

PREPÁRATE
PARA ENCONTRAR
LA MEJOR CASA CON
HOME MASTER



FERIAVIVIENDA.COM

FERIA DE LA VIVIENDA
DE LA REGIÓN DE MURCIA

7, 8 Y 9 DE OCTUBRE. HOTEL NH AMISTAD DE MURCIA

Claves para el éxito en la compra de una vivienda

TODO LO QUE DEBES SABER ANTES DE COMPRAR UNA CASA



Con la colaboración de



Patrocinadores





c/ Acisclo Díaz, 5C - 4ª pl.
30005 Murcia
Tlfs.: 968 27 52 26 / 09
Fax 968 28 16 00
Email: promotores@frecom.com
Web: www.apirm.es

“EN CUALQUIER MOMENTO DE DECISIÓN LO MEJOR ES HACER LO CORRECTO,
LUEGO LO INCORRECTO, Y LO PEOR ES NO HACER NADA”.

Theodore Roosevelt
Político estadounidense

Tomar una decisión es un acto complicado, entraña pros y contras y siempre va acompañado de la pregunta: ¿y cuál es el camino correcto? Al final sólo te queda pensar que cualquier camino que elijas será el correcto, siempre y cuando sea tu decisión.

Desde APIRM aprovechamos el marco de la Feria de la Vivienda 2011 para ayudarte a tomar esa decisión, de tal forma que te sea un poco más fácil escoger cuál será tu camino. Cuanta más información tengas, más probabilidades hay de que aciertes. Nosotros te la facilitamos y después tú decides.

En las siguientes páginas damos respuesta a las mil y una dudas que sabemos te pueden surgir cuando estás pensando en comprar una vivienda. Esperamos ayudarte.

¡Mucha suerte!



José Hernández
Presidente de APIRM

1. ¿Qué casa me quiero comprar?

Al comprar una casa, piensa en el vecino que adquirirás con ella (Proverbio)

- a. ¿Cuánto me puedo gastar?
- b. Ubicación de la vivienda
- c. Elección de la vivienda

2. ¿Qué diferencia hay entre una vivienda libre y una VPO?

De qué sirve una casa si no se cuenta con un planeta tolerable donde situarla (Henry David Thoreau)

3. ¿Qué debo comprobar antes de la compra?

Actuar sin pensar es como disparar sin apuntar (Forbes)

- a. Características físicas
- b. Características jurídicas

4. ¿Qué contrato o contratos debo firmar en la compra de una vivienda?

En vender y en comprar, no hay amistad (Refrán)

- a. El contrato de reserva
- b. El contrato privado de compraventa
- c. La escritura pública

5. ¿Cómo se financia la compra de una vivienda?

¡Hay tantas cosas en la vida más importantes que el dinero! ¡Pero cuestan tanto! (Groucho Marx)

6. ¿Qué impuestos y gastos hay que pagar?

En este mundo no se puede estar seguro de nada, salvo de la muerte y de los impuestos (B. Franklin)

7. ¿Qué viviendas se benefician de la rebaja del IVA al 4%?

Los solteros ricos deberían pagar más impuestos. No es justo que unos sean más felices que otros (Oscar Wilde)

8. ¿Cómo inscribo mi vivienda en el registro de la propiedad?

Me interesa el futuro porque es el sitio donde voy a pasar el resto de mi vida (Woody Allen)

9. Las ferias de vivienda. Una opción ideal

La confianza, como el arte, nunca proviene de tener todas las respuestas sino de estar abierto a todas las preguntas (E. G. Stevens)

10. Glosario de términos

Lo menos que podemos hacer, en servicio de algo, es comprenderlo (Ortega y Gasset)

1. ¿QUÉ CASA ME QUIERO COMPRAR?

La compra de una vivienda es una de las decisiones e inversiones más importantes que realizamos a lo largo de nuestra vida. Por ello, debemos conocer todos los pasos y tener toda la información posible antes de tomar una decisión.

1.1 ¿Cuánto me puedo gastar?

A la hora de adquirir una vivienda hay que tener en cuenta los ahorros de que disponemos para afrontar el pago de la parte del precio que no se encuentra financiado, y por otro lado la cantidad que vamos a poder pagar mes a mes para hacer frente a la cuota mensual del préstamo hipotecario.

!!!OJO!!!

Al precio de la casa deberás añadirle, aproximadamente, un 10% más que se irá en gastos asociados a la compra (notarías, registros, impuestos...). Te lo explicamos con más detalle en la sección referida a gastos e impuestos (pág. 15)

1.2 Ubicación de la vivienda

Lo primero en lo que debes pensar, además de en el dinero que te puedes gastar, es dónde vas a querer comprar. Nuestro primer consejo es visitar varias veces la zona y a diferentes horas y compruebes cuánto tiempo y dinero vas a gastar en el desplazamiento al centro de trabajo, cómo está la zona de aparcamientos, qué servicios tienes cerca, desde el supermercado hasta el colegio de los niños o servicios sanitarios, cómo está comunicado y cómo va el transporte público, el nivel de ruidos, cuándo vas a poder ver a los amigos...

1.3 Elección de la vivienda

Cuando te hayas decidido por una vivienda que se adapte a tus preferencias, te recomendamos que tengas en cuenta los siguientes aspectos:

- **El espacio y la distribución general de la casa:** número de habitaciones y de baños, ventanas exteriores en las habitaciones, pasillos, recibidores, estancias de paso, armarios empotrados, trasteros y otros espacios de almacenamiento.

- **La orientación de la vivienda:** Las exteriores reciben normalmente más luz natural, las interiores son a menudo más tranquilas. Las orientadas al interior de una manzana son normalmente silenciosas. Se suelen valorar más las viviendas orientadas al sur por la calidad y cantidad de la luz natural, aunque en la Región de Murcia eso también puede traducirse en un exceso de temperatura en verano.
- **Las calidades de la construcción y los acabados** son garantía de seguridad, solidez y calidad.

2. ¿QUÉ DIFERENCIA HAY ENTRE UNA VIVIENDA LIBRE Y UNA VPO?

2.1 Viviendas libres

Son aquéllas que están en el mercado y se pueden vender sin ningún condicionante. Las condiciones de precio y financiación serán las que libremente se negocien entre las partes. Pueden pertenecer a particulares o empresas.

Si pertenece a una empresa (habitualmente a un promotor) en la compra pagarás el IVA, ahora establecido transitoriamente en el 4%.

Si el que te la vende es un particular pagarás el 7% del impuesto de transmisiones patrimoniales.

2.2 Viviendas de protección oficial (VPO)

Son viviendas así calificadas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Son viviendas que deben destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario.

Tienen una superficie útil mínima de 40 m² y máxima de 90 m² (excepto para familias numerosas y personas con discapacidad).

Con carácter general se consideran protegidas durante 30 años, durante los cuales su precio de venta estará limitado.

Está prohibida su venta durante sus 10 primeros años, salvo en determinados supuestos que deberán obtener autorización por parte de la Comunidad Autónoma. También se deberá cancelar el préstamo y devolver las ayudas recibidas.

El precio máximo de venta de las viviendas protegidas está marcado en base a un módulo fijado por el Estado, que depende del tipo de vivienda protegida, de su ubicación y de su superficie.

Ejemplo: Lo más común es que se trate de una vivienda protegida de régimen general, que para una vivienda de 80 m² útiles, con garaje y trastero, estará entre 110.000 y 155.000 euros dependiendo de su ubicación.

2.3 ¿Quién puede comprar una vivienda protegida?

Los ingresos máximos para poder acceder a una vivienda protegida se calculan teniendo en cuenta las casillas 455 y 465 de la declaración de la renta (base imponible general y del ahorro), el número de miembros de la unidad familiar y el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

A modo de ejemplo podemos señalar que para adquirir una vivienda protegida de régimen general los ingresos máximos oscilan entre los 47.900 y los 44.100 € anuales, teniendo en cuenta que se computan los ingresos de toda la unidad familiar.

