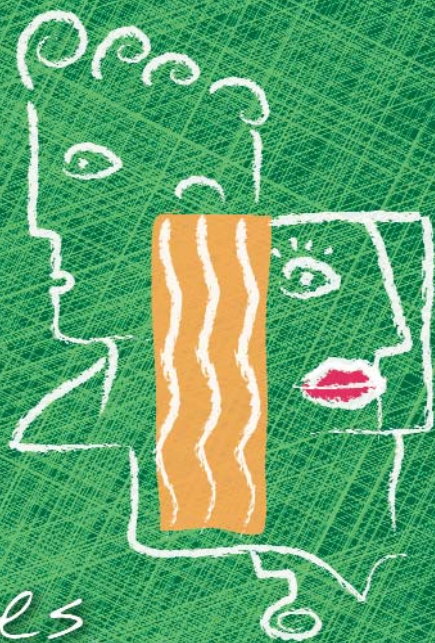


Guía

de acceso
a la
vivienda
para jóvenes



Instituto Andaluz de la Juventud
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA

The image features a central green rectangle containing white text. This rectangle is flanked by two vertical green lines that extend above and below the rectangle, creating a cross-like shape. The text is centered within the rectangle and reads:

***GUÍA:
JÓVENES Y VIVIENDA
EN ANDALUCÍA***

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	7
COMPRAVENTA DE VIVIENDA	9
Consejos prácticos	
Viviendas libres	
La visita de la vivienda	
Viviendas de segunda mano	
Viviendas nuevas o en proceso de construcción	
Reserva de la vivienda	
Contrato privado de compraventa	
Trámites para formalizar la compra	
Reclamaciones	
PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	17
Formalizar un préstamo hipotecario	
Gastos del préstamo hipotecario	
Tipos de interés de los préstamos hipotecarios	
LAS CUENTAS AHORRO VIVIENDA	23
COOPERATIVAS DE VIVIENDAS	25
Constitución de la cooperativa	
Adhesión a una cooperativa ya constituida	
Financiación de una cooperativa de viviendas	
Disolución de una cooperativa de viviendas	

EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA 31

Normas reguladoras

Las cláusulas contractuales

Contrato de vivienda

Actividades inmediatas a la celebración del contrato

Vigencia del contrato: su duración

Vigencia del contrato: Pago de la renta

Vigencia del contrato: comunidad y gastos

Vigencia del contrato: obras de conservación y mejora de la vivienda

PLANES DE VIVIENDA 39

Acceso en régimen de alquiler

Acceso en régimen de propiedad

Notas previas muy importantes

Formas de financiación cualificada

Requisitos generales para acceder a la financiación cualificada

Documentación a presentar

Contratos

DIRECTORIO 47

PRESENTACIÓN

Andalucía tiene en sus jóvenes el mayor potencial de riqueza y la mejor garantía para alcanzar un futuro de bienestar y de calidad de vida para todo el conjunto de su sociedad.

El acceso a una vivienda digna y adecuada, además de un derecho constitucional, es para los/as jóvenes condición para su independencia, que se convierte en requisito imprescindible para el libre desarrollo de su personalidad.

Con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, especialmente de los jóvenes, principal sector demandante, se implican las distintas administraciones públicas en el ámbito de sus competencias.

Para el Gobierno Andaluz el acceso a la vivienda de la población joven es una cuestión de trascendental importancia.

En esta línea el compromiso del Gobierno Andaluz es firme, y con las políticas de Vivienda y de Juventud, se moviliza un gran volumen de recursos y ponen en marcha distintos programas. Para contribuir a la eficacia de los mismos, se quiere poner a disposición de los jóvenes andaluces toda la información necesaria en materia de vivienda para que puedan plantear y desarrollar su iniciativa.

Así, esta guía “jóvenes y vivienda” en Andalucía pretende poner a disposición del joven información general sobre las distintas fórmulas de acceso a la vivienda dedicando un capítulo en especial a la descripción de algunas de las figuras más importantes del IV Plan Andaluz de vivienda y suelo.

La guía se presenta en soporte papel y en soporte digital para facilitar su uso y difusión con la información que permita al joven, orientarse respecto al problema y localizar e identificar las fuentes de información tanto públicas como privadas en las que apoyarse para iniciar una vía de solución.

El Instituto Andaluz de la Juventud, para un mayor alcance en la labor de asesoramiento pone a disposición de los jóvenes andaluces el teléfono 901 40 00 40 en el que el joven recibirá información personalizada.



COMPRAVENTA DE VIVIENDA

CONSEJOS PRÁCTICOS

1. Analiza tus necesidades de superficie, nº de habitaciones, etc..
2. Planifica en varios años la compra de tu vivienda. Puedes contar con la cuenta ahorro vivienda.
3. Existen diversos tipos de viviendas dependiendo si están en el mercado libre o si tienen protección pública. Por ejemplo las de Protección Oficial.
4. Acude a las Administraciones Públicas local y autonómica para conocer las posibles ayudas, y analiza si cumples o no los requisitos, tu sólo o en pareja.
5. Analiza tus posibilidades económicas en relación con el precio de las distintas viviendas.
6. Lee detenidamente el contrato y resuelve tus dudas antes de firmar.
7. Al buscar financiación consulta a varios bancos, cajas y entidades financieras.

VIVIENDAS LIBRES

¿Qué son?

Son aquellas viviendas que no tienen protección pública. No disponen de ayudas para la Promoción y/o Adquisición y su precio es el que determine libremente el mercado, sin limitación de superficie, calidades, precio, etc....

¿Qué ventajas tienen?

No tienen limitaciones para su venta posterior, ni existe ningún derecho de tanteo o retracto a favor de la Administración.

¿Qué inconvenientes tienen?

El precio suele ser muy superior al de las viviendas de protección pública.

LA VISITA DE LA VIVIENDA

Antes de optar por la compra de la vivienda, hay un paso importante para tomar la decisión: la **visita del inmueble** si está construido, o la visita del **piso piloto** si la



vivienda está en proceso de construcción, o el estudio detallado de los planos si aún no existe piso piloto.

Si la vivienda es de segunda mano debemos comprobar el estado general y valorar adecuadamente el coste que pueden suponer las reparaciones y reformas.

VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO

Trámites previos a la compra:

1. **Dirigirse al Registro de la Propiedad** al que corresponde la finca para:

Informarse de la **situación legal** de la vivienda:

- Quién figura como titular de la vivienda.
- Si tiene o no cargas (hipotecas, anotaciones de embargo..)
- Si tiene derechos a favor de terceros.

Esta información se obtiene solicitando una nota simple al Registro de la Propiedad.

2. **Contactar con el presidente de la comunidad** de propietarios para conocer:

- Si existen impagos de los **gastos de comunidad** u otras deudas.
- Si existen **pagos extras** por mejoras o reparaciones.
- Los **estatutos de la comunidad**.

3. Dirigirse al Ayuntamiento para conocer si se está al corriente del pago de las **últimas anualidades de la contribución urbana** (IBI, Impuesto de Bienes Inmuebles). Si el IBI no está pagado corresponde al propietario antes de vender la vivienda).

VIVIENDAS NUEVAS O EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

Podemos **solicitar al promotor-vendedor**, ya que está obligado a tener a disposición del público, la siguiente información:

- ◆ El nombre, razón social y domicilio del **vendedor**.
- ◆ Un **plano general** del emplazamiento de la vivienda y otro de la vivienda en sí.
- ◆ La **descripción** de la vivienda, expresando la superficie útil, zonas comunes, descripción general del edificio y servicios accesorios.
- ◆ La relación de **materiales** empleados en la construcción.
- ◆ Las instrucciones de **uso y conservación** de las instalaciones.
- ◆ Los datos de **inscripción** o no del inmueble en el Registro de la Propiedad



- ◆ El **precio** de la vivienda y de los servicios accesorios y la forma de pago.

El promotor tiene que poner a disposición del público una **nota explicativa** con:

- ◆ El **precio total** de la venta, incluidos los honorarios del mediador e IVA.
- ◆ La **forma de pago**. Si prevén aplazamientos, deben indicar el tipo de interés aplicable, las cantidades a abonar por principal e intereses y la fecha de vencimiento.
- ◆ Los medios de pago admisibles para las **cantidades aplazadas**.
- ◆ En caso de **Subrogación** del adquirente en las operaciones de crédito concertadas por el vendedor con hipoteca sobre la vivienda, se deben indicar:
 - El notario autorizante.
 - La fecha de la misma.
 - Los datos de inscripción.
 - La responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda.
- ◆ Las garantías que deba constituir el comprador por el precio aplazado.
- ◆ Indicación de que cualquier cantidad entregada a cuenta debe ser **descontada** del importe de la venta.
- ◆ Copia del documento de **aseguramiento de la garantía** de las cantidades entregadas a cuenta.

La publicidad que se ofrece en los folletos o similares que se entreguen, constituye una clara oferta y tiene carácter contractual y es por tanto, exigible para el que adquiere.

