



# GUÍA DE COMPRA



# ÍNDICE

1. ¿COMPRAR o ALQUILAR? .....	5
2. ANTES de comprar .....	6
2.1. El PRECIO y otras cuestiones	
- GASTOS	
- AHORROS	
- Tengo una VIVIENDA PARA VENDER	
2.2. ¿QUÉ VIVIENDA quiero?	
- Vivienda NUEVA	
- Vivienda en SEGUNDA MANO	
- Otras características de la vivienda	
- Zona	
- Tipo	
- Tamaño	
- Calidad	
3. ¿DÓNDE dirigirme .....	12
3.1. Vivienda PROTEGIDA	
3.2. COOPERATIVAS de viviendas	
3.3. INTERMEDIARIOS	
3.4. PROMOTORES	
3.5. De PARTICULAR a particular	
4. Compras SEGURAS .....	14
5. Formalización de la COMPRAVENTA .....	16
6. La HIPOTECA .....	18
6.1. ¿Qué es?	
6.2. ¿Cuánto dinero me pueden prestar?	
6.3. TIPOS DE PRÉSTAMOS	
6.4. ¿Qué debo TENER EN CUENTA a la hora de contratar una hipoteca?	
- tu capacidad de pago	
- el tipo de interés	
- el euribor	
- el diferencial	
- las vinculaciones	
- la cuota mensual	
- el plazo de amortización	
- las comisiones	
6.5. En caso de impago	
6.6. ¿Qué DOCUMENTOS me van a pedir para solicitar un préstamo?	

7. COSTE TOTAL de la vivienda .....	27
7.1. Gastos de TASACIÓN	
7.2. Gastos de NOTARÍA	
7.3. Gastos de REGISTRO	
7.4. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) Viviendas de segunda mano	
7.5. IVA Viviendas nuevas	
7.6. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)	
7.7. Gastos de GESTORÍA	
7.8. SEGUROS	
8. Desgravaciones fiscales .....	32
9. DESPUÉS de comprar .....	32
9.1. RETRASOS en la entrega	
9.2. GARANTÍAS y RESPONSABILIDADES	
- Vivienda nueva	
- Vivienda de segunda mano	
9.3. REFORMAS	
9.4. Antes de entrar a vivir: CONTRATOS DE SUMINISTROS	
10. ¿Hay AYUDAS para la compra de vivienda? .....	36
10.1. Ayuntamiento de Zaragoza	
11.1. Gobierno de Aragón	



# 1. ¿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 tú **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.



## 2. 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. Dedica 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 **aumentan el precio** propuesto por el vendedor.

Por un lado, en el momento de la compra tendrás que pagar aproximadamente entre un 10% y un 15% **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 años, por ejemplo)

- Infórmate de posibles **subvenciones o ayudas** a la vivienda que otorgan algunas administraciones, tanto para compra como para rehabilitación (ver el apartado de Ayudas para la compra de vivienda).

## AHORROS

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 obtendrás para conseguir un préstamo, pagarás menos intereses, obtendrás unas cuotas más cómodas, etc...,

Si bien hasta hace poco una buena opción era abrirse una cuenta ahorro vivienda (ya que se podía practicar la misma deducción que si tuvieras una hipoteca), **desde el 1 de enero de 2013, dejó de aplicarse deducción alguna por las aportaciones realizadas en las cuentas vivienda.**

## 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). Con la reforma fiscal del Gobierno, en el 2015 se **eliminan los coeficientes que rebajaban la tributación en el Impuesto de la renta por la venta de un inmueble**. 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 **10%**. Pero si esa plaza la compras por separado o posteriormente, pagarás el tipo general de **IVA**, que es el **21%**, a no ser que el garaje sea de 2ª mano, que se paga el 8% de ITP.

## 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 cortafuegos, equipos de extinción de incendios,...

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



## 3. ¿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, sea nueva o de segunda mano, tendrás que cumplir unos requisitos:

- ser mayor de edad o menor legalmente emancipado
- no tener vivienda en propiedad (salvo algunas excepciones)
- 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.