Para poder adquirir una vivienda protegida no se puede ser titular de ninguna vivienda, salvo determinadas excepciones.

Tampoco se puede ser propietario o inquilino de una vivienda protegida si se quiere adquirir otra, excepto en los siguientes supuestos:

- Familias numerosas que adquieren una vivienda mayor por aumento del número de hijos.
- Situaciones de discapacidad.
- Situaciones catastróficas.

Por último, hay que estar inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma. Rellene su inscripción en **www.regiondemurciavivienda.es** y preséntela por Registro de la Comunidad.

¿Qué ayudas puedo recibir?

Ayudas estatales

➤ **Préstamo convenido:** es un tipo de préstamo que conceden las entidades de crédito que hayan firmado un acuerdo con el Estado, que son la mayor parte, y que tiene fijadas unas condiciones específicas. El valor máximo del préstamo es del 80% del precio de venta. Es un requisito imprescindible su obtención para tener derecho al resto de las ayudas.

➤ **Subsidiación de préstamo:** se trata de una cantidad anual que el Estado transfiere al banco y que éste le descontará de sus cuotas del préstamo. La ayuda tiene una duración de 15 años revisables cada 5 años.

Esta ayuda está comprendida entre 60 € y 100 € al año por cada 10.000 € de préstamo, dependiendo de los ingresos, la edad, la situación familiar y la ubicación de la vivienda.

➤ **Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE):** es una cantidad que el Estado transfiere al banco y que éste le descontará de la hipoteca en el momento de la firma de la escritura de compraventa y de constitución de préstamo hipotecario. Va destinada a ayudar al comprador al pago de ese 20% del precio de la vivienda que no se financia.

!!!OJO!!!

Aunque actualmente esta ayuda se ha eliminado, aún quedan algunas promociones con calificación anterior que se pueden beneficiar de esta ayuda, algunas de las cuales las tendrás en la Feria de la Vivienda.

Es una ayuda que oscila entre los 5.000 y los 13.200 € dependiendo de los ingresos, la edad, la situación familiar y la ubicación de la vivienda.

Ayudas de la comunidad autónoma de la región de murcia

➤ **Ayuda al comprador:** se trata de una ayuda que concede nuestra Comunidad Autónoma tras la firma de la escritura y del préstamo hipotecario.

Supone una cuantía de entre 1.000 y 5.000 euros dependiendo de los ingresos, la edad y la situación familiar.

3. ¿QUÉ DEBO COMPROBAR ANTES DE LA COMPRA?

Es fundamental obtener el máximo de información sobre su futuro domicilio. ¿Qué cosas debes tener en cuenta? A continuación te contamos esos detalles que debes mirar con lupa.

3.1 Características físicas

El primer paso es examinar las características físicas de la vivienda.

Para ello es imprescindible llevar a cabo una visita personal a la vivienda que se ofrece en venta, acudiendo a verla para comprobar que coincide con lo ofertado, la calidad de sus materiales, el estado de sus instalaciones, su grado de conservación, luminosidad, vistas, entorno del que disfruta, etc.

Cuando la primera información relativa a la vivienda que nos interese comprar provenga de folletos informativos, será necesario tener en cuenta:

- Que el comprador podrá exigir del vendedor los servicios, instalaciones y formas de pago que se incluyen en la oferta, promoción y publicidad de la vivienda, aunque no se hagan constar en la letra del contrato que posteriormente se firme.
- Las empresas que lleven a cabo actividades de oferta, promoción y publicidad de viviendas deberán tener a disposición del público la siguiente información:
- Nombre, razón social, domicilio y, en su caso, los datos de inscripción en el Registro Mercantil del vendedor.
- Plano general de emplazamiento de la vivienda y plano de la vivienda misma, así como descripción y trazado de las redes de abastecimiento y de las medidas de seguridad contra incendios con que cuenta el inmueble.
- Descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil, y

descripción general del edificio en que se encuentra, de las zonas comunes y de los servicios accesorios.

- Referencia a los materiales empleados en la construcción de la vivienda, incluidos los aislamientos acústicos y térmicos, y del edificio y zonas comunes y servicios accesorios. (Memoria de calidades)
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que exijan algún tipo de actuación o conocimiento especial y sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Datos identificadores de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, o expresión de no hallarse inscrito en el mismo.
- Precio total de la vivienda y servicios accesorios y forma de pago.

3.2 Características jurídicas

Para conocer bien la vivienda que vamos a adquirir no sólo es preciso visitarla, sino que además es imprescindible conocer cuál es su situación jurídica, es decir, informarse sobre los siguientes aspectos:

- A quién pertenece, y por tanto, quién o quiénes son sus propietarios.
- Si existen cargas o gravámenes sobre la misma, es decir, si existen hipotecas, embargos u otras cargas que la afecten.
- Si existen inquilinos o poseedores de la misma.
- Si está sujeta a algún régimen especial, como ocurre con las Viviendas de Protección Oficial.

En caso de tratarse de un piso en comunidad de propietarios:

- Si está al corriente en el pago de las cuotas de comunidad.
- Si se ha pagado por ella el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Tratándose de viviendas en construcción o nuevas:

- Si se ha contratado por el promotor un seguro que cubra los daños que se puedan producir por defectos estructurales del edificio (Seguro decenal).

Para conocer tales circunstancias nos hemos de dirigir al **Registro de la propiedad** en el que la vivienda esté inscrita. La información podremos solicitarla nosotros mismos, o lo podrá hacer por nosotros el vendedor, la agencia inmobiliaria, o un gestor administrativo.

4. ¿QUÉ CONTRATO O CONTRATOS DEBO FIRMAR EN LA COMPRA DE UNA VIVIENDA?

4.1 El contrato de reserva

Quien decide comprar una vivienda habitualmente entrega una cantidad en concepto de *reserva* (Contrato de reserva); este tipo de contrato es más habitual cuando se trata de una vivienda en construcción que cuando es una vivienda ya terminada.

4.2 El contrato privado de compraventa

El siguiente paso es reunirse con la parte vendedora para firmar el contrato privado de compraventa.

El contrato debe incluir todas las condiciones generales y especiales y, en particular, deberá incluirse: la identificación de la vivienda (superficie, lindes, posibles anejos como garaje, trastero...); el plano de la vivienda y la memoria de calidades; el precio y las condiciones de la adquisición (la cantidad periódica a pagar así como la póliza del seguro o aval que se presta para garantizar las cantidades entregadas, la cuenta corriente que se haya abierto para el pago de esas cantidades); las penalizaciones que se estipulan para el caso de que no realices los pagos acordados o para el vendedor si no ofrece las calidades ofrecidas, la fecha de entrega de la vivienda y la penalización que el constructor debe satisfacer al comprador por el retraso respecto a la fecha prevista para la entrega; que cada parte abonará los gastos e impuestos que legalmente le correspondan, y que el comprador tiene derecho a elegir notario y a formalizar en escritura pública la compraventa de la vivienda.

Analiza bien todas las cláusulas del contrato, sin olvidar las que indican quién deberá hacerse cargo de los gastos y de los impuestos derivados de la compra, y fijate en los derechos y obligaciones de las dos partes.

En la compraventa de viviendas sobre plano es habitual que se establezca que el comprador haya de entregar una serie de cantidades a cuenta del precio, por lo que la ley establece unas medidas que garanticen la devolución de esas cantidades entregadas al comprador, para el caso de no se inicie la construcción o ésta no llegue a buen fin, exigiendo al promotor a contratar un seguro que cubra la contingencia prevista, o bien un aval

solidario prestado por entidad bancaria. Por ello, tiene que constar expresamente en el contrato de compraventa:

- La obligación de devolver las cantidades percibidas más los intereses legales, si la construcción no se iniciare o no se termina en los plazos previstos, o si no se obtiene la cédula de habitabilidad.
- Referencia al seguro o al aval bancario, e identificación de la entidad con la que se ha suscrito. En el momento de la firma del contrato, el vendedor deberá entregar al comprador copia del documento que acredite la garantía reseñada.
- Designación de la entidad bancaria y de la cuenta a través de la cual deberá el comprador hacer entrega de las cantidades anticipadas.