En las promociones de viviendas para su venta debe añadirse la siguiente información:

- ◆ Copia de las **autorizaciones** exigidas para la construcción.
- ◆ Copia de la **cédula urbanística** acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la vivienda.
- ◆ Copia de la **licencia** para la utilización u **ocupación** de la vivienda.
- ◆ **Estatutos** y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios.
- ◆ Información sobre los **impuestos** que graven la propiedad o su utilización
- ◆ Forma en que se documentará el contrato.
- ◆ Por ser primera transmisión se debe indicar el nombre y domicilio del **arquitecto y del constructor**.

A la firma del contrato, todo adquirente de vivienda tiene derecho a recibir copia de los documentos anteriores a costa del vendedor.



RESERVA DE LA VIVIENDA

En un contrato de reserva se pacta la entrega por parte del comprador de una cantidad de dinero a cuenta del importe total a pagar.

Otra forma de dar una señal como garantía de compromiso es realizar un contrato de opción de compra, por el que una parte concede a la otra un derecho de preferencia en la adquisición de la vivienda, normalmente por una contraprestación, denominada prima, que puede convertirse o no en parte del precio de la compraventa si se perfecciona el contrato.

CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA

1. Leer detenidamente la letra del contrato, conociendo las cargas y obligaciones que asume legalmente y cuáles asume voluntariamente.
2. En la compra de un piso en construcción:
 - Asegurarse que se cumplen las obligaciones de la empresa promotora:
 - ◆ La información que debe facilitar al vendedor.
 - ◆ Las garantías legales de los plazos aplazados.
 - ◆ La posibilidad de incremento del precio por modificaciones no previstas en el momento de la firma del contrato.
 - Asegurarse que el contrato contiene:
 - ◆ Situación civil de los contratantes (comprador y vendedor).
 - ◆ Título acreditativo de la propiedad.
 - ◆ Cargas o gravámenes que afectan a la vivienda.
 - ◆ Descripción de la vivienda.
 - ◆ El precio total y los plazos en los que se harán las sucesivas entregas de dinero.
 - ◆ Las obligaciones de las partes.
 - ◆ Quien paga los gastos para la formalización de la venta (notaría y registro).
 - ◆ Impuestos que afectan a la compraventa.
 - ◆ Condiciones de amortización de los créditos concedidos.
 - ◆ Fecha y condición de la firma de escritura pública.
 - ◆ Fecha y entrega de la vivienda.
 - ◆ Forma en que se penalizará el incumplimiento del contrato, bien sea por el comprador o por el vendedor.
 - ◆ Otras garantías.



TRÁMITES PARA FORMALIZAR LA COMPRA

Para convertirnos en propietario de la vivienda es necesario llevar a cabo determinados actos jurídicos que se suelen realizar en un mismo momento:

- La formalización de la compraventa.
- La formalización de la hipoteca

Para formalizar la compra de una vivienda debemos:

1. Elevar el contrato privado a la categoría de **escritura pública** e inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

El contrato se redacta por el notario y va firmado por las partes ante él, que da fe pública de su contenido así como de la identidad de las partes.

- Si la persona interesada encarga al notario la realización de todos los trámites:

- ◆ Acudir al notario para firmar la escritura de compraventa.
- ◆ Depositar una provisión de fondos al notario para los gastos de tramitación que realiza el gestor administrativo.

- Si la persona interesada realizará por sí misma los trámites, debe acudir al notario para:

- ◆ Firmar la escritura de compraventa.
- ◆ Pagar los honorarios del notario.
- ◆ Pagar los gastos del papel sellado del Estado y la emisión de copias.

2. **Liquidar los impuestos:**

- Si la vivienda es nueva pagaremos:

- ◆ El **IVA** (Impuesto sobre el Valor Añadido)
- ◆ El **ITP** y **ADJ** (Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados)

El ADJ lo paga el comprador a Hacienda en el momento del contrato de compraventa, correspondiente al 0.5% del precio declarado de venta.

El ITP no se paga porque es incompatible con el IVA.

- Si la vivienda es usada pagaremos:

- ◆ El ITP y ADJ
Si las operaciones son entre particulares sólo pagaremos a Hacienda el ITP, correspondiente al 7% sobre el precio declarado.



- Tanto las viviendas nuevas como las viviendas de segunda mano están sujetas al pago de los siguientes impuestos:
 - ◆ El IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles o Contribución Urbana)
 - ◆ El IIVT (Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, antigua Plusvalía).
- 3. **Acudir al Registro de la Propiedad** correspondiente para:
 - Inscribir compraventa con escritura original.
 - Pagar honorarios del Registrador en función del valor declarado de la vivienda.
 - Recoger escritura de compraventa tras la inscripción.
- 4. **Dirigirse al Catastro** para inscribirse como nuevo propietario de la vivienda.
 - Si la vivienda es nueva.
 - ◆ Dar conformidad a la vivienda.
Es conveniente reclamar antes de instalarse en la vivienda.
Los documentos contractuales deben ser redactados con claridad y sencillez.
Se excluyen las siguientes cláusulas:
 - ◆ Aquellas que no reflejen con claridad las cantidades aplazadas, el tipo de interés anual sobre saldos pendientes, amortizaciones y cualquiera que faculte al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato.
 - ◆ Las cláusulas que impongan un incremento del precio por servicios que no correspondan a prestaciones adicionales que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas.
 - ◆ Las cláusulas que repercutan al comprador de fallos o errores que no le sean directamente imputables.
 - ◆ Las que impongan en primera venta de viviendas, la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la titulación que por ley o por naturaleza corresponden al vendedor.

RECLAMACIONES

Debe ser dentro de los plazos legales, por escrito, sin formalidad y de manera que se pueda justificar que el destinatario de la misma la recibe. Ej: Hoja de reclamaciones, telegrama, carta....



¿Qué es la hoja de reclamaciones?

Un modelo oficial que permite atender las reclamaciones de los consumidores y usuarios en la Junta de Andalucía, dándole un tratamiento unificado.

Todas las promotoras que comercialicen viviendas están obligadas a tener a disposición del público un libro de reclamaciones.

La persona encargada del establecimiento una vez recibida la hoja de reclamaciones podrá:

- No contestar.
- Atender la queja.
- Contestar la reclamación sin dar la razón al cliente.

¿Dónde reclamar?

Si no hay acuerdo, ante cualquier problema surgido en la compra de la vivienda, puede dirigirse al comprador a organismos y entidades tanto públicas como privadas que pueden informarle:

- Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC)
- Asociaciones de Consumidores y Usuarios.

Procedimiento sancionador

Frente a una infracción por el vendedor de la vivienda de la normativa protectora de los consumidores y usuarios, el comprador puede instar ante la Administración competente el procedimiento sancionador, cuya finalidad es imponer a los infractores **las sanciones administrativas** que, en función de la calificación o tipificación de la infracción cometida les corresponda.

Esta vía es independiente de **la indemnización por los daños y perjuicios** ocasionados al consumidor por el infractor, responsabilidad que sólo puede exigirse por la vía judicial o por la arbitral.

– Vía judicial: los Tribunales de Justicia

Ante un incumplimiento del contrato del vendedor o ante la aparición en la vivienda de vicios o defectos ocultos, el comprador puede pedir judicialmente la resolución del contrato, o reclamar su cumplimiento o reparación, con indemnización en ambos casos, de los daños y perjuicios que le hubiesen ocasionado.



Para ello se debe acudir a un profesional del Derecho para que asesore sobre cómo plantear judicialmente la reclamación.

– **Vía arbitral**

Es una vía alternativa de la judicial, que tiene por finalidad resolver con carácter vinculante y ejecutivo para ambas partes las quejas y reclamaciones presentadas ante la Administración competente, siendo órganos decisorios los Colegios Arbitrales, cuya composición garantiza el equilibrio y la igualdad de las partes.

Este sistema es muy ventajoso, por su : Gratuidad, Rapidez y Simplicidad.

Este sometimiento a este Sistema Arbitral de Consumo es voluntario para ambas partes. En caso de negativa, el comprador siempre cuenta con la vía judicial.



PRESTAMOS HIPOTECARIOS

¿Qué son?

Son préstamos de dinero que conceden las Entidades Financieras (prestamistas) mediante los cuales se entrega una cantidad al comprador (prestatario) y de la que responde un bien inmueble, que normalmente es la casa que se adquiere.

El prestatario se compromete a devolverlo en plazos largos (de 12 a 30 años), incrementado con los intereses correspondientes en el periodo pactado.

Si no se devuelve el dinero de acuerdo a lo que se ha pactado, la entidad está autorizada a vender el bien (subasta pública) y cobrarse con ello la deuda.

¿Que ventajas tienen?

Son a largo plazo y debido a que la garantía es un bien inmueble, el precio que se cobra por prestar el dinero es inferior al de otros préstamos.

¿Qué requisitos tienen?

El bien que constituye la garantía de devolución préstamo es un bien inmueble: vivienda, terreno o un derecho sobre el mismo.