Si estás interesado en adquirir una vivienda protegida acude a informarte más detalladamente en las Oficinas de Vivienda del Gobierno de Aragón, en Paseo María Agustín 36, edificio Pignatelli, planta baja, puerta 3. De 9 a 14h. Tfno: 976 715 119

### 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...

## 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 tabloneros 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.



## 4. 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 Plaza Mariano Arregui, 8, tfo: 976760101. El precio de la nota simple es 3,64 €. Si se solicita a través de la página [www.registradores.org](http://www.registradores.org) el precio es 10,91€.

Para comprobar que la persona que te vende la vivienda está al día de 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 **retrosos**, 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.

El **Certificado de Eficiencia Energética** es un documento oficial redactado por un técnico competente que incluye información objetiva sobre las características energéticas de un inmueble, calculando el consumo anual de energía de una vivienda en condiciones normales de ocupación y funcionamiento (incluye la producción de agua caliente, calefacción, iluminación, refrigeración y ventilación).

El propietario de la vivienda está **obligado** a poseer dicho certificado para poder realizar la venta (el notario se lo pedirá).



## 5. 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) 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 976 721 880. Debes dirigirte a la Casa de los Morlanes, Plaza San Carlos, 4, de 9,30 a 14 h y de 16,30 a 18,30 h de lunes a jueves y de 9,30 a 14h los viernes.



## 6. 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.

La “**hipoteca**” 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 prestar?

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 como máximo un 80% de ese importe, **no pudiendo superarse este porcentaje en ningún caso**, ni aún aportando garantías (novedad introducida en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social).

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 tendrías que pagar al mes supera el 30% o el 40% de tus ingresos netos mensuales.

## TIPOS DE PRÉSTAMOS

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 (normalmente el Euribor) 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 BOE. El plazo de amortización puede aumentar hasta los 30 años como máximo (desde la aprobación por el Gobierno de la Ley de protección de los deudores hipotecarios de mayo del 2013) 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 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 debo tener en cuenta a la hora de contratar la Hipoteca?

**1** En primer lugar, valora el nivel de ingresos del que dispones actualmente y que previsiblemente tendrás en los próximos años para hacer frente a las cuotas del préstamo, esto es tu **capacidad de pago**.

**2** El **tipo de interés**, lo más habitual es que sea variable y se obtenga en base a un índice de referencia (normalmente el **euribor**) al que se le añade un **diferencial**. Por ejemplo, si tu diferencial es el 1,65% y el euribor está en un 0,50%, finalmente el interés será  $0,50 + 1,65 = 2,15\%$ .

El diferencial puede ser bonificado (reducido) si contratas una serie de productos con el banco (depósitos, seguros de vida, compras con tarjeta, planes de pensiones, fondos de inversión...). Es lo que se conoce como **vinculaciones**. En carteles publicitarios o folletos de bancos verás que con letras grandes anuncian un tipo de interés muy atractivo y entre paréntesis o en una nota aparte dice "una vez cumplidas todas las vinculaciones" **Valora el coste de estos productos y la necesidad que tienes de ellos para saber si te compensa la rebaja del interés**. Las vinculaciones normalmente son para toda la vida del préstamo, lo que no quiere decir que no puedas quitarte alguno de esos productos si deja de interesarte. Eso sí, ten en cuenta que te aumentarán el diferencial.

Las **únicas vinculaciones "obligatorias"** que te puede obligar a contratar el banco son el seguro de hogar/incendio sobre la vivienda hipotecada (que cubre la hipoteca en caso de destrucción de la vivienda) y el seguro de vida (que cubre la hipoteca en caso de tu fallecimiento). No obstante no es obligatorio contratarlos con la aseguradora del banco, puedes buscar otra Compañía de Seguros que te ofrezca un mejor precio.