Ten en cuenta que el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios protege tus derechos y establece, con carácter general, qué requisitos deben cumplir las cláusulas y condiciones generales en este tipo de contratos y cuáles pueden ser abusivas.

La compra de la vivienda suele ser uno de los actos jurídicos y económicos más importantes de nuestra vida, por lo que resulta imprescindible obtener un adecuado asesoramiento que nos garantice la necesaria información sobre todos los aspectos que inciden en todo el proceso, tanto de compra como de financiación, de dicha vivienda. Si antes de firmar consideras que no has sido bien informado de las ventajas, de los posibles inconvenientes y de cómo la ley te protege, solicita más información al promotor y, en todo caso, asesoramiento independiente.

4.3 La escritura pública

La regla general es que el contrato de compraventa de viviendas se formalice en escritura pública, que es un documento público autorizado por el notario necesario para la posterior inscripción en el registro de la propiedad. Generalmente, la entrega de las llaves se realiza a la firma de esta escritura pública de compraventa cuyo otorgamiento y pago del precio equivale a la entrega de la vivienda por parte del vendedor.

Si no se ha realizado con anterioridad al firmar el contrato privado, se te deberá entregar documentación sobre:

- Descripción de la vivienda con indicación de su superficie útil, del edificio en que se encuentra, así como de las zonas comunes y servicios

accesorios.

- ➔ Plano de la vivienda y de dónde está localizada. Trazado de redes eléctricas, de agua, gas y calefacción y las garantías de las mismas, así como las medidas de prevención de incendios del edificio.
- ➔ Materiales empleados en la construcción de la vivienda.
- ➔ Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones que necesiten algún cuidado especial, y sobre la evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- ➔ Datos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o mención de que no se haya inscrita en el mismo.
- ➔ Estatutos y normas de funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, en su caso, así como información de los contratos de servicios y suministros de la comunidad.
- ➔ Cuando se trate de primera transmisión, se indicará el nombre y domicilio del Arquitecto y el nombre o razón social y domicilio del constructor. Exige que el vendedor te acredite que se han contratado los seguros que cubran los daños que se pudieran producir por defectos en la construcción.
- ➔ Copia de las autorizaciones legalmente exigidas para la construcción de la vivienda y Cédula Urbanística o certificación acreditativa de las circunstancias urbanísticas del suelo.

Finalmente, no olvides que el vendedor no podrá obligar al comprador a pagar las escrituras cuyo pago corresponda legalmente al vendedor (como las escrituras de obra nueva, división horizontal, préstamo al promotor o su cancelación).

5. ¿CÓMO SE FINANCIA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA?

Sabemos que hoy día el precio de la compra de una vivienda viene generalmente financiada a través de un préstamo con garantía hipotecaria sobre la misma, contratado con una entidad de crédito. Las condiciones económicas y jurídicas de esa financiación van a determinar, en mayor o menor medida, que la vida del préstamo se desarrolle con normalidad y de conformidad con nuestra capacidad de pago. Resulta determinante a estos efectos, el análisis pormenorizado no sólo de las condiciones del

mercado sino también de aquellas que mejor se ajustan a nuestras necesidades y capacidad para endeudarnos.

Las formas más habituales de acceder a esta vía de financiación son:

- En la propia escritura pública de compraventa, el comprador se subroga en la hipoteca ya existente (que fue constituida por el vendedor con la entidad bancaria), con lo que el comprador se coloca en la posición del antiguo prestatario y asume las mismas condiciones fijadas en el contrato de préstamo. Esta subrogación debe ser aceptada por la entidad. Antes de subrogarse en la posición del vendedor por el importe que quede por amortizar, es imprescindible informarse sobre las condiciones del préstamo a las que se va a subrogar (ya que puede ocurrir que dichas condiciones no sean ventajosas e interesarle acudir a otra entidad), así como si dicho préstamo está al corriente de pago.
- Se adquiere la vivienda y se constituye hipoteca sobre la misma. Por una parte, se firma la escritura de compraventa de la vivienda y, por otra parte, la escritura de constitución de hipoteca que la grava (se firman ambas escrituras sucesivamente). Puede que no nos interese la hipoteca del vendedor y nos interese un nuevo préstamo con otra entidad que nos ofrezca mejores condiciones; en este caso, no estamos obligados a subrogarnos en aquel préstamo ni a correr con los gastos de su cancelación.

5.1 ¿Qué debes tener en cuenta cuando te informes de la financiación para tu vivienda?

Es muy importante comparar la oferta hipotecaria de varias entidades, incluidas las ofertas de las mismas a través de internet. Antes de decidirse por un determinado préstamo, hay que solicitar folletos informativos en distintas entidades de crédito a fin de comparar y elegir el producto más competitivo y que más se adecue a tus necesidades. Estos folletos deben de estar a disposición del público en todas las sucursales, son gratuitos y contienen la información necesaria para decidir sobre uno u otro préstamo.

A la hora de comparar, habrá que analizar las distintas condiciones entre un préstamo hipotecario a tipo de interés fijo o a tipo de interés variable y, en este último caso, cuál es el mejor tipo de referencia entre los oficiales

que publica el Banco de España, pues hay diferencias sustanciales entre ellos: IRPH Bancos (Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por los bancos), IRPH Cajas (Tipo medio de los concedidos por las cajas de ahorro), IRPH Conjunto de Entidades (Tipo medio de los concedidos por el conjunto de las entidades de crédito), CECA (Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro), DEUDA PÚBLICA (Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años), MIBOR (Tipo interbancario a 1 año) y EURIBOR a 1 año (Tipo publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año). En definitiva, hay que tener muy en cuenta el tipo de referencia y el diferencial (si has optado por un préstamo a interés variable), determinado en términos TAE (ya que este tipo te indicará de forma más aproximada el coste real del préstamo) prestando al mismo más atención que al tipo de interés inicial pues suele ser bajo pero sólo dura un plazo determinado (es el tipo llamado *gancho*, que suele ofrecerse por las entidades sólo para los 6 primeros meses o el primer año).

Si bien el tipo de interés es un elemento determinante a la hora de optar por un préstamo hipotecario u otro, no podemos dejar de lado otros elementos de igual importancia, como son el plazo óptimo de duración del préstamo (pues según nuestra capacidad de pago para pagar las cuotas, optaremos por un plazo más corto o más largo), la periodicidad de los pagos (normalmente mensuales), el sistema de amortización y las comisiones.

Finalmente, cabe decir que no puede cobrarse separadamente una comisión de estudio y una comisión de apertura, dado que la normativa establece que en la comisión de apertura, que se devenga de una sola vez, se encuentran englobados cualquier gasto de estudio, concesión o tramitación del préstamo. En todo caso, todas las comisiones son negociables, por lo que a la hora de contratar un préstamo hipotecario hay que intentar rebajar el coste de las mismas, en base a las circunstancias que concurren en cada caso (según la vinculación que el cliente tenga con la entidad, otros productos, antigüedad como cliente...).

Una vez te decidas por un determinado préstamo en una entidad, ésta realizará un estudio previo de tus circunstancias para comprobar la viabilidad de la concesión del préstamo, solicitándote datos y documentos:

título de propiedad de los vendedores, certificación de la deuda pendiente en caso de que el vendedor no hubiera terminado de abonar su préstamo hipotecario, el régimen económico del matrimonio, declaración de IRPF, último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, etc.... Se procederá a tasar el inmueble, lo cual conlleva un coste; negocia con el banco quien lo asume.

Solicita a la entidad de crédito una oferta vinculante, es gratuita y tiene una validez de 10 días hábiles.