El contrato de préstamo hipotecario se formaliza necesariamente a través de escritura pública ante notario y debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

¿Cuándo contratarlo?

Se suele contratar en el momento de la entrega de la vivienda aunque es posible contratarlo en el momento de la firma del contrato privado de compraventa, si la vivienda no está hipotecada.

Necesidad de avales

En caso que el comprador no ofrezca suficientes garantías de ingresos, o su situación laboral no sea muy estable, pueden pedirle avales.



FORMALIZAR UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO

La mayoría de los promotores consiguen un crédito bancario para la construcción.

Estos préstamos son posteriormente ofrecidos a los futuros compradores, que mediante una **subrogación** se convierten en pagadores finales de la deuda.

Al comprar una vivienda a un promotor, el crédito que ofrece no es de obligada aceptación. Se puede renunciar a las hipotecas que ha conseguido el promotor o constructor para la construcción, lo importante será pactar quien correrá con los gastos de esa cancelación en su caso.

Los pasos que hay hasta formalizar un préstamo hipotecario son:

1. **Informarse** acerca de las **características y condiciones** de los diferentes préstamos existentes en el mercado.
2. **Solicitar** al Banco, Caja o Entidad de Crédito el **folleto informativo** que obligatoriamente deben facilitar a quienes solicitan préstamo hipotecario, y que contiene:
 - Identificación del préstamo.
 - Plazo del préstamo.
 - Tipo de interés.
 - Comisiones.
 - Otros gastos a cargo del prestatario.
 - Importe de las cuotas periódicas.
 - Causas de vencimiento anticipado.
 - Tipo de interés de demora y/o comisión por impago.
3. **La entidad de Crédito solicitará los documentos siguientes:**
 - Datos personales de los solicitantes
 - Datos económicos.
 - Datos relativos a la vivienda.
4. **Realizadas las correspondientes comprobaciones:**
 - El Banco, Caja o Entidad de Crédito presentará, o **una oferta vinculante**, o notificará la denegación del préstamo.
 - El comprador solicitará el modelo de póliza o escritura, con las cláusulas financieras que serán utilizadas para instrumentar el crédito (su análisis permitirá comprobar si existen cláusulas abusivas).



5. **Estudiar detenidamente cuál es la oferta del préstamo hipotecario que mejor se adapta a las circunstancias personales, sondeando diferentes entidades de crédito.**
6. **Quien solicita un préstamo hipotecario debe reflexionar previamente su situación financiera actual y futura. Debe valorar el ahorro que tiene acumulado hasta el momento y su capacidad para generar ingresos en el futuro. Debe examinar cual es su límite máximo de endeudamiento.**
7. **El proyecto de escritura pública de préstamo hipotecario puede ser examinado en el despacho del notario durante los tres días anteriores a su otorgamiento.**
8. **El Banco, Caja o Entidad de Crédito puede exigirnos:**
 - La celebración de un seguro contra incendios y multirriesgo hogar, pero no nos puede imponer la entidad aseguradora ni la contratación de un seguro de vida.

GASTOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Una vez concedido el préstamo habrá que hacer frente a los gastos que ocasiona la concesión de un préstamo:

1. **Los gastos obligatorios que se producen en un préstamo hipotecario son:**
 - **La tasación.** A la hora de solicitar un préstamo hipotecario la entidad de crédito encarga la valoración de la vivienda que sirve de garantía para el préstamo.
 - **Seguros de daños de la vivienda hipotecada.** Su contratación es obligatoria y el capital asegurado debe ser, al menos, el valor de la tasación.
 - **Gastos de notaría:**
 - ◆ **Honorarios del notario**
Varían en función del valor de la hipoteca, del número de folios de que conste la escritura, y del número de copias.
 - ◆ **Honorarios del Registrador de la Propiedad**
El encargado de inscribir la escritura pública.



- ◆ **IAJD** para la constitución de un préstamo hipotecario.
El tipo es del **1%** sobre la totalidad de la cantidad garantizada en escritura de constitución del préstamo: capital prestado más los intereses.
En caso de ser **menor de 35 años** y de que el valor real del inmueble **no supere 130.000 euros** y se destine a vivienda habitual del adquirente, se aplicará el tipo de gravamen reducido del **0'3 %**.

2. Existen otros gastos que no son obligatorios pero que las entidades de crédito exigen con frecuencia:

– **Comisión de apertura**

Las entidades cobran entre un 1% y un 2% del principal del crédito por el hecho de llevar a cabo la operación, justificándolo por los gastos de tramitación.

– **Gastos de estudio**

Algunas entidades cobran estos gastos que corresponden a una actividad interna y propia de la entidad bancaria.

– **Seguros contra incendio de la vivienda**

– **Seguro de vida del prestatario**

Este seguro no puede ser exigido, y en ningún caso el banco puede imponer la entidad aseguradora.

– **Gastos de verificación registral**

El banco comprueba la situación del inmueble en el Registro de la Propiedad y verifica que se encuentra libre de cargas. Lo más lógico es que el comprador realice previamente esta comprobación y solicite certificado expedido por el Registro.

TIPOS DE INTERÉS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Los préstamos hipotecarios tienen diversas modalidades para que en función de sus necesidades o de sus intereses, escoja aquella que más le convenga a su situación personal.

Los préstamos pueden ser a un interés fijo, variable o mixto.

1. Tipo de interés fijo

Significa que el tipo de interés no cambia en toda la vida del préstamo.



Ventajas

- Ofrecen la seguridad y la tranquilidad de saber ya la cuantía de las cuotas a pagar durante toda la vida del préstamo.
- No le afectan las variaciones en los tipos de interés.
- El plazo de amortización queda definido desde su firma.

2. El tipo variable

- El tipo de interés aplicado se ajustará automáticamente a las variaciones del mercado hipotecario.
- Se establece tomando un tipo de referencia al que se añade un margen o diferencial. La evolución y variación de este tipo de referencia repercute directamente en el importe de la cuota.

Ventajas

- Se empieza pagando menos que en otras modalidades.
- Se beneficia de las bajadas de los tipos de interés.

Tipos de referencia

Existen distintos tipos de referencia para préstamos hipotecarios a interés variable. Los más utilizados son los que fija el Banco de España.

MIBOR

- Es el precio del dinero en el mercado interbancario de Madrid, es decir el precio al que los bancos y cajas de ahorros se prestan dinero entre sí.
- El Banco de España selecciona el tipo MIBOR a un año como índice oficial para los préstamos hipotecarios a tipo de interés variable.

IRFH y CECA

- Índice de Referencia de Prestamos Hipotecarios e Índice CECA (Confederación Española de Cajas de Ahorro): son dos referencias utilizadas por las entidades para fijar las cláusulas de revisión de los préstamos a interés variable.
- Consideran los tipos a los que ofrecen determinados bancos y cajas sus créditos, son de salida más elevados que el MIBOR, aunque a su favor cuentan con que sus oscilaciones son menores.

3. Tipo de interés mixto

- Significa que durante el primer periodo el tipo se mantiene fijo y, a partir de esa fecha, el tipo pasa a ser variable.
- Esta modalidad es la más frecuente en nuestro país.



- La entidad de crédito está obligada, en todo caso, a comunicar al prestatario la modificación del tipo de interés con una antelación razonable a su aplicación.
- 1. Si posteriormente el cliente decide **cambiar su tipo de interés** variable a fijo dentro de la misma entidad, deberá asumir los costes de una novación que incluye gastos de notaría, registro, y gestoría, pero no tendrá que pagar comisión de cancelación ni de apertura, siempre que no decida cambiarse a otro banco.

2. Últimos trámites.

Devuelto el préstamo por plazos o bien mediante amortización anticipada:

- ◆ Desaparece la obligación contraída con el banco prestamista.
- ◆ Subsiste la carga que pesa sobre la vivienda: la hipoteca.

Esta situación afecta al propietario cuando:

- Desea nuevamente solicitar préstamo hipotecario sobre la vivienda.
- Decide vender la vivienda.

Por tanto, se debe levantar la hipoteca cuyo trámite de cancelación es el mismo que el de su constitución.

- ◆ Escritura pública notarial y pago de honorarios al notario.
- ◆ Pago del impuesto AJD.
- ◆ Inscripción en el Registro de la Propiedad y pago de gastos de inscripción.



LAS CUENTAS AHORRO VIVIENDA

¿Qué son?

Son un **Instrumento de Ahorro** destinado a la inversión futura en la compra o rehabilitación de una vivienda, siempre que sea utilizada como **vivienda habitual** y permanente por su titular.

¿Qué ventajas tienen?

Las cantidades depositadas en ella son consideradas como inversión en vivienda, desde el momento en que se depositan y por tanto, tienen el mismo tratamiento fiscal.

Posibilitan la deducción antes de la compra de la vivienda, a costa de la futura inversión en ella.

¿Qué requisitos tienen?

Se podrán deducir el 15% de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente.