Además, debes tener cuidado con lo siguiente:

- Es frecuente que el primer año te ofrezcan un **interés fijo** diferente al del resto del préstamo. Fíjate bien y haz tus cálculos, seguramente ese tipo fijo sea más alto que el que resultaría de sumar el euribor + diferencial. Por ejemplo, período inicial fijo: 2,85% (12 meses) resto de períodos: euribor + 1,85% (Si miramos el euribor actual y está por debajo de 1% ya resulta más caro el primer año)

- Ya no es tan habitual, pero aún podría haber hipotecas que tengan fijado un tipo de interés mínimo, la famosa cláusula suelo, que te impediría beneficiarte de las bajadas del euribor por debajo de ese mínimo. En mayo de 2013 el Tribunal Supremo declaró nulas las cláusulas suelo que no cumplían con los requisitos de transparencia, lo que no quiere decir que todas las cláusulas suelo sean ilegales, tan sólo las que no se informen al cliente de acuerdo a ciertos criterios de transparencia.

**3** La cantidad de dinero que tendrás que pagar todos los meses, es decir la **cuota mensual**, 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. **¡OJO!** Durante ese período sólo se pagan intereses pero no se amortiza capital.

**4** El **plazo de amortización**, que es el número de años que vas a tener que estar pagando. 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.

**5** Las **comisiones**, que 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. Una sólo comisión que engloba todos los conceptos antes indicados.

Puedes negociar **su anulación o rebaja**

• **Compensación por desistimiento:** Más conocida por **Comisión de amortización**, parcial o total, se aplica si pagamos anticipadamente una parte (amortización parcial) o la totalidad (cancelación total) del préstamo solicitado.

Intenta que no te apliquen una comisión por amortización parcial, a ti **te interesa ir amortizando** partes del capital para ahorrar intereses.



- **Comisión de novación:** La novación es un cambio de algunas de las condiciones de nuestra hipoteca y no está sujeta a comisión pero sí a gastos de notario y registro. 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.

Sin embargo, si se trata de cambiar una hipoteca de tipo variable a tipo fijo, cambio que interesa realizar cuando empieza a subir el euríbor para evitar que suban las cuotas hipotecarias, la comisión máxima que se debe pagar es del 0,15 % durante los 3 primeros años de contrato. A partir del cuarto año ya no habrá que pagar ninguna comisión por la novación o subrogación al pasar una hipoteca variable a tipo fijo.

- **Comisión de 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 convertiremos en deudores de ese préstamo.

**Ejemplo:** quiero comprar una vivienda cuyo precio es 120.000€. Sobre ella existe una hipoteca de la 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.

- En caso de que haya otra entidad bancaria que te ofrezca mejores condiciones a la hipoteca que tienes actualmente contratada, puedes cambiar de banco sin que esto te suponga ninguna comisión. Realizar esta operación conlleva también unos gastos notariales y registrales, calcula si te merece la pena.

## ¿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.

Para proteger a los deudores hipotecarios que atraviesan problemas económicos dada la crisis, se ha instaurado un Código de Buenas Prácticas Bancarias al que se han sumado la mayoría de entidades financieras y que en caso de cumplirse unos requisitos, pretende mejorar la situación de los deudores.

Todas las entidades bancarias deben dar a conocer a sus clientes qué tipo de ventajas otorgan ante los impagos de hipoteca por lo tanto, antes de firmar la hipoteca con una entidad, puedes consultar si están adheridos al Código de Buenas Prácticas y en qué grado.

Lo primero que debes saber es que:

- Esta medida solo se podrá aplicar a las **hipotecas de primera vivienda** que sean residencia habitual y, siempre y cuando todos los miembros de la familia carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas.
- La cuota mensual de la hipoteca a pagar tiene que ser superior al 60% de los ingresos netos que perciba la unidad familiar que no pueden disponer, además, de otros bienes o derechos patrimoniales.
- El préstamo hipotecario debe carecer de avales
- La vivienda no podrá valer más de 200.000 euros en ciudades de más de un millón de habitantes, 180.000 euros en ciudades de más de 500.000 habitantes, 150.000 euros para localidades con más de 100.000 habitantes y 120.000 euros en núcleos urbanos de hasta 100.000 habitantes.