Realizada la oferta vinculante por la entidad, tienes derecho a examinar el proyecto de escritura pública de préstamo hipotecario en el despacho del Notario al menos durante los 3 días hábiles anteriores a su otorgamiento. Recuerda también que tienes derecho a elegir el notario y quién gestiona la tramitación de la escritura.

Para que la hipoteca se constituya válidamente, se precisa su formalización en escritura pública, el pago de los correspondientes impuestos, y su inscripción posterior en el Registro de la Propiedad.

No olvides que los contratos de préstamo hipotecario son generalmente contratos de adhesión que incluyen condiciones generales, algunas de las cuales pueden ser abusivas, como la cláusula de redondeo al alza del tipo de interés, o la cláusula de limitación mínima del tipo de interés. En este punto se ha de tener presente lo establecido por la legislación de protección de consumidores y usuarios.

6. ¿QUÉ IMPUESTOS Y GASTOS HAY QUE PAGAR?

Una compraventa de vivienda implica una serie de impuestos y de gastos de tramitación que incrementan el precio final. La mayor parte de estos gastos e impuestos tendrás que abonarlos en la fase final, es decir, con la entrega de la vivienda.

Además, hay que tener en cuenta que los gastos de la compraventa son independientes de los gastos del préstamo hipotecario que normalmente se solicita para comprar una vivienda, si bien al liquidarse todos

conjuntamente se da cierta confusión sobre los importes y los porcentajes que suponen.

Como te decíamos en el capítulo 1.1, al precio de la vivienda tendrás que sumar aproximadamente un 10% que se va en impuestos, notario, registro y otros gastos.

6.1 Impuestos y gastos de la vivienda

Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) (para vivienda nueva)

El comprador deberá abonar el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Con carácter general es el 8%, si bien se ha visto reducido hasta el 31 de diciembre de 2011 al 4%, en los casos de vivienda de obra nueva. En el siguiente punto analizamos más detenidamente esta rebaja del IVA. Dicho impuesto se abonará al vendedor, a quien se entregará junto con el precio de venta.

Ejemplo: En una vivienda de 150.000 € el IVA sería de 12.000 €. Ahora, con la rebaja al 4% se queda en 6.000 €, lo que constituye un ahorro importante.

Actos Jurídicos Documentados (AJD) (para vivienda nueva)

Además, el comprador habrá de pagar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, correspondiente a las Comunidades Autónomas, y cuya cuantía es del 1% del precio de la venta que se haga constar en la escritura.

El pago de este impuesto habrá de ser autoliquidado en un impreso oficial, e ingresado en una cuenta de la Hacienda Pública, a través de alguna de las entidades bancarias colaboradoras.

Ejemplo: En una vivienda de 150.000 € el AJD es de 1.500 €.

Las viviendas protegidas están exentas de pagar este impuesto. También hay viviendas libres que si no exceden de un determinado precio y si su comprador tampoco supera un volumen de ingresos y es menor de 36 años pueden tener una bonificación del 90% en este impuesto. Para tener más información acerca de esta bonificación puede consultar la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas de Murcia para 2008.

Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales: (para viviendas de segunda mano)

Es un impuesto estatal que grava, entre otros actos, las segundas y posteriores transmisiones de vivienda. Se abona a la Comunidad Autónoma y la cuantía es del 7% del precio de la venta que se haga constar en la escritura.

El pago de este impuesto habrá de ser autoliquidado en un impreso oficial, e ingresado en una cuenta de la Hacienda Pública, a través de alguna de las entidades bancarias colaboradoras.

Ejemplo: En una vivienda de 150.000 € el impuesto de transmisiones es de 10.500 €.

Si se abona el impuesto de transmisiones patrimoniales no se debe abonar el de actos jurídicos documentados.

Para ver las reducciones y bonificaciones de este impuesto consultar la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas de Murcia para 2008.

Gastos de notaría

Es decir, los correspondientes al otorgamiento de la escritura y a las copias de la misma. Según el Código Civil, los gastos de notaría se distribuyen entre los contratantes de forma que el vendedor debe hacerse cargo de la matriz de la escritura (original) y el comprador está obligado al pago de las copias.

Los gastos de notaría se calculan sobre el valor escriturado de la vivienda, sobre el que se aplica un arancel. Por lo tanto depende del valor de la vivienda. Su coste suele rondar los 300 € para el comprador.

En caso de que se trate de viviendas protegidas existen importantes bonificaciones.

Gastos de registro

Corresponden a la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad. También se calculan aplicando un arancel sobre el valor

escriturado de la vivienda. Sus gastos corresponde asumirlos al comprador y suelen rondar los 175 €.

En caso de que se trate de viviendas protegidas existen importantes bonificaciones.

6.2 Impuestos y gastos del préstamo hipotecario

Actos Jurídicos Documentados

La escritura de préstamo hipotecario, está sujeta al pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados por una cuota del 1% del total importe de la responsabilidad hipotecaria, es decir, no de la cantidad efectivamente prestada, sino de la cantidad garantizada para la devolución del principal, de los intereses y de las costas de ejecución.

Por ejemplo, para un préstamo de 100.000 euros la entidad prestamista puede imponer una responsabilidad hipotecaria total de 150.000 €, sobre lo que se calcula ese 1% del impuesto. Total: 1.500 €.

Las viviendas protegidas están exentas de pagar este impuesto.

Para ver las reducciones y bonificaciones de este impuesto consultar la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas de Murcia para 2008.

Gastos de notaría

Como decíamos anteriormente, los gastos de la compraventa son independientes de los gastos del préstamo hipotecario, si bien al liquidarse todos conjuntamente se da cierta confusión.

Su coste suele rondar los 300 €.

En caso de que se trate de viviendas protegidas existen importantes bonificaciones.

Gastos de registro

Corresponden a la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad. También se calculan aplicando un arancel sobre el valor escrutado de la vivienda. Sus gastos corresponde asumirlos al comprador

y suelen rondar los 150 €

En caso de que se trate de viviendas protegidas existen importantes bonificaciones.

Gastos de gestión

Si has contratado una hipoteca lo más común es contratar a una gestoría que realizará todos los trámites posteriores a la venta. Su importe pueden ser otros 300 €.

6.3. OTROS GASTOS

Por fin tienes tu vivienda, la has escriturado e inscrito en el Registro de la Propiedad. Ya es toda tuya (y del banco), pero aquí no para la cosa. Tienes que darte de alta en el servicio de electricidad, agua y en su caso gas y teléfono. Las tarifas dependen de la empresa que gestione esos servicios en cada municipio. Para evitar sorpresas reserva al menos 600 €.

Y por último ten en cuenta que junto a la cuota hipotecaria que abones cada mes, deberás abonar también los gastos de la comunidad de propietarios que obviamente varía en función del número de propietarios del edificio, de los servicios contratados, etc.

7 ¿QUE VIVIENDAS SE BENEFICIAN DE LA REBAJA DEL IVA AL 4%?

El 20 de agosto se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 9/2011, que establece el tipo superreducido del IVA del 4% para las entregas de viviendas de forma temporal hasta el 31 de diciembre de 2011.

Esta modificación se regula en la Disposición transitoria cuarta del Real Decreto-ley que dice:

“Con efectos desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley y vigencia exclusivamente hasta el 31 de diciembre de 2011, se aplicará el tipo reducido del 4 por ciento del Impuesto sobre el Valor Añadido a las entregas de bienes a las que se refiere el número 7.º del apartado uno.1, del artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido”.

Es decir, que desde el 20 de agosto hasta el 31 de diciembre de 2011 se aplicará el tipo reducido del 4% (hasta ahora el 8%) en las entregas de edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente. Los locales de negocio no tienen la consideración de anexos.

Por lo tanto, para poder aplicar la rebaja del tipo impositivo no debe tratarse de una segunda transmisión.

Hay que tener en cuenta que muchas de las viviendas que venden los bancos son de segunda transmisión ya que previamente han sido transmitidas del promotor al propio banco. En este sentido es muy importante que te informes adecuadamente.