En el plazo de cuatro años las cantidades ahorradas se han de destinar a la compra de la vivienda.

Las cuentas de Ahorro Vivienda deben estar separadas de cualquier otro tipo de imposición y no pueden destinarse a comprar ningún otro bien.

Si pasados los cuatro años, las cantidades no se han destinado a la vivienda, el dinero que en su día se ahorró al pagar los impuestos personales se deberán devolver con intereses.

Conclusiones

La Cuenta Ahorro Vivienda es el instrumento ideal para el joven o la joven que habiéndose decidido por la compra tiene posibilidades de ahorrar aunque sea una mínima cantidad y no tiene decidido con certeza el momento de la compra, si bien espera hacerlo en los próximos cuatro años.



¿Qué es una cooperativa de viviendas?

La cooperativa de viviendas es aquel conjunto de personas, que con objeto de satisfacer una necesidad común, aúnan sus esfuerzos para la obtención de viviendas, anexos o locales de negocio. Es decir, agrupación de personas en plano de igualdad para alcanzar un mismo fin (obtener una vivienda).

¿CÓMO SE FORMA UNA COOPERATIVA?

Una vez nacida la idea de crear una cooperativa de viviendas, llega el momento de dotarla de personalidad jurídica, la cual se adquiere mediante constitución en escritura pública e inscripción en el Registro de Cooperativas.

Estas deberán iniciar su actividad dentro del año, a contar desde la fecha de su inscripción en el Registro de Cooperativas, en su defecto se incurrirá en causa de disolución.

PASOS A SEGUIR

1. El número mínimo de socios para constituir la es de 3 socios.
2. Solicitud, a la Unidad Central del Registro de Cooperativas Andaluzas, de Certificado de no coincidente. Es decir, prueba de la no existencia de otra cooperativa con la misma denominación a la que se desea adoptar.
3. Celebración de Asamblea constituyente, previa al otorgamiento de la escritura pública de constitución, de la que saldrá un acta que reflejará:
 - **Voluntad de los promotores** de crear una sociedad cooperativa de viviendas.
 - Aprobación de los **estatutos sociales** de la misma.
 - La **aportación inicial** para ser socio y la determinación de la parte desembolsada.
 - **Nombramiento de los gestores**, de entre los promotores, que actuarán en nombre de la futura sociedad.
 - **Nombramiento** de entre los promotores, de quienes, una vez inscrita la sociedad en el Registro de cooperativas constituiría el **Consejo Rector**.
 - La valoración de las aportaciones no dinerarias si existieran.
 - **Relación de los promotores**.



4. **Solicitud** del Presidente del Consejo Rector, al Registro de Cooperativas Andaluzas, **de la inscripción** de la constitución de la cooperativa. Esta deberá ir acompañada de una copia autorizada y dos simples de la escritura pública de constitución.
Dicho registro procederá, en el plazo de dos meses, a la calificación e Inscripción de la misma.

¿Cuáles son los derechos de los socios?

1. **Participar en el objeto social** de la misma
2. **Ser elector y elegible** de los cargos sociales
3. **Participar con voz y voto** en la adopción de acuerdos de la Asamblea General y demás órganos sociales de los que forme parte.
4. **Obtener información** sobre cualquier aspecto de la marcha de la Cooperativa en los términos establecidos legalmente.
5. **Darse de baja** en la cooperativa cumpliendo los requisitos Legales.
6. **Participar en los excedentes** en proporción a la actividad desarrollada en la cooperativa.
7. **Participar en las actividades de formación** e intercooperación de la entidad.
8. **Percibir el importe de la liquidación** correspondiente a su aportación.
9. Cualquier otro que estime la Ley o los Estatutos de la sociedad.

¿Cuáles son las obligaciones de los socios?

1. **Participar en el objeto social** de la cooperativa, en la forma establecida en los estatutos.
2. **Adoptar los cargos sociales** para los que resulte elegido salvo causa justificada de excusa.
3. **Asistir a las reuniones** de la Asamblea General y demás órganos de la cooperativa a las que fuese convocado y asumir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa
4. **Guardar secreto** sobre aquellos asuntos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar los intereses lícitos de esta.
5. **Cumplir los estatutos**, el Reglamento de Régimen Interno y los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa.
6. No realizar actividades de la misma índole que las propias de la cooperativa, no colaborar con quien las realice, salvo autorización expresa del Consejo Rector.
7. **Participar en las actividades de formación** e intercooperación.



8. Cumplir con las demás obligaciones que resulten de los preceptos legales y estatutarios.

¿Cuáles son las ventajas del acceso a la vivienda en cooperativa?

1. **Ahorro económico**, en cuanto que se trata de una autopromoción, por la eliminación de intermediarios.
2. **Participación del socio** en todo el proceso de promoción de la vivienda, es decir, ve como se construye la vivienda.
3. **Posibilidad** de modificación del proyecto, para **introducir mejoras**.
4. **Mayor accesibilidad** en los planes de pago, por su intervención en las decisiones que aprueban o modifican el plan económico –financiero.
5. Los **beneficios fiscales** que recaen sobre la Empresa cooperativa, contribuyen a abaratar el coste final de la vivienda.

Otras ventajas...

6. Estimula la iniciativa de los propios interesados para la solución de su problema de vivienda.
7. Contribuye a crear nuevas comunidades en las que los vecinos se conocen mejor, al haber compartido un proyecto común.
8. Fomentan el ahorro y lo canalizan hacia la financiación de la construcción de vivienda.

¿Cuáles son las dificultades?

1. **Asumir el riesgo empresarial**, que supone cualquier promoción de viviendas, y que puede afectar al plazo y coste previsto.
2. **Dedicar el tiempo y esfuerzo** a la promoción de la misma.
3. **Aceptar los acuerdos** y las dificultades que a veces estos acuerdos acarrea.
4. **Cumplir con todas las obligaciones** y deberes que el estatus de socio, cargos de gobierno y/o control, comporta.
5. **Limitaciones al reintegro** de las cantidades aportadas para financiar la construcción de la vivienda, ya que los estatutos sociales pueden contener deducciones a las mismas.
6. **Limitaciones a la transmisión** de la vivienda que los estatutos puedan imponer.



ADHESIÓN A UNA COOPERATIVA YA CONSTITUIDA

Es conveniente, por nuestra seguridad, comprobar una serie de requisitos antes de incorporarnos a una cooperativa ya constituida. Para ello debemos cerciorarnos del cumplimiento de, al menos, los siguientes requisitos:

1. Que la cooperativa esté **legalmente constituida** ante Notario.
2. Que la cooperativa esté **inscrita en el Registro de Cooperativas**.
3. Que esta posea una cuenta bancaria abierta en la que se ingresen las aportaciones de los cooperativistas.
4. Que **las aportaciones estén aseguradas** por una compañía aseguradora o avaladas por una entidad bancaria.

- Antes de adquirir la condición de socio:

Debemos conocer el contenido de los estatutos sociales y, en su caso, del Reglamento de Régimen interno, así como posibles modificaciones de estos. Todo esto se podrá hacer con una simple visita al Registro de Cooperativas Andaluzas, aunque, una vez adquirida la condición de socio, es obligación del Consejo Rector facilitar toda esta documentación.

Conocer, exactamente, la situación del suelo donde se va a construir, es decir, si se trata de suelo público, es de la cooperativa, si existe contrato de opción de compra, de compraventa, permuta, o cualquier otra forma de tenencia.

- Se recomienda:

Existencia del correspondiente Proyecto Técnico o Anteproyecto, en el que se definan cuales serán las características generales de lo que será el proyecto definitivo de ejecución, que permita realizar un primer avance de lo que será el coste de la obra.

En caso de existir el “estudio económico-financiero” al que hemos hecho referencia antes, los planes de pago deberán estar claramente establecidos.

Que se fije por escrito la cuantía a desembolsar para la prescripción, en caso de darse esta.

Que, al menos, existan plazos de ejecución de obras estimados.

- Al convertirse en socio:

Deberá recibir los Estatutos Sociales de la cooperativa y en su caso, si existe, el Reglamento de Régimen interno.



Deberá comprobar que todas las particularidades de la relación socio-cooperativa, se encuentran reflejadas en el contrato de adhesión de modo que sepa en todo momento cuales son sus derechos y obligaciones.

FINANCIACIÓN DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

Se pueden distinguir fundamentalmente tres tipos de aportaciones que deberán realizar los socios a lo largo de la vida de la cooperativa:

1. **Aportaciones al capital social** de la cooperativa; estas no sirven para construir las viviendas, sino para constituir una garantía patrimonial de la cooperativa como empresa ante terceros.

Algunas aportaciones al capital social son obligatorias para todos los socios. La suma de las aportaciones totales de todos los socios debe ser, al menos, de 3000€ (500.000 ptas), mínimo exigido por la Ley de Sociedades Cooperativas Andaluzas.

Ningún socio podrá ostentar más del 35% del total de las aportaciones al capital social.