Si se cumplen todos estos factores, solo entonces se abren tres vías posibles:

- La **reestructuración de la deuda hipotecaria** que contempla un periodo de carencia de capital de 4 años en los que la familia sólo pagará intereses, una ampliación del plazo – hasta un máximo de 40 años- y una reducción del tipo de interés durante el periodo de carencia de Euribor + 0,25%.
- Si después de esta medida, la cuota a pagar se sigue llevando el 60% de los ingresos con los que cuenta el núcleo familiar, el cliente podría pedir a su banco que estudie si aplica una quita de hasta el 25% del capital pendiente de pago.
- Si, finalmente, ninguna de las medidas anteriores logra conseguir que los deudores puedan hacer frente a los pagos de la cuota hipotecaria, éstos podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la dación en pago como medida liberatoria definitiva de la deuda. Además la familia tendrá la opción de permanecer en el inmueble en alquiler al menos dos años.

A cambio de aceptar la dación en pago, la entidad se beneficiará de desgravaciones en el Impuesto de Sociedades.

La **dación en pago** es la entrega de un bien a cambio de saldar una deuda hipotecaria a la que el deudor no puede hacer frente, liberándose íntegramente de ella. En cambio, en el caso de venta en subasta o adjudicación del inmueble por parte de las inmobiliarias de los bancos, si el valor que recibe el banco no cubre la totalidad de la deuda pendiente, además de perder la vivienda, aún sigue debiendo parte de la deuda.

**¿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:**

- DNI

**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 IRPF
- La última declaración de IRPF

### 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.
- Visita varios bancos. Analiza bien todos los pros y los contras de las distintas ofertas que recibas y compáralas. Las entidades deben facilitar gratuitamente la Ficha de Información Precontractual, orientándote de forma genérica sobre los préstamos que ofertan.
- Una vez elegida la entidad, ésta tiene la obligación de entregarte, también sin coste y antes de comprometerte con ella, la Ficha de Información Personalizada en la que detallará las condiciones financieras del préstamo que te ofrecen.
- Si la entidad decide concederte el préstamo, **podrás solicitar la entrega de 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...). Ésta tendrá un plazo de validez mínimo de catorce días, durante el cual podrás examinarla y aceptarla o rechazarla. Si se hace al mismo tiempo que se entrega la Ficha de Información Personalizada y coincide en su contenido, ambas pueden entregarse en un único documento.
- 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 un simulador de hipoteca, la mayoría de los bancos suelen tener uno en su página web.



## 7. 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 entre un 10-11% en vivienda de segunda mano y un 15% en vivienda nueva 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.

Cuando la compra se tramita junto con un préstamo hipotecario, son las entidades financieras quienes contratan a un gestor de su confianza, porque, aunque estos trámites lo puedes realizar tú, el banco no suele dar el consentimiento, ya que tienen que asegurarse de que su hipoteca se inscribe correctamente y que se liquidan los impuestos correspondientes.

Los gastos se distribuyen de la siguiente manera:

### Gastos de TASACIÓN

Habitualmente la entidad sólo aceptará el encargo de esos servicios a **profesionales o empresas de su confianza**, puesto que es ella la que corre con el riesgo de la operación. No obstante, Ley 1/2013, de 14 de mayo establece que *“Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada”*

Las tarifas de las sociedades de tasación suelen aplicarse en función del tipo de inmueble y de su valor de mercado. El coste oscila entre los 100 y los 400 euros aproximadamente. No obstante, hay bancos que se hacen cargo del gasto de la tasación como una mejora de condiciones.

### 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. Habrá dos facturas de

notario, una por la compraventa que la abonas tú como comprador/a y otra por la constitución de hipoteca, que la abona el banco.

No te conformes con acudir a la notaría el día de la firma, puedes ir antes a obtener información y asesoramiento, puedes pedir un borrador de la escritura los tres días anteriores a la firma y 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. La factura de la compra la asumes tú y la de la hipoteca el banco.