Varias son las dudas e interrogantes que se plantean sobre la aplicación de esta rebaja. Para intentar resolverlas, reproducimos a continuación una síntesis de las preguntas frecuentes que ha publicado la agencia tributaria. Puedes acceder al contenido íntegro de las consultas en la página web de la propia agencia tributaria (www.aeat.es).

1. ¿Cuáles son los requisitos para que las entregas de inmuebles a particulares destinados a viviendas se beneficien de la tributación al tipo superreducido del 4% previsto en el Real Decreto-ley 9/2011 en lugar del 8%?

- La entrega de la vivienda debe efectuarse por un empresario o profesional, en caso contrario tributará por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. (7%)
- Debe tratarse de viviendas terminadas y ser su primera entrega (la realizada por el promotor). En el caso de la segunda o ulteriores transmisiones (viviendas usadas) es de aplicación el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.
- Es necesario que los edificios o partes de los mismos que se transmiten sean aptos para su utilización como viviendas; se incluirán las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.
 - No tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con las mismas.

- No se consideran edificios aptos para su utilización como viviendas las edificaciones destinadas a su demolición.
- La entrega de la vivienda deberá producirse desde el 20 de agosto de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2011.

2. ¿Cómo tributan los pagos anticipados realizados durante el 20 de agosto y el 31 de diciembre de 2011?

Los pagos anticipados realizados durante dicho período correspondientes a entregas de viviendas, garajes y anexos en ellos situados, tributarán igualmente al tipo del 4%, con independencia de que la entrega del inmueble se produzca con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

3. ¿Cuándo se devenga el IVA en la entrega de una vivienda?

El devengo del IVA en la entrega se produce, como regla general, en el momento de la puesta en poder y posesión del adquirente de la vivienda. Si se hubiese otorgado escritura pública, la puesta en poder y posesión se entiende realizada en el momento de su otorgamiento ante notario.

Cuando de la misma escritura resulta o se deduce claramente un momento distinto de puesta en poder y posesión de la vivienda entregada, el devengo se producirá en el momento en que efectivamente tenga lugar dicha puesta en poder y posesión del adquirente.

4. En relación con los pagos anticipados efectuados antes del 20 de agosto de 2011 por viviendas adquiridas en el período comprendido entre el 20 de agosto al 31 de diciembre de 2011 cuyas entregas tributen al tipo superreducido del 4% ¿se deben rectificar las cuotas de IVA repercutidas al 8% correspondientes a los anticipos?

No. El tipo impositivo aplicable a cada operación será el vigente en el momento del devengo. En los anticipos, el devengo del impuesto se produce en el momento en que se haga efectivo el pago de los mismos por lo que, si éstos se han satisfecho antes del 20 de agosto de 2011, el tipo impositivo aplicable será del 8%, con independencia de que el IVA correspondiente al importe restante del precio se devengue con la posterior entrega de la vivienda tributando al 4%.

5. ¿Es aplicable el tipo superreducido del 4% previsto en el Real

Decreto-ley 9/2011 a la entrega de viviendas usadas?

En el caso de viviendas adquiridas por particulares no es aplicable. Únicamente si el vendedor renuncia a la exención, para lo cual se requiere que el comprador sea un empresario o profesional con derecho a la deducción total del impuesto soportado en la operación.

6. ¿Las entregas de viviendas de obra nueva realizadas por promotores se consideran siempre primera entrega?

No. No tiene la consideración de primera entrega a efectos del IVA la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción a compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante ese plazo.

En estos casos la venta tributará por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales

7. ¿Las entregas de viviendas rehabilitadas pueden considerarse primera entrega?

Sí, las entregas de viviendas rehabilitadas se asimilan a la entrega de un edificio de nueva construcción siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.
- El coste total de las obras exceda del 25% del precio de adquisición de la edificación (si se efectuó en los dos años anteriores al inicio de las obras de rehabilitación), o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación, descontando en ambos casos el valor del suelo.

El tipo impositivo aplicable a esta entrega de viviendas será el 4% si se produce en el periodo comprendido entre el 20 de agosto de 2011 al 31 de diciembre de 2011.

8. ¿Cuándo se entiende que un edificio o parte del mismo reúne los requisitos para ser considerado *apto* para su uso como vivienda?

Cuando disponga de la correspondiente licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad y, objetivamente considerado, sea susceptible de

utilizarse como vivienda con independencia de la finalidad a que lo destine el adquirente. A estos efectos, se entiende por vivienda el edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o la sede de su vida doméstica.

9. ¿Para que resulte aplicable el tipo impositivo del 4% de IVA previsto en el Real Decreto-ley 9/2011 se requiere que el inmueble transmitido sea la vivienda habitual del comprador?

No. Es independiente de la finalidad a que lo destine el adquirente.

10. ¿Es aplicable el tipo impositivo del 4% de IVA previsto en el Real Decreto-ley 9/2011 a la entrega de una vivienda que se va a destinar a oficina?

Sí, siempre y cuando el inmueble disponga de la correspondiente licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad y, objetivamente considerado, sea susceptible de utilizarse como vivienda.

11. ¿Qué se entiende por anexos transmitidos conjuntamente con las viviendas?

Por anexos se entienden, entre otros, además de las plazas de garaje, los sótanos, las buhardillas o trasteros, escaleras, porterías, así como pistas de deporte, jardines, piscinas y espacios de uso común en la propia parcela y que se transmitan simultáneamente con ellos.

Para la aplicación del tipo reducido a las plazas de garaje (con un máximo de dos) y los distintos anexos de una vivienda deberán, además de transmitirse conjuntamente con la misma, estar situados en la misma parcela que la vivienda unifamiliar o edificio de viviendas al que pertenecen.

No tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas.

12. En los arrendamientos de viviendas con opción de compra, si se ejercita la opción de compra entre el 20 de agosto y el 31 de diciembre de 2011, y por tanto se produce la entrega de la vivienda en ese período ¿se aplicaría a tal entrega el tipo impositivo del 4%?

Sí, siempre que la entrega de la vivienda implique la realización de algún pago en ese momento.

13. ¿Cuál es el tipo impositivo aplicable a los arrendamientos con opción de compra?

Al tratarse de una prestación de servicios permanece invariable en el 8%.

8. ¿CÓMO INSCRIBO MI VIVIENDA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD?

Una vez hemos firmado la escritura de compraventa y la de préstamo hipotecario, y ya pagados los impuestos, todavía queda un último trámite que consiste en la inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho que hemos adquirido. ¡No le restes importancia a este último paso!

Dicha inscripción es necesaria para:

- Que el comprador quede plenamente protegido en el derecho que ha adquirido, pues sólo si inscribe su derecho en el Registro:
- Será considerado como único y verdadero propietario mientras no se declare lo contrario en sentencia judicial.
- Quedará protegido frente a los acreedores del vendedor.
- Quedará protegido frente a cargas ocultas que pudieran afectar a la vivienda.
- Podrá obtener protección judicial de su derecho en caso de que sea discutido por otros o se perturbe su posesión.
- Una vez haya inscrito su derecho, ya nadie podrá adquirir con eficacia ningún derecho sobre su vivienda sin obtener previamente su consentimiento.

9. LAS FERIAS DE VIVIENDA. UNA OPCIÓN IDEAL

No te agobies, todos estos factores a tener en cuenta que hemos comentado, y que sabemos que pueden parecer un poco farragosos, se ven de sobra recompensados cuando ya has elegido el que será tu hogar.

Además de estos consejos, que esperamos te sirvan de ayuda, te

adelantamos un listado de las ubicaciones de las casas que podrás encontrar en la Feria de la Vivienda 2011. Te invitamos a visitarnos los días 7, 8 y 9 de octubre en el Hotel NH Amistad de Murcia. Quién sabe... quizás entre alguna de estas opciones se encuentre tu hogar.

