902 50 88 50 www.endesaonline.com</li> <li>• Iberdrola Comercialización de Último Recibo S.A.U. 902 20 20 20 www.iberdrola.es</li> <li>• Unión Fenosa Metra, S.L. 901 220 380 www.unionfenosa.es</li> <li>• Hidrocantábrico Energía Último Recurso S.A.U. 902.860 860 www.chenergía.com</li> <li>• E.ON Comercializadora de Último recurso, S.L. 902.22 28 38 www.wn-espena.com</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Datos personales</li> <li>• Vivienda nueva: Certificado de Instalación de baja tensión (antes Boletín de Instalación)</li> <li>• Vivienda usada: Datos anterior titular o nº de serie del contador Cuenta corriente (20 dígitos)</li> </ul>	El alta de luz conlleva unos gastos significativos, sobre todo en el caso de primera ocupación. Consúltalos en la compañía que vayas a contratar.
<b>Gas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endesa Energía, S.A. 902 50 20 40 www.endesaonline.com</li> <li>• Gas Natural Servicios SDG, S.A. 900.700 365 www.gasnatural.com</li> <li>• Iberdrola, S.A. 901 202 020 www.iberdrola.es</li> <li>• Naturgas Energía Comercializadora, S.A.U. 902 860 860 www.naturgasenergía.com</li> <li>• Unión Fenosa Comercial, S.L. 901.380 220 www.unionfenosa.es</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Datos personales</li> <li>• Vivienda usada: Datos del anterior titular</li> <li>• Vivienda nueva: En caso de dar de alta el servicio, boletín de instalación.</li> <li>• Cuenta corriente</li> </ul>	El alta de gas conlleva unos gastos significativos, sobre todo en el caso de primera ocupación. Consúltalos en la compañía que vayas a contratar.

\* Precios de 2009

La liberalización del mercado del gas y la electricidad permite acogerse a cualquiera de las empresas comercializadoras. Aquí te hemos indicado las compañías designadas con Tarifas de Último Recurso (T.U.R.), que es una tarifa única para todo el territorio español, establecida por Orden Ministerial. En caso de querer acogerte al mercado libre, busca compañías y compara condiciones y precios.

\*En el caso del teléfono e internet, puedes solicitar los servicios de cualquiera de las compañías telefónicas que actualmente se encuentran en el mercado. Ten en cuenta que en la contratación de tarifas de internet, en muchos casos a la cuota mensual habrá que añadirle el importe de la contratación de la línea telefónica (13,70 €/mes)

## ¿Hay AYUDAS para la compra de vivienda?

Infórmate de las ayudas que te pueden proporcionar las Administraciones Públicas para compra de vivienda.

### AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

#### Hipoteca Zaragoza Joven

El Ayuntamiento de Zaragoza mediante la firma de un convenio con una entidad financiera, ofrece un préstamo hipotecario con condiciones especiales para facilitar la adquisición de vivienda habitual, tanto nueva como de segundo mano, a los jóvenes entre 18 y 35 años.

Solicita una cita previa en los teléfonos 976 721871 ó 976 721894 para recibir información sobre este préstamo y hacer una simulación.

También puedes hacer tu propia simulación accediendo a la web:

[www.zaragoza.es/juventud](http://www.zaragoza.es/juventud)

### GOBIERNO DE ARAGÓN

El Gobierno de Aragón ofrece Ayudas para Adquisición de Vivienda en dos modalidades:

- Vivienda ya construida
- Vivienda nueva protegida

Infórmate en las oficinas del Gobierno de Aragón en Paseo María Agustín, 36, puerta 3 (Edificio Pignatelli), teléfono 976 715119, o en la web:

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

Si tienes claro todo lo que te hemos contado ya estás preparado para buscar tu vivienda.

Recuerda que, ante cualquier duda, siempre podrás contar con nosotros. Puedes encontrarnos en:

**Servicio de Juventud**  
**Unidad Técnica de Promoción de Vivienda Joven**  
**Plaza de San Carlos 4 (Casa de los Morlanes)**  
**50001 Zaragoza**  
**Tfnos:**  
**976 72 18 71**  
**976 72 18 72**  
**976 72 18 94**  
**976 72 18 06**





**Zaragoza**  
AYUNTAMIENTO

JUVENTUD