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

Es un impuesto que grava las segundas o posteriores transmisiones de vivienda. En Aragón es el 8% y se calcula sobre el precio de compraventa. No obstante, existen unas bonificaciones que lo rebajan al 3% para familias numerosas que cumplan determinadas condiciones; 7% para personas menores de 30 años con precio de compraventa menor a 100.000 € y personas con discapacidad mayor o igual al 65%.

## IVA -Viviendas nuevas

Si la vivienda es nueva, la compra está sujeta a **IVA (10%)** que se pagará al promotor.

## Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)

La **escritura de compraventa de la vivienda nueva** está sujeta al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados sólo si es obra nueva (es decir si pagas el IVA) siendo el tipo impositivo del **1'5 %** del precio de compra (este impuesto no se paga en el caso de vivienda de segunda mano ni vivienda protegida).

La escritura de constitución de hipoteca también está sujeta al **IAJD**, que es el **1'5% aplicado al capital garantizado**, es decir, el capital prestado, más los intereses (ordinarios y de demora si te retrasas en el pago) más los gastos y costas (gastos judiciales) que te cobrarían en caso de que no pagaras tu préstamo (en las escrituras siempre consta este valor). **No obstante con la última reforma de la Ley Hipotecaria este impuesto lo paga el banco que te concede la hipoteca.** Si la hipoteca es para compra de VPO (nueva o de segunda mano) está exenta del IAJD, siempre que no se solicite más del 100% de su valor).



---

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

La autoliquidación de los impuestos debe hacerse obligatoriamente con el programa de autoliquidación proporcionado por Gobierno de Aragón, accediendo al siguiente enlace

[www.aragon.es/-/transmisiones-patrimoniales-y-actos-juridicos](http://www.aragon.es/-/transmisiones-patrimoniales-y-actos-juridicos)

o solicitando cita previa en el 976 715 209, en las Oficinas de Gestión Tributaria (En Zaragoza, calle Costa, 18)

La **Asesoría Jurídica de Vivienda Joven** también puede resolverte de forma ágil cualquier duda que tengas al respecto. Consulta llamando al 976 721 880 o 976 721 881.

---

## 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 se 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. No obstante, el banco abonará los gastos de gestoría de la hipoteca.

## 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.
- **Seguro de protección de pagos**, que garantiza el pago de las cuotas en situaciones imprevistas de pérdida de ingresos (como incapacidad laboral, desempleo, enfermedad o fallecimiento)

Es importante estudiar atentamente las situaciones que cubre este seguro y los posibles límites a la hora de asumir el pago de las cuotas en caso de pérdida de ingresos, ya que a veces son muy restrictivas.

Si el seguro que nos ofrece la entidad financiera no nos convence, podemos buscar nosotros otro que con los mismo capitales garantizados y condiciones nos resulte más económico. **EL BANCO NO PUEDE OBLIGARTE A ACEPTAR SU SEGURO; PUEDES BUSCAR OTRO IGUAL PERO MÁS BARATO EN HOGAR Y VIDA.**

**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 2020

**Vivienda 2ª mano**

**Compra**

Precio = 150.000 €

I.T.P. (8%) 12.000 €

Notario –escritura compra

Registro –inscripción propiedad  
y Gestoría 1.177 €

GASTOS COMPRA 13.177 €

**Préstamo hipotecario**

Importe del préstamo = 120.000 €

Comisión de apertura 0,50%= 600 €

Tasación 300

€

GASTOS PRÉSTAMO 900 €

**TOTAL GASTOS: 14.077 €**

**Vivienda nueva**

**Compra**

Precio = 180.000 €

IVA (10%) 18.000 €

I.A.J.D. 2.700 €

Notario –escritura compra

Registro –inscripción propiedad  
y Gestoría 1.222€

GASTOS COMPRA 21.922€

**Préstamo hipotecario**

Importe del préstamo = 144.000 €

Comisión de apertura 0,50%= 600 €

Tasación 300 €

GASTOS PRÉSTAMO 900 €

**TOTAL GASTOS: 22.822 €**



## 8. Desgravaciones fiscales

Las desgravaciones fiscales que antes podíamos aplicarnos en nuestra declaración de Renta por compra de vivienda habitual desaparecieron con las medidas de ahorro fiscal establecidas en la Ley 16/2012.