2. **Cuotas de ingresos y/o periódicas:**

Estas no siempre existen y no forman parte del capital social. Su finalidad suele ser la de financiar gastos de administración y gestión de la actividad y funcionamiento diario de la cooperativa. En cualquier caso su cuantía no es demasiado importante.

3. **Aportaciones que financian la construcción de la vivienda:**

Son las que suponen un mayor desembolso económico para los socios. Normalmente estas van a suponer un 20% del precio final de la vivienda y un 50% del precio de garajes y anexos complementarios. Estas se aportarán antes de la financiación de la construcción a modo de “letras” en periodos bimensuales o trimestrales, según se apruebe en los planes económicos de la promoción. Finalizadas las obras, cada socio se subrogará en la parte que le corresponda del préstamo hipotecario previamente pactado por la cooperativa con la entidad financiera.

¿Cómo hacer una promoción de V.P.O. en régimen de cooperativa?

Para que una cooperativa pueda calificar la promoción que va a realizar de VPO deberá, de acuerdo al decreto 2028/1995, seguir los siguientes pasos:



1. Inscripción en el Registro Especial de Entidades promotoras de Viviendas de Protección Oficial de la Comunidad Autónoma en cuyo ámbito territorial se vaya a efectuar la promoción objeto de las ayudas.
2. Obtenida la clasificación provisional de VPO, cuando la cooperativa perciba de los socios, durante la construcción, cantidades a cuenta del coste de la vivienda, deberá garantizar las cantidades.
3. Los miembros del Consejo Rector deberán reunir los requisitos exigidos para acceder a la financiación cualificada de las viviendas.

Además el artículo 2 de la mencionada ley establece como requisitos necesarios, para que las cooperativas que promuevan VPO para uso propio puedan acceder a la financiación cualificada, las siguientes:

1. Que se confeccione y presente una relación de, al menos, el 80% de los socios beneficiarios de las viviendas.
2. La titularidad del suelo, edificaciones, préstamo hipotecario y en general, el sistema de cobros y pagos se realice a nombre y cuenta de la cooperativa.
3. El conjunto de los pagos que efectuó el cooperativista imputables al coste de la vivienda y los necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo los honorarios de gestión, no podrá ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda.

Las cooperativas de viviendas, al solicitar la financiación cualificada, deberán acreditar ante la Comunidad Autónoma, la capacidad técnica y profesional de la gestora para llevar a cabo la gestión de la promoción.

DISOLUCIÓN DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDAS

Los motivos por los cuales se puede llevar a cabo la disolución de una cooperativa de viviendas son los siguientes:

1. Finalización del plazo establecido por los Estatutos sociales o que transcurra un plazo de cinco años a contar desde la fecha en que fueron o pudieron ser ocupadas las viviendas o locales. El motivo de esta limitación es garantizar la efectividad de lo previsto para la transmisión de la vivienda.
2. Obtención del objeto social o causa por la que se pone en marcha la cooperativa.
3. La imposibilidad de realizar la actividad para la que se constituyó.
4. Por voluntad de los socios acordado en Asamblea General.
5. La reducción del número mínimo de socios por debajo del legalmente exigido. En definitiva la disolución implica todo un proceso liquidatorio, hacia la extinción de la cooperativa.



EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

¿Que es un arrendamiento de vivienda?

Es un tipo de arrendamiento urbano en lo que se arrienda es un inmueble habitable que, además se alquila precisamente para satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario o inquilino. El resto de los arrendamientos son llamados por la ley arrendamientos para uso distinto de vivienda. Por ejemplo locales comerciales, cocheras etc.

Si se arrienda una vivienda habitable pero con uso diferente, por ejemplo una consulta o despacho profesional, sería arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

El uso conjunto de vivienda y otra actividad sí se englobaría en arrendamiento de vivienda.

El arrendamiento de vivienda para ser habitadas, pero no para satisfacer necesidades permanentes de vivienda del inquilino, como por ejemplo las viviendas de vacaciones o temporadas, no se incluyen tampoco en el apartado de arrendamiento de viviendas., sino en el de uso distinto del de vivienda

El arrendamiento de vivienda se regula por el Título II de la LAU.

Para el arrendamiento, pués necesitamos dos requisitos:

- Que el objeto que se arrienda sea un inmueble urbano habitable, o sea una vivienda
- Que la finalidad de ese inmueble sea satisfacer una necesidad permanente de vivienda.

NORMAS REGULADORAS

El arrendamiento de vivienda, como cualquier contrato está sometido a una regulación jurídica que establece derechos y deberes de las partes contratantes.

Dichas normas están recogidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 29 de noviembre de 1994, que entró en vigor el 1 de enero de 1995

Las viviendas militares, universitarias o de una empresa a sus trabajadores se rigen por su regulación específica.



LAS CLÁUSULAS CONTRACTUALES

Las cláusulas del alquiler de viviendas son de derecho necesario, lo que implica que frente a ellas no es válido el pacto contrario de los contratantes. Y solo se podrán establecer cláusulas distintas de la regulación cuando sean a favor del inquilino o cuando los pactos sean más beneficiosos que la ley.

Quedan a salvo de esta regulación las viviendas suntuarias o de lujo, en las cuales las partes pueden pactar lo que quiera, incluso en contra de lo dispuesto en la LAU.

CONTRATO DE VIVIENDA

1. Forma

Todo contrato es un acuerdo de voluntades por el que las personas que contratan se vinculan jurídicamente, estableciendo entre ellos derechos y obligaciones.

Se recomienda que el contrato sea escrito, y no se requiere ningún formulario o papel especial aunque la administración facilita modelos. Solo se requiere atenerse a un contenido mínimo necesario, como es la identificación de los contratantes, de la finca arrendada, la duración del contrato y la renta. También deberán constar los gastos generales de comunidad cuando se pacte a pagar por el inquilino.

2. Requisitos esenciales.

– Consentimiento de los contratantes

Deberán ser identificadas las partes de la forma más precisa posible y además deberán reunir otros requisitos como; Capacidad para contratar, lo que exige que sean mayores de edad o en su defecto intervención de padres o tutores.

Que el consentimiento sea libre, no viciado por error, violencia, dolo, etc., en cuyo caso podría ser nulo el contrato.

El arrendador debe ser titular de un derecho sobre el inmueble que arrienda, normalmente o es su dueño o es usufructuario.

Cuando sea una comunidad de bienes –que el bien pertenezca a varias personas– se requerirá mayoría de los comuneros para celebrar el contrato.

Cuando sea de ambos cónyuges se exige el consentimiento de ambos.



Cuando sea usufructuario no puede durar más el contrato de lo que dure el usufructo.

Si interviene un apoderado, debe aportarse el título o poder al contrato.

En caso de que lo celebre quien no tiene derecho pero cree tenerlo, la ley ampara al inquilino de buena fe durante los cinco primeros años y siempre que sea imputable al verdadero titular el error.

– **Objeto del contrato: La vivienda y la renta.**

La vivienda debe estar debidamente identificada con todos los datos, población, calle, número, situación dentro del edificio.

Se deben incluir en el contrato las dependencias anexas, como trasteros, garajes, etc.

Si también se alquila mobiliario, deben identificarse expresamente.

Si tiene desperfectos debe indicarse, no siendo admisible en este caso la cláusula de entrega de la vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad.

La cantidad que constituye el precio del arrendamiento y la duración debe aparecer claramente.

– **Causa del contrato**

Es preciso que se especifique que la vivienda se alquila para ser destinada a vivienda habitual del inquilino

ACTIVIDADES INMEDIATAS A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

1. Pago y depósito de la fianza arrendaticia

La fianza es la cantidad equivalente a un mes de renta en metálico, que el arrendatario debe entregar al arrendador en garantía del cumplimiento de sus obligaciones. La fianza es obligatoria y nulo el pacto contrario a su prestación.

Pueden pactarse garantías adicionales a la fianza, por ejemplo establecer dos o tres meses de renta en concepto de fianza. Esta debe entregarse a la celebración del contrato. Pasados los primeros cinco años de contrato, la fianza se puede actualizar acorde con el contrato.

El importe de la fianza será entregada en depósito a la administración y se devuelve al mes siguiente al de la entrega de las llaves, siendo el arrendador el que reclama su importe y comprueba el estado de la vivienda. En caso de desperfecto serán estos descontados de la fianza, devolviendo solo el restante. En caso de discrepancia, se acudirá a los Tribunales.



2. Liquidación del ITP y AJD

La constitución de arrendamiento esta sujeta al ITP AJD. El obligado al pago es el arrendatario. El arrendador es responsable subsidiario. La base imponible dependerá de la duración del contrato.

Si es superior a tres años, será por el importe a satisfacer por todo el periodo pactado.

Si es inferior a tres años será por el importe que resultaría de satisfacer la renta durante tres años, aunque el inquilino se vaya antes.

A la base imponible se le aplica unas tarifas que contempla el Reglamento del impuesto.