En total serán más 1.300 las viviendas que se ofertarán en la VI Edición de la Feria de la Vivienda, que ya se ha convertido en el salón inmobiliario de referencia para los compradores de vivienda, como lo demuestran los más de 40.000 visitantes que hemos recibido.

Los precios van desde los apartamentos de 1 dormitorio a partir de 44.100 € hasta los chalets y los adosados en urbanizaciones con multitud de servicios como jardines, piscinas, pistas de pádel, tenis y fútbol... con precios desde los 160.000 € hasta los 350.000 € aproximadamente.

Destaca, sobre todo, la gran cantidad de oferta que se concentra en Murcia ciudad y pedanías:

MURCIA CENTRO: 350 VIVIENDAS

Barrio del Carmen, Vistalegre, Ronda Sur, Ronda Norte, Avenida de los Pinos, Juan Carlos I, Juan de Borbón, Avenida Príncipe de Asturias, Avenida Miguel Induráin.

ZONAS DE EXPANSIÓN DE MURCIA Y PEDANÍAS: 700 VIVIENDAS

El Puntal, Cabezo de Torres, Churra, El Campillo-El Esparragal, Cantalares (frente Montepinar), El Ranero, Espinardo, Zarandona, Los Dolores, Los Garres, Santo Ángel, La Alberca, El Palmar, Beniaján, Guadalupe, La Ñora, Javalí Viejo, San Ginés, Cobatillas, San José de la Vega.

También destaca la oferta de MOLINA DE SEGURA, con alrededor de 60 viviendas por el centro y 70 por las urbanizaciones como Altorreal, La Quinta y Monte Príncipe.

Y para los que busquen casa en la costa contarán con una oferta de más de 200 viviendas situadas en CARTAGENA, en la zona de Los Urrutias y el Mar Menor, y en ALMERÍA, en la localidad de San Juan de los Terreros.

Y si lo que estás buscando es una vivienda protegida estás de suerte,

porque en la feria podrás encontrar distintas promociones de este tipo de viviendas (unas 250 aproximadamente) en Cabezo de Torres, Javalí Viejo, San José de la Vega y Los Garres, que son anteriores a la eliminación por parte del Estado de la ayuda a la entrada y que aún disponen de esta subvención para sus compradores. Pero es que además muchas viviendas que no han sido calificadas de protección oficial son susceptibles de serlo y de recibir diferentes ayudas para la compra, ¡no te olvides de preguntarle al promotor!

De todas estas viviendas que se van a ofertar en la feria alrededor del 40% son viviendas en construcción y proyectos nuevos, lo que refleja un impulso del sector, en el que sus profesionales continúan trabajando para cubrir la demanda futura de viviendas que se empieza a detectar en determinadas zonas cuyo stock está muy próximo a agotarse.

¡Te esperamos!

10. GLOSARIO DE TÉRMINOS

ADMINISTRADOR

Persona que organiza y dispone los bienes ajenos. El administrador de una Comunidad de Propietarios puede ser uno de los miembros de la Comunidad (presidente o secretario, principalmente) o un administrador de fincas. Su labor consistirá en llevar las cuentas, cobrar recibos, gestionar las tareas administrativas, informar sobre el contenido de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, se encarga de las tareas administrativas que el funcionamiento de una comunidad conlleva.

AMORTIZACIÓN

Pago que se realiza para reducir el importe de un préstamo; devolución de una deuda.

Si se devuelve antes de las fechas pactadas inicialmente es una amortización anticipada; ésta puede ser parcial o total.

ANEXOS. GARAJE Y TRASTERO

Los anexos hacen referencia a los espacios que pueden prestar un servicio

accesorio a la vivienda, como los garajes y los trasteros. Pueden ser jurídicamente inseparables de la vivienda, es decir, la vivienda se vende como un todo compuesto por la vivienda en sí más el trastero ó más el garaje, o con ambos. Pero también pueden venderse por separado, esto es, ser dos propiedades distintas.

API

El Agente de la Propiedad Inmobiliaria es un profesional legalmente habilitado, con la formación necesaria para el ejercicio de sus funciones, procurando el cumplimiento de la legalidad en las transacciones inmobiliarias.

APODERADO

Persona que recibe poderes de otro para representarlo y proceder en su nombre.

APORTACIÓN PERSONAL

Cantidad de dinero que el comprador de un inmueble destina a su adquisición, exceptuando el importe obtenido con financiación ajena.

ARRAS

Cantidad de dinero que supone una parte del precio total de la vivienda, que el comprador entrega al vendedor como garantía de que cerrará la operación en un plazo determinado.

AVALISTA

Garantía de una tercera persona, normalmente un familiar del comprador (prestatario), que garantiza el pago del préstamo en caso de no hacerlo éste.

CANCELACIÓN REGISTRAL

Eliminación en el Registro de la Propiedad de la inscripción de la carga que figura sobre una finca. Un préstamo hipotecario puede estar totalmente pagado, pero la hipoteca figurar aún en el Registro. Para que desaparezca esa hipoteca tiene que firmarse una escritura de cancelación (que actualmente está exenta del pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) y, con posterioridad, ser inscrita en el Registro, anulando la carga a la que hace referencia.

CAPITAL

Importe nominal del préstamo hipotecario, sin incluir los intereses.

CARENCIA

Periodo del préstamo durante el cual sólo se pagan intereses (no se paga capital) o incluso no se paga ninguna cantidad.

CARGAS

Limitaciones de la propiedad de un inmueble o vinculación al pago de una obligación.

CATASTRO

Censo y padrón estadístico de las fincas urbanas y rústicas, cuyo objeto es dar a conocer la propiedad y sus cualidades.

CÉDULA DE HABITABILIDAD

Documento que proporciona al adquirente la garantía de que la vivienda reúne las condiciones mínimas de habitabilidad. Es imprescindible para contratar el alta de algunos servicios como la luz y el gas.

CÉDULA URBANÍSTICA

Documento que certifica la normativa urbanística aplicable a un determinado terreno. Hace referencia al planeamiento que afecta a dicho terreno, e indica los usos autorizados, la edificabilidad, ocupación, alturas máximas ... dicha cédula se obtiene en el Ayuntamiento.

CERTIFICADO REGISTRAL

Documento legitimado y expedido por el Registro de la Propiedad, que incluirá la descripción de la vivienda y sus anejos, situación, cuota de participación en la propiedad horizontal, si es una vivienda protegida, la situación de cargas de la finca, y, en general, cualquier circunstancia que afecte a la propiedad de la vivienda. Además la certificación permitirá acreditar en juicio y frente a terceros, la libertad o gravámenes de una determinada finca, a diferencia de la nota simple informativa.

CHEQUES

Título de pago que consiste en una orden que da el firmante o librador a una entidad de crédito en la que éste tiene dinero depositado, para que

la entidad pague, con cargo a dicho depósito, a una persona determinada (cheque nominativo) o al portador del título, una cantidad cierta.

COMISIÓN DE AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Porcentaje a aplicar sobre la cantidad que se devuelve de forma anticipada, que debe ser pagada a la entidad acreedora.

COMISIÓN DE APERTURA

Importe que se paga cuando se formaliza un préstamo, en contraprestación a los servicios de estudio, administración y gestión generados en la concesión. Suele ser un porcentaje sobre el capital prestado.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Colectivo formado por todos los cotitulares de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal. Se organiza corporativamente y carece de personalidad jurídica. Se regula por estatutos, que atenderán a los detalles de la convivencia y a la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes.

CONDICIÓN RESOLUTORIA

Condición que garantiza una determinada obligación (pago de una cantidad aplazada) a través de la resolución del contrato, en el supuesto de que ésta no se cumpla.

CRÉDITO HIPOTECARIO

Contrato por el que una entidad financiera pone dinero a disposición del beneficiario hasta un límite señalado y por un plazo determinado, percibiendo periódicamente los intereses sobre las cantidades dispuestas, obligándose el beneficiario a devolver a la entidad las cantidades adeudadas en el plazo estipulado. En el caso de los créditos hipotecarios, la devolución de los intereses y el principal está asegurada con una garantía real.