No obstante, si adquiriste tu vivienda **antes del 1 de enero de 2013**, puedes seguir practicándote la deducción. 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.



## 9. 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.

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:

- 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**.
- 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**.
- 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 reclamarlo y para ello debes contar con la opinión de un profesional independiente y asegurarte que las gestiones se realicen por escrito, debiendo dirigirse al promotor.

## 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 posibles **subvenciones** a las que puedas acogerte por **Rehabilitación de Vivienda**:

- En Zaragoza Vivienda, C/ San Pablo, 48, tfno .976 405 888 o en la web [www.zaragozavivienda.es](http://www.zaragozavivienda.es).
- En el Gobierno de Aragón, Edif. Pignatelli, Paseo María Agustín, 36, puerta 3, tfno. 976 71 40 00 o en [www.aragon.es](http://www.aragon.es).

Antes de realizar las obras, solicita información de si hay convocatoria abierta, de los plazos de solicitud, de los requisitos exigidos, importe de la subvención, etc.

## 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.

Actualmente el mercado de la energía en España está liberalizado, por lo que el consumidor puede elegir libremente la empresa comercializadora. También puedes optar entre distintas modalidades de facturación en función de tu comodidad o necesidades.

En los siguientes enlaces a páginas oficiales puedes encontrar información útil para la realización de tus contratos de **electricidad** y **gas**.

- **Derechos del consumidor** <http://www.controlastuenergia.gob.es>
- **Comparador de ofertas de energía** <http://comparadorofertasenergia.cnmc.es>

Para la contratación del suministro de agua en Zaragoza, sigue los siguientes enlaces si quieres solicitar el

el **alta del servicio**: [http://www.zaragoza.es/ciudad/encasa/detalle\\_Tramite?id=2](http://www.zaragoza.es/ciudad/encasa/detalle_Tramite?id=2)

o **cambiar el titular**: [http://www.zaragoza.es/ciudad/encasa/detalle\\_Tramite?id=3](http://www.zaragoza.es/ciudad/encasa/detalle_Tramite?id=3)

O llama al teléfono 976 200 800 de la Oficina Municipal del Agua

En cuanto a la contratación de **telefonía fija e internet**, puedes solicitar los servicios de cualquiera de las compañías telefónicas que actualmente se encuentran en el mercado. En internet dispones de diversos comparadores.



## 10. ¿Hay AYUDAS para la compra de vivienda?

Infórmate de las ayudas que te pueden proporcionar las Administraciones Públicas

### AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

Asesoría Jurídica Gratuita para facilitar la adquisición de vivienda habitual, tanto nueva como de segunda mano, incluidas las viviendas de protección oficial, redacción de documentos y revisión de hipotecas, a jóvenes en edad comprendida entre 18 y 35 años.

Solicita una cita previa en los teléfonos 976 721 880 y 976 721 881 para recibir información.

### GOBIERNO DE ARAGÓN

Puedes informarte si en el momento de tu compra existen Ayudas para Adquisición de Vivienda en [www.aragon.es](http://www.aragon.es) o de forma presencial en Paseo María Agustín 36, edificio Pignatelli, planta baja, puerta 3. De 9 a 14 h. Tfno: 976 715 119

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:

**Vivienda Joven - Servicio de Juventud**  
**Plaza de San Carlos 4 (Casa de los Morlanes)**  
**50001 Zaragoza**  
**Tfnos: 976 72 18 72/ 976 72 18 94**  
[www.zaragoza.es/juventud](http://www.zaragoza.es/juventud)