El impuesto debe ser pagado a la Hacienda Autonómica, a presentar en los 30 días posteriores ala celebración del contrato.

3. Registro del arrendamiento

Todos los arrendamientos son inscribibles en el registro de la Propiedad.

No es obligatorio, aunque es aconsejable en los contratos superiores a 5 años.

En caso de su inscripción será necesario celebrar el contrato en escritura notarial.

VIGENCIA DEL CONTRATO: SU DURACION

1. Duración inicial

El contrato tiene una duración inicial que puede venir fijada por pacto entre las partes, pero en caso de no señalarse, será de un año.

Antes de ese plazo inicial no puede el inquilino desistir del contrato cesando en el pago de las rentas, ni el propietario puede echar al inquilino sin incurrir en incumplimiento contractual. Al incumplidor se le puede exigir su cumplimiento con indemnización por posibles daños y perjuicios.

2. Cinco primeros años de contrato: prórrogas forzosas de duración mínima

Antes de finalizar el plazo pactado o el legal de un año, puede el inquilino poner fin al contrato preavisando al arrendador con 30 días de antelación. El arrendador NO tiene esa posibilidad. Si no avisa, se produce una prórroga forzosa por un año más, en las mismas condiciones del contrato.

Antes de finalizar la primera prórroga, si aún no han pasado los cinco años, el inquilino dispone de una nueva posibilidad de poner fin al contrato avisando con la ante-



lación prevista – 30 días – y de no hacerlo se produce una segunda prórroga forzosa. Con este sistema se pueden dar tantas prórrogas como sean necesarias hasta cumplir los cinco primeros años de contrato.

El preaviso del inquilino no afecta al cónyuge o con quien él conviva, pudiendo continuar en su beneficio aunque no haya intervenido en el contrato. En este caso el arrendador, puede requerir al conviviente, para que dé una respuesta en 15 días transcurridos los cuales se extingue el contrato definitivamente.

En el caso de que el arrendador no sea realmente el titular de la vivienda y el inquilino hubiese contratado de buena fe, el verdadero titular debe respetar al inquilino durante cinco años mínimo.

En caso de que el arrendador venda o pierda sus derechos, por ejemplo ejecución hipoteca, los que adquieren el derecho deben respetar a los inquilinos en las mismas condiciones durante el mismo periodo anterior, 5 años.

3. Supuestos especiales de duración del arrendamiento

Si el arrendador hizo constar en el contrato que antes de cinco años de duración necesitaría la vivienda para sí.

Si el arrendador es usufructuario o superficiario.

Si el arrendador tiene derecho sobre la vivienda de usufructo, y se extingue su derecho.

VIGENCIA DEL CONTRATO: PAGO DE LA RENTA

1. Concepto y naturaleza de la renta

La renta es la contraprestación que ha de satisfacer el arrendatario por el uso de la vivienda.

2. Pago

– Periodicidad

Las partes pueden establecer el periodo que se paga (diario, semana, mensual, etc.), si es por anticipado o periodo vencido, etc.

A falta de pacto la LAU establece el pago en los 7 primeros días del mes.



- **Forma y Lugar del pago.**

Las partes pueden pactar libremente el lugar y la forma del pago. A falta de pacto, será en metálico y en el domicilio de la finca arrendada. Se recomienda el pago en forma de ingreso en cuenta.

- **Acreditación del pago**

Es una obligación del arrendador entregar al inquilino un recibo acreditativo del pago de la renta. En caso de ingreso en cuenta sirve como tal el documento bancario acreditativo.

En caso de que también se repercutan otros gastos, estos deberán aparecer reflejados en el recibo.

4. Actualización de la renta

- Durante los cinco primeros años de duración del contrato.

La renta puede actualizarse cada año de vigencia aunque no haya pacto al respecto.

La renta se actualizara conforme al IPC en los doce meses anteriores del incremento.

La actualización deberá ser comunicada al inquilino por escrito. La subida se hará efectiva al mes de la notificación.

VIGENCIA DEL CONTRATO: COMUNIDAD Y GASTOS

1. Gastos generales

- **Concepto**

Son gastos que no pueden imputarse a cada vivienda en particular, sino al edificio o la urbanización. Son:

Gastos necesarios para el sostenimiento del inmueble.- salarios portero, limpieza, vigilancia, suministros eléctrico, agua, calefacción, etc.)

Gastos comunes (ascensores, escaleras, etc.)

Los tributos y las cargas y responsabilidades del inmueble.

- **Obligación de pago.**

Si nada se pacta, corresponden al arrendador.

Los gastos generales que se pueden atribuir al inquilino son los necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble.

El pacto deberá constar por escrito e indicar la cantidad anual a que ascienden estos gastos a la fecha del contrato.



- **Condiciones de pago**

Se pagan junto con la renta o en recibo aparte.

- **Incremento.**

Lo debe solicitar el arrendador. Se podrá incrementar anualmente sin necesidad de pacto. Con las siguientes limitaciones;

Durante los primeros cinco años el incremento no podrá superar el doble de actualización de la renta, salvo los tributos que se repercuten totalmente. A partir del sexto año se estará a lo pactado, y si nada se dice se regirá por lo dispuesto los cinco anteriores.

2. Gastos individualizados

Aquellos que se individualicen mediante aparatos contadores, cuyo pago corresponden al inquilino.

Tasas de recogida de basuras y alcantarillado.

VIGENCIA DEL CONTRATO: OBRAS DE CONSERVACION Y MEJORA DE LA VIVIENDA

1. Obras de conservación

- **Las reparaciones necesarias.**

Concepto.-Son las reparaciones que precisa la vivienda para servir al uso conveniente.

Atribución.- Su realización corresponde al propietario sin derecho a aumentar por ello la renta.

Excepciones:

- Si el deterioro es imputable al inquilino o su familia
- Si la vivienda ha sido declarada administrativamente en situación de ruina.
- Si la vivienda se ha destruido totalmente sin culpa del arrendador

Ejecución de las reparaciones:

- El inquilino debe comunicar la necesidad de reparaciones al arrendador en el plazo más breve posible.
- Si se trata de reparaciones urgentes, puede efectuarlas por si mismo, exigiendo posteriormente su abono al arrendador.



- Si la reparación dura más de 20 días el inquilino tiene derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte de vivienda no utilizada por la reparación.
- Si la reparación le priva totalmente de la vivienda, puede pedir la suspensión del contrato o el desistimiento sin indemnización alguna.

El propietario NO tiene derecho en ningún caso al aumento de renta.

- **Pequeñas reparaciones.**

Son aquellas que se atribuyen al uso de la vivienda (interruptores, grifos, bombillas) y que corresponden al inquilino.

2. Obras de mejora

- **Obras de mejora realizadas por el arrendador.**

Hay dos tipos de obras:

Aquellas cuya realización pueden diferirse a la conclusión del arriendo y por tanto no deben soportar los inquilinos.

Aquellas cuya realización no pueden diferirse a la conclusión del arriendo.

En ambos casos el propietario debe comunicar su intención de realizarlas con 3 meses de antelación e indicando su naturaleza, comienzo, duración etc.

Si afectan a la vivienda puede el inquilino optar por desistir del contrato sin indemnización o a una reducción del importe de renta en proporción a la parte de vivienda que se vea privado...

- **Obras de mejora realizadas por el inquilino.**

Realizadas SIN autorización del arrendador- No pueden modificar la configuración o accesorios de la vivienda.

Obras que NO pueden realizar el inquilino sin autorización. Aquellas que modifiquen la configuración o accesorios de la vivienda. Para realizarlas el inquilino necesita autorización por escrito del propietario manifestándose si al finalizar esa mejora, quedaran esos bienes en poder de la finca o no.

Si no obtiene autorización sería causa de incumplimiento de contrato dando lugar a solicitar la resolución judicial del mismo.



PLANES DE VIVIENDA

Los planes de Vivienda y Suelo son los documentos en los que se define y explicita la política de intervención de las Administraciones Públicas en materia de vivienda y suelo residencial.

Tanto el Estado como las comunidades Autónomas, en nuestro caso la Junta de Andalucía, tienen competencia en esta materia. Además de esta doble competencia, la concepción de la vivienda como hecho urbano la configura como una competencia en la que Municipios y Provincias están directamente comprometidos, debiendo entender que sus cometidos alcanzan a su corresponsabilidad con el resto de las Administraciones en la resolución de los problemas de vivienda, tanto en lo relativo a la obtención del suelo necesario para su concreción, como a la promoción y gestión inmobiliaria.

En la actualidad están en vigor el R.D. 1/2002 que recoge las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo y el Decreto 149/2003 que aprueba el IV Plan Andaluz de vivienda y suelo.

En los objetivos de ambas normas se recoge facilitar el acceso a una vivienda digna a familias con dificultades de acceso al mercado inmobiliario y en especial a colectivos como los jóvenes en su primer acceso a la vivienda.

ACCESO EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Se prevén un régimen especial de ayudas para fomentar la promoción de viviendas y alojamientos destinados al alquiler.