CUENTA AHORRO VIVIENDA

Cuenta de ahorro en la que el destino a dar a los fondos debe ser el de adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual del titular de la misma. Las cantidades depositadas durante el ejercicio (con el límite de 9.015,18 €.) tienen un 15% de deducción en la declaración de renta. El destino debe materializarse en el plazo máximo de 4 años desde

la apertura (salvo las abiertas antes del 1/7/99, cuyo plazo es de 5 años).

CUOTA

Importe que el titular o titulares de un préstamo se comprometen a pagar periódicamente y que se destina al pago de parte del capital solicitado y sus intereses.

DERRAMA

Incremento de las cuotas de la Comunidad originado por la existencia de un gasto eventual.

DIFERENCIAL

Porcentaje que se añade al índice de referencia (normalmente el Euribor) en cada revisión del tipo de interés en los préstamos a interés variable.

DIVISIÓN HORIZONTAL

Acto documentado en título público, mediante el cual se divide un inmueble en varias y distintas fincas registrales independientes, con asignación a cada una de ellas de un coeficiente de copropiedad o participación en el total del inmueble. Se inscribe en el Registro de la Propiedad.

DOCUMENTO PRIVADO

Aquel que recoge la voluntad de quien lo otorga. Por ejemplo, si es una compraventa, recoge la voluntad de las partes de transmitir la propiedad de una finca. No se firma en presencia de ningún fedatario público, ni se inscribe en ningún Registro.

DOCUMENTO PÚBLICO

Documento que recoge la voluntad de quien lo otorga y es autorizado por un Notario, lo que le faculta para ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Se conoce comúnmente como escritura, y algunas de las más frecuentes son: hipoteca, compraventa, obra nueva, división horizontal, etc.

ESCRITURA

Documento público firmado y autorizado por un Notario que da fe de su contenido y que lo faculta para ser inscrito en el Registro.

ESTATUTOS

Reglas que tienen fuerza de ley para el gobierno de un organismo. Sirven para regular la actuación de la Comunidad de Propietarios.

EURÍBOR

Índice de referencia oficial. Es la media simple de los tipos de interés diarios, aplicados para las operaciones cruzadas al plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios de la zona de la Unión Monetaria, entre las 64 entidades financieras con mayor nivel de negocio.

FEDATARIO PÚBLICO

Denominación genérica aplicable al Notario y a otros funcionarios que dan fe pública.

FIANZA

Obligación que uno adquiere de hacer algo a lo que otro se ha obligado, en caso de que éste no lo haga. Prenda que da el contratante en seguridad del buen cumplimiento de su obligación.

FINANCIACIÓN

Cantidad de dinero prestado.

FINCA

Término con que se designa a un inmueble en el Registro de la Propiedad. Cada vivienda se dice que es una “finca registral”.

FOLLETO INFORMATIVO

La Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994 sobre la transparencia de los préstamos hipotecarios y la Circular 5/94 del Banco de España que la desarrolla, establece que las Entidades de Crédito tendrán a disposición de sus clientes folletos informativos que incluyan con carácter orientativo las características financieras y de otra índole de los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda.

GESTORÍA

Sociedad que se encarga de la tramitación de las escrituras de compraventa y préstamo hipotecario hasta su perfecta inscripción en el Registro de la Propiedad. Los honorarios que cobra la gestoría por este servicio son

deducibles en la declaración de la renta.

GRAVAMEN

Carga impuesta sobre un inmueble.

HECHO IMPONIBLE

Hecho de naturaleza jurídica o económica, cuya realización conlleva el nacimiento de una obligación tributaria.

HIPOTECA

Derecho real que se constituye en garantía del cumplimiento de unas obligaciones contraídas con un tercero (préstamo, letras). Además del pago del principal, garantiza el cobro de los intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial en caso de incumplimiento en el pago. Aunque no exclusivamente, las hipotecas más habituales recaen sobre bienes inmuebles. Se formalizan en documento público y sus derechos se constituyen con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

IMPUESTO DE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (IAJD)

Impuesto que grava los actos formalizados en documento público, inscribible y con cuantía económica, como las compraventas e hipotecas. Su base de cálculo es la responsabilidad hipotecaria en el caso de las hipotecas, y el importe escriturado en la compraventa de viviendas nuevas. El tipo a aplicar varía dependiendo de las Comunidades Autónomas y de los importes. Puede oscilar entre el 0,1% y el 1%.

IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP)

Impuesto que grava las segundas y posteriores transmisiones de patrimonio que implican un intercambio de bienes. Su tipo impositivo varía en función de la Comunidad Autónoma y la base de cálculo es el precio de compra que aparece en la escritura. En nuestra Comunidad Autónoma es el 7%.

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

Tasa municipal que grava la propiedad de una finca. Se cobra anualmente y su importe depende del valor catastral asignado a la finca. Anteriormente se denominaba *Contribución territorial urbana*.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA)

Impuesto que grava la primera transmisión de bienes inmuebles cuyo importe es el 8% del importe escriturado. Ahora se ha fijado transitoriamente en el 4% para las entregas de viviendas.

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (PLUSVALÍA)

Impuesto municipal que grava el aumento de valor de los terrenos. También se conoce como plusvalía. Por Ley es el vendedor el que debe asumir el pago del impuesto.

ÍNDICE DE REFERENCIA

Valor que se utiliza como base de cálculo para obtener el tipo de interés que se aplicará a un préstamo a tipo de interés variable cuando se produzca el momento de la revisión. El tipo de interés revisado se calcula añadiendo al índice de referencia un margen o diferencial. Los índices de referencia oficiales son: euribor a 1 año, mibor a 1 año, IRPH de Cajas, IRPH de Bancos, IRPH del Conjunto de Entidades, CECA y tipo de rendimiento de la deuda pública entre 2 y 6 años.

INDIVISO

Se refiere a aquellas fincas que no tienen partición posible.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Cada una de las anotaciones practicadas en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Las más habituales son: asientos de presentación, asientos, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

INTERÉS

Cantidad pagada como remuneración por la disposición de una suma de dinero que se toma prestada.

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Ley que regula el ámbito de la vivienda englobada en edificios plurifamiliares (por ejemplo un bloque de pisos).

LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS

Ley que tiene por objeto garantizar y proteger, en lo que concierne al

tratamiento de los datos personales, las libertades públicas y los derechos fundamentales de las personas físicas y especialmente de su honor e intimidad personal y familiar.

LIBRE DE CARGAS

Se dice de la finca sobre la que no pesa ninguna limitación a su dominio. Es decir, sobre la que no existen hipotecas, censos, cláusulas resolutorias, arrendamientos, usufructos, u otras limitaciones.

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

Instrumento administrativo que autoriza a usar lo construido y acredita su conformidad respecto a lo exigido en la licencia de obra y que la edificación contiene las condiciones mínimas para que pueda destinarse a vivienda. Este documento puede ser sustitutivo de la cédula de habitabilidad.

LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS

Documento emitido por el Ayuntamiento por el que se otorga el derecho a edificar y a iniciar las obras, acreditando la comprobación administrativa de que la obra autorizada se sujeta a condiciones urbanísticas y técnicas establecidas por las correspondientes ordenanzas municipales que rigen en su emplazamiento.

MEMORIA DE CALIDADES

Documento que describe la naturaleza y calidad de los diferentes materiales que van a ser utilizados en la obra.

MIBOR

Índice de referencia oficial para préstamos hipotecarios firmados antes del 1/1/00. Es el precio del dinero en el mercado interbancario de Madrid, es decir, el precio al que los Bancos y Cajas se prestan dinero mutuamente. Se publicará mientras se sigan dando los requisitos técnicos necesarios para su elaboración; los días en los que no se cruza ninguna operación, se sustituye por el Euribor, para calcular la media mensual.

MORA

Falta de puntualidad en realizar la prestación, es decir, el deudor no cumple con sus obligaciones de pago en el momento debido y existe un retraso.