Los promotores en todo caso deberán seleccionar a los arrendatarios según principios de publicidad igualdad y concurrencia.

Se prevén además programas para la creación de bolsas de vivienda en alquiler, que a través de actuaciones de intermediación, permitan el alquiler de viviendas particulares en condiciones adecuadas de habitabilidad a un precio que no supere los 5,50 € por metro cuadrado útil.

ACCESO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD

El acceso en propiedad a la vivienda protegida nueva, puede realizarse por compra de una vivienda protegida promovida por cualquier promotor, de una vivienda pro-



tegida de Régimen Especial en venta, o por compra de una vivienda protegida de Iniciativa Municipal y Autonómica.

En cualquiera de estos casos al promotor está obligado a facilitar toda la información necesaria a comprobar y a facilitar la tramitación de las ayudas, así como a solucionar a los compradores y adjudicatarios según principios de publicidad, igualdad y concurrencia.

Está previsto que el acceso a una vivienda nueva en régimen de propiedad pueda realizarse en la figura del promotor para uso propio, ya sea individualmente, o asociados en cooperativas o en comunidades de propietarios. En ese caso siempre que se den las condiciones establecidas, se podrán recibir las ayudas previstas para el promotor, y para el adjudicatario.

El acceso en propiedad a la vivienda protegida puede realizarse también en los siguientes casos:

- A) Adquisición a título oneroso, en segunda o posterior transmisión, de viviendas, ya sean libres o sujetas a algún tipo de protección pública.
- B) Adquisición de viviendas libres de nueva construcción, en primera transmisión, siempre que haya transcurrido un plazo mínimo de dos años entre la fecha de expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o compraventa.
- C) Adquisición de viviendas libres resultantes de actuaciones de rehabilitación de edificios completos.
- D) Primera transmisión de viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

Para la tramitación de las ayudas se tendrá en cuenta lo siguiente:

NOTAS PREVIAS MUY IMPORTANTES

1ª—El plazo para solicitar el visado del contrato de compraventa y las ayudas para adquisición protegida de viviendas es de cuatro meses a contar desde la FIRMA del contrato de compraventa, contrato de opción de compra, contrato de promesa de venta o, en su caso, FIRMA de la escritura pública de compraventa.

2ª—Conviene presentar la solicitud y esperar a que se resuelva el expediente antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, pues cuando se soliciten las ayudas después de otorgada la escritura pública y de constitución de una



hipoteca sobre la vivienda, será necesario cancelar dicha hipoteca para obtener el préstamo cualificado y las ayudas.

3ª- Para la compra de viviendas libres de nueva construcción NO se podrán obtener ayudas.

4º- El precio de las viviendas para poder obtener ayudas no puede superar:

957€ por metro cuadrado útil en municipios singulares.

870€ por metro cuadrado útil en municipios del ámbito territorial 1º.

790€ por metro cuadrado útil en municipios del ámbito territorial 2º.

FORMAS DE FINANCIACIÓN CUALIFICADA

- 1- **Préstamos cualificados** concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento al tipo de interés efectivo anual inicial que se fije cada año por Acuerdo del Consejo de Ministros. La cuantía máxima que se concede es del 80% del precio de venta que conste en el documento de compraventa, siempre que no supere los máximos establecidos. El período de amortización será de 20 años.
- 2- **Subsidiación** de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses del préstamo cualificado referido en el apartado anterior, cuyo porcentaje y duración varía en función de los ingresos del solicitante. Tiene un incremento del cinco por ciento en el caso de familias numerosas.
- 3- **AEDE:** Ayuda económica directa destinada a facilitar el pago de la entrada. Tiene dos modalidades: **básica**, que consiste en el abono de un porcentaje del precio de la vivienda, en función de los ingresos del solicitante; **y especial**, consistente en el abono de una cantidad fija en función de las circunstancias personales o familiares que concurran en el adquirente. Serán satisfechas por la entidad de crédito concedente del préstamo cualificado en el momento de la formalización del mismo.
- 4.- **Subvención** de 7.500 euros para los adjudicatarios de una **vivienda de promoción pública**, destinadas **a alquiler**, propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía que actualmente habiten en la misma y que estando al corriente en el pago, la entreguen a la Administración Autonómica en buen estado de uso. Se solicitará en impreso independiente.
- 5.- Reducción sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (se tramitará a través de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía).



REQUISITOS GENERALES PARA ACCEDER A LA FINANCIACIÓN CUALIFICADA

1-DESTINO: la vivienda adquirida deberá destinarse a domicilio habitual y permanente del beneficiario de las ayudas en el plazo máximo de tres meses desde su entrega.

2- NO TENER OTRA VIVIENDA:

- **Para acceder a los préstamos cualificados**, los adquirentes no serán titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda adquirida, cuando el valor de dicha vivienda libre exceda del 40 por 100 del precio de aquella, o del 60 por ciento, en el caso de familias numerosas. Para determinar dichos valores de atenderá a la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.
- **Para acceder a la subsidiación de un porcentaje de las cuotas y a la AEDE**, el adquirente no deberá tener o haber tenido vivienda en propiedad, o teniéndola no dispondrá del derecho de uso sobre la misma o que su valor no excederá del 25% del precio máximo de venta de la nueva vivienda.

3.- INGRESOS: Los ingresos ponderados de la unidad familiar adquirente.

- **Para la obtención del préstamo cualificado** no podrán exceder de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional .
- **Para ser beneficiario de las subsidiaciones de las cuotas del préstamo y ayudas especiales directas a la entrada** no podrán exceder de 4,5 veces el SMI.
- **Para optar a las ayuda directas básicas a la entrada** no podrán exceder de 3,5 veces el SMI.

A estos efectos se tendrá en cuenta la base imponible de la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas del periodo impositivo que, una vez vencido el plazo de presentación de dicha declaración, sea inmediatamente anterior a la fecha de la presentación de la solicitud. Dicha base se corregirá aplicándole un coeficiente corrector en función del área geográfica donde esté situada la vivienda adquirida, el número de miembros de la unidad familiar y situación de minusvalía, en el momento de solicitar la financiación cualificada.



4.–NO OBTENCION DE FINANCIACIÓN CUALIFICADA EN LOS DIEZ AÑOS ANTERIORES A LA SOLICITUD. Se excepcionan la adquisición de vivienda en otra localidad por cambio de domicilio y las familias numerosas.

5.–SUPERFICIE ÚTIL DE LA VIVIENDA: Deberá ser inferior a 90 metros cuadrados 120 metros cuadrados si se trata de familias numerosas.

6.–PRECIO: No podrá exceder del resultado de multiplicar la superficie útil de las viviendas, y en su caso, garaje y/o trastero vinculado, por el precio máximo de renta que corresponda, según el municipio donde esté ubicada la vivienda y de su régimen de calificación como vivienda de protección oficial, en su caso.

Si la vivienda tuviera garaje o trastero vinculados registralmente, el precio de éstos no podrá exceder por metro cuadrado de superficie útil del sesenta por ciento del precio máximo por metro cuadrado de la vivienda. A efectos de la determinación del precio máximo de la vivienda sólo se computarán como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil del garaje.

7.–VISADO: El contrato de compraventa deberá obtener el visado de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas que corresponda.

8.–PLAZO: Entre la fecha del contrato de opción de compra o compraventa, o, en su caso, de la Escritura Pública, y la solicitud del visado del contrato no podrán transcurrir más de CUATRO MESES.

9.–SOLICITUD DE PRÉSTAMOS: El plazo de validez de la diligencia de visado para la solicitud del préstamo cualificado será de SEIS MESES desde su otorgamiento.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR:

A.–PARA TODAS LAS VIVIENDAS:

- 1) Solicitud de visado de contrato y de ayudas económicas directas, según modelo oficial.
- 2) Fotocopia compulsada del D.N.I./N.I.F. de los compradores.
- 3) Tres ejemplares del contrato de compraventa u opción de compra o, en su caso, de la escritura pública.
- 4) Documentación acreditativa de los ingresos de los compradores o unidad familiar.
 - Declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al último periodo impositivo, así como declaraciones complementarias si las hubiese.



- En el caso de no venir obligado a presentar declaración del IRPF, deberá aportar declaración responsable de los ingresos obtenidos durante el último periodo impositivo según modelo oficial.
 - La administración Pública podrá efectuar las comprobaciones administrativas que estime pertinentes así como interesar de los Organismos competentes cualquier información de carácter económico o tributario.
- 5) Nota simple del Registro de la Propiedad donde conste la situación de la vivienda en cuanto a titularidad y cargas.
 - 6) Declaración de no titularidad de otra vivienda, y/o, en el caso de primer acceso a la vivienda en propiedad, declaración responsable de no tener o haber tenido anteriormente vivienda en propiedad, según modelo, sin perjuicio de las comprobaciones administrativas oportunas, a cuyo efecto la Administración pública puede solicitar cualquier información al respecto de carácter registral o catastral que fuera pertinente.
 - 7) Certificado municipal de residencia o en su defecto compromiso de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente en el plazo de tres meses a contar desde la entrega de llaves según modelo oficial.
 - 8) Declaración responsable de no haber obtenido previamente financiación calificada durante los diez años anteriores a esta solicitud según modelo.
 - 9) Declaración responsable de otras ayudas según modelo.
 - 10) Si hubiera personas con minusvalías, Certificado oficial de minusvalía.
 - 11) Para familias numerosas, Título de Familia Numerosa.

B.-PARA LAS VIVIENDAS LIBRES (que no sean de VPO):

Además de los documentos antes reseñados se acompañará certificado expedido por técnico competente (arquitecto o arquitecto técnico) o por una entidad de tasación acreditada, donde consten los siguientes extremos:

- Localización exacta del inmueble donde se ubica la vivienda.
- Documentación acreditativa de la antigüedad del edificio.
- Superficie útil de la vivienda y, en su caso, de los anejos vinculados, así como plano acotado a escala mínima 1/100.
- Cumplimiento de las condiciones objetivas mínimas de habitabilidad establecidas en la legislación vigente.

C.-PARA LAS VIVIENDAS DE V.P.O. USADAS:

Además de los documentos reseñados en el apartado 1, se hará constar número de expediente y fecha de Calificación Definitiva (Nota del Registro de la Propiedad, Escrituras, datos de la placa de VPO, etc.), no siendo necesario, en tal caso, el certificado anterior.



CONTRATOS

En los contratos presentados para su visado deberá consignarse claramente:

- 1- Identificación de las partes contratantes.
2. Superficie útil de la vivienda y, en su caso, del trastero y garaje vinculados.
3. Precio de la vivienda y, en su caso, del trastero y garaje vinculado, desglosados.
4. Obligación de elevar el contrato a escritura pública.
5. Obligación del adquirente de ocupar la vivienda en plazo máximo de tres meses desde la entrega de llaves y destinarla a domicilio habitual y permanente.
6. En el caso de obtener financiación cualificada, la vivienda no podrá ser objeto de transmisión intervivos ni cesión de su uso por ningún título por el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer por subasta y adjudicación de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Comunidad Autónoma, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración, incrementadas. Transcurridos diez años, la transmisión intervivos o la cesión por cualquier título de la vivienda supondrá la interrupción de la subsidiación y podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

Las limitaciones consignadas en el apartado anterior se harán constar expresamente en la póliza del préstamo, así como en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.



DIRECTORIO

DIRECCIONES DE INTERÉS

*INSTITUTO ANDALUZ DE LA JUVENTUD

**SERVICIOS CENTRALES*

C/ MUÑOZ OLIVÉ 1, 3ª PLANTA

41001 SEVILLA

Tfno. **955 03 50 00**

Fax. **955 03 50 41**

C/ BILBAO 8 – 10

41001 SEVILLA

Tfno. **955 03 57 00**

Fax. **955 03 57 61**

PÁGINAS WEB.

www.juntadeandalucia.es/institutodelajuventud

www.andaluciajunta.es/patiojoven

E-mail. información.iaj@juntadeandalucia.es

TELÉFONO DE INFORMACIÓN DE LA VIVIENDA

901 40 00 40



**DIRECCIONES PROVINCIALES*

ALMERÍA

C/ GENERAL TAMAYO, 23

04001 ALMERÍA

Tfno. 950 00 66 00 Fax. 955 00 66 20

E-mail. información.al.iaj@juntadeandalucia.es

CÁDIZ

ALAMEDA APODACA, 20

11003 CÁDIZ

Tfno. 956 00 75 00 Fax. 956 00 75 20

E-mail. información.ca.iaj@juntadeandalucia.es

CÓRDOBA

C/ TORNILLO, 2

14002 CÓRDOBA

Tfno. 957 00 34 50 Fax. 957 00 34 67

E-mail. información.co.iaj@juntadeandalucia.es

GRANADA

C/ ANCHA DE SANTO DOMINGO, 1

18009 GRANADA

Tfno. 958 02 58 50 Fax. 958 02 58 70

E-mail. información.gr.iaj@juntadeandalucia.es

HUELVA

C/ RICO, 26

21001 HUELVA

Tfno. 959 01 19 50 Fax. 959 01 19 51

E-mail. información.hu.iaj@juntadeandalucia.es

JAÉN

C/ ARQUITECTO BERGES, 34 – A

23007 JAÉN

Tfno. 953 00 19 50 Fax. 953 00 19 70

E-mail. información.ja.iaj@juntadeandalucia.es



MÁLAGA

C/ SAN JACINTO, 7

29071 MÁLAGA

Tfno. 951 04 09 19

Fax. 951 04 09 20

E-mail. información.ma.iaj@juntadeandalucia.es

SEVILLA

C/ O'DONNELL, 22

41001 SEVILLA

Tfno. 955 03 63 50

Fax. 955 03 63 60

E-mail. información.se.iaj@juntadeandalucia.es



PÁGINA WEB.

www.juntadeandalucia.es/obraspublicasytransportes

E-mail. info.copt@juntadeandalucia.es

**DELEGACIONES PROVINCIALES*

ALMERÍA

C/ HERMANOS MACHADO, 4

04071 ALMERÍA

Tfno. 950 01 12 00 Fax. 950 01 12 17

E-mail. dp.almeria.copt@juntadeandalucia.es

CÁDIZ

PLAZA DE ASDRUBAL, S/N

11071 CÁDIZ

Tfno. 956 00 63 00 Fax. 956 00 63 78

E-mail. dp.cadiz.copt@juntadeandalucia.es

CÓRDOBA

C/ SANTO TOMÁS DE AQUINO, 1. 8ª Y 9ª PLANTA

14071 CÓRDOBA

Tfno. 957 00 13 22 Fax. 957 00 14 04

E-mail. dp.cordoba.copt@juntadeandalucia.es

GRANADA

AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 18

18071 GRANADA

Tfno. 958 02 83 00 Fax. 958 02 83 51

E-mail. dp.granada.copt@juntadeandalucia.es

HUELVA

C/JOSÉ NOGALES, 4

21071 HUELVA

Tfno. 959 00 20 00 Fax. 959 00 21 24

E-mail. dp.huelva.copt@juntadeandalucia.es



JAÉN

C/ SANTA MARÍA DEL VALLE, S/N

23071 JAÉN

Tfno. 953 00 14 00 Fax. 953 00 14 76

E-mail. dp.jaen.copt@juntadeandalucia.es

MÁLAGA

C/ COMPOSITOR LEMBERG RUIZ, 18

29071 MÁLAGA

Tfno. 951 03 70 00 Fax. 951 00 70 63

E-mail. dp.malaga.copt@juntadeandalucia.es

SEVILLA

PLAZA DE SAN ANDRÉS, 2-4

41071 SEVILLA

Tfno. 955 05 71 00 – 22 Fax. 955 05 71 79

E-mail. dp.sevilla.copt@juntadeandalucia.es



ALMERÍA

AREA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 9
ALMERÍA

Tfno. **950 21 05 48** Fax. **950 21 05 50**

CÁDIZ

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ S.A (PROCASA)
BÓVEDA DE SANTA ELENA, S/N
11006 CÁDIZ

Tfno. **956 80 80 40** Fax. **956 21 46 20**

PÁGINA WEB. www.cadizayto.es

CÓRDOBA

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA S.A. (VIMCORSA)
C/ ANGEL SAAVEDRA, 9
14003 CÓRDOBA

Tfno. **957 47 77 11** Fax. **957 47 92 92**

PÁGINA WEB. www.vimcorsa.com

E-mail. vimcorsa@vimcorsa.com

GRANADA

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO S.A
(EMUVYSSA)

C/ HORNO DE SAN MATÍAS, 6
18009 GRANADA

Tfno. **958 22 65 12** Fax. **958 22 91 26**

PÁGINA WEB. www.emuvyssa.com

E-mail. info@emuvyssa.es

HUELVA

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA S.A (EMV)
C/ FERNANDO EL CATÓLICO,19
21003 HUELVA

Tfno. **959 28 30 86** Fax. **959 28 39 58**



JAÉN

SOCIEDAD MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JAÉN (SOMUVISA)

C/ ALAMOS, 14 BAJO

23004 JAÉN

Tfno. 953 23 58 33

Fax. 953 23 58 44

E-mail. somuvisa_jaen@terra.es

MÁLAGA

INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVENDA

C/ SAINT EXUPERY, 22

29007 MÁLAGA

Tfno. 952 13 54 94

Fax. 952 13 51 55

PÁGINA WEB. www.ayto-malaga.es

SEVILLA

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SEVILLA S.A (EMVISESA)

C/ BILBAO, 4

41001 SEVILLA

Tfno. 954 21 90 00

Fax. 954 21 00 34

PÁGINA WEB. www.emvisesa.org

E-mail. correo@emvisesa.org