NOTA SIMPLE REGISTRAL

Documento expedido por el Registro de la Propiedad, que incluirá la descripción de la vivienda y sus anejos, situación, cuota de participación en la propiedad horizontal, si es una vivienda protegida, la situación de cargas de la finca, y, en general, cualquier circunstancia que afecte a la propiedad de la vivienda. A diferencia de la certificación registral, sólo tiene valor informativo y no permitirá acreditar en juicio y frente a terceros, la libertad o gravámenes de una determinada finca.

NOTARIO

Funcionario público que autoriza y da fe del contenido de determinados documentos, como son los contratos de compraventa y préstamo hipotecario. El Notario apreciará la legalidad de todas las condiciones del contrato y actúa con independencia de las partes. Sus honorarios están regulados por la ley.

NOVACIÓN

Modificación de los términos de un contrato tras un nuevo pacto entre las partes contratantes.

OBRA NUEVA (Declaración de)

Documento público donde se declara la existencia de una edificación o la construcción de una nueva. Su inscripción en el Registro de la Propiedad supone la creación de una finca registral por desaparición de la finca registral de procedencia.

OFERTA VINCULANTE

Existen dos conceptos distintos:

- En el caso de subrogación de un préstamo hipotecario entre entidades financieras, la oferta vinculante es el documento que la entidad que quiere subrogarse en el préstamo, envía a la entidad acreedora primera, con las nuevas condiciones de tipo de interés que va a aplicar al cliente en caso de que éste finalmente se cambie de entidad.
- En las nuevas hipotecas, la Oferta Vinculante es un documento que las entidades de crédito tienen obligación de entregar al cliente, que debe contener todas las condiciones financieras del préstamo y cuya validez no puede ser inferior a diez días hábiles a partir de su fecha de entrega.

ONEROSO

Implica una contraprestación. Los contratos onerosos establecen una obligación para una o ambas partes contractuales.

OPCIÓN DE COMPRA

Cláusula añadida a un contrato, mediante la cual, el oferente concede al optante o beneficiario el derecho a realizar la compra de un bien en un plazo determinado. Esta opción suele aparecer en contratos de alquiler, leasing.

PAGARÉ

Título valor que contiene la promesa del librador de pagar una cantidad determinada a otra persona o a su orden, en lugar y fecha determinados.

PERIODICIDAD DE REVISIÓN DE INTERÉS

Frecuencia con que se realiza la modificación del tipo de interés en los préstamos a tipo de interés variable.

PLAZO DE AMORTIZACIÓN

Plazo de tiempo en el que se devuelve el principal del préstamo y los intereses.

PLUSVALÍA MUNICIPAL

Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos (ver Impuesto).

PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD

Cargo ostentado por un miembro de la comunidad de propietarios de un conjunto de viviendas, que tiene la máxima representatividad de esa comunidad y cuya elección se realiza según determinen los estatutos que rigen el funcionamiento de la misma.

PRESTAMISTA

El que entrega dinero a otra persona llamada prestatario, quien tiene que devolver esa cantidad con sus intereses correspondientes.

PRÉSTAMO A TIPO FIJO

Préstamo en el que el tipo de interés nominal permanece invariable a lo

largo de la vida del préstamo, con independencia de las variaciones del mercado hipotecario.

PRÉSTAMO A TIPO VARIABLE

Préstamo en el que el tipo de interés se revisa con una periodicidad determinada. Suele existir un tipo de interés inicial predeterminado, un período de revisión (que marca la frecuencia de la variación de tipo), un índice de referencia (que evoluciona al alza o la baja, en función de la tendencia del mercado) y un margen o diferencial que se suma al índice de referencia para establecer el nuevo tipo de interés a aplicar.

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Cantidad de dinero concedida, generalmente por una entidad financiera, a una persona física o jurídica, con la garantía adicional de un bien inmueble. La finalidad del préstamo puede ser muy variada pero la más habitual es la financiación de la compra de un inmueble.

PRÉSTAMO PERSONAL

Préstamo en el que no existe más garantía que la personal del deudor: responde del pago de la deuda con todos sus bienes presentes y futuros.

PRESTATARIO

Persona titular de un préstamo, que asume todas las obligaciones y adquiere todos los derechos del contrato que firma con la entidad financiera prestamista.

PRIMA

En un seguro, es lo que paga el tomador del mismo a la Compañía Aseguradora para prevenir un hecho futuro e incierto llamado siniestro.

PRINCIPAL

Se refiere al nominal de un préstamo o a la cantidad pendiente de devolver o amortizar.

PROMOTOR

Un promotor es un empresario que se dedica a decidir, impulsar, programar y financiar la construcción de viviendas para su venta. Es el dueño de la promoción. Además de vender las viviendas por si mismo puede

encomendarle a un agente de la propiedad inmobiliaria la intermediación y venta de esas viviendas.

PROVISIÓN DE FONDOS

Cantidad de dinero que se entrega como anticipo para cubrir unos gastos ciertos, cuyo importe exacto desconocemos. Una vez obtenidas las facturas se realiza la liquidación de dicha provisión.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Organismo estatal encargado de proclamar oficialmente las situaciones jurídicas que afectan a los bienes inmuebles en un momento determinado. Existe un solo Registro con multiplicidad de oficinas, distribuidas según la demarcación registral.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO

Revocación o finalización del contrato.

RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

Suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca (el capital prestado, los intereses ordinarios y los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc.). Sobre esta cantidad es sobre la que se calculan los gastos de la formalización de una hipoteca.

REVISIÓN

En los préstamos variables se produce cuando cambia el tipo de interés a aplicar, que se obtendrá sumando un margen al índice de referencia. Su periodicidad depende de lo pactado.

SALDO PENDIENTE

Importe de préstamo pendiente de devolver o amortizar.

SEGURO DE AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS

Póliza que garantiza el importe del préstamo en caso de fallecimiento o invalidez del prestatario, de tal forma que el capital asegurado sirve para cancelar el préstamo, eximiendo de responsabilidad al resto de prestatarios o a los herederos del mismo.

SEGURO DE VIDA

Póliza que garantiza la cantidad asegurada en caso de fallecimiento o invalidez del asegurado.

SEGURO MULTIRRIESGO HOGAR

Póliza que cubre los posibles desperfectos que pueda sufrir una vivienda por distintas causas. En el caso de préstamos hipotecarios, la Ley Hipotecaria establece que la vivienda debe estar cubierta por un seguro contra incendios por el valor de construcción de la misma.

SISTEMA DE AMORTIZACIÓN

Determina la forma de cálculo de las cuotas del préstamo. El más utilizado es el sistema francés, en el que la cuota es constante si no varían el tipo de interés ni el plazo.

SUBROGACIÓN

Existen dos conceptos distintos: 1. Acción por la que el comprador de una finca asume los derechos y obligaciones de otra persona por razón de un préstamo anteriormente concedido con garantía de dicha finca. Es una acción muy habitual cuando se compra una vivienda nueva directamente al promotor de la misma, el cual ha obtenido un préstamo hipotecario para financiar su construcción. 2. También se conoce por subrogación el hecho jurídico de sustitución del acreedor hipotecario, es decir, el caso en que el prestatario cambia su préstamo a otra entidad financiera que le modifica sus condiciones de tipo de interés.

SUBVENCIÓN

Cantidades abonadas a fondo perdido por la Administración Pública a los compradores de viviendas de Protección Oficial, como parte del pago de las mismas.

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Superficie total incluyendo todos los elementos de la vivienda (muros, tabiques, instalaciones, etc.). En un bloque de viviendas, esta superficie incluirá la parte proporcional de los *elementos comunes* (portal, escalera, patios, zonas verdes...). En base a esta superficie, habitualmente se calculará la cuota de participación en los gastos de la Comunidad del piso.

SUPERFICIE ÚTIL

Suma de los espacios interiores de la vivienda, descontando los tabiques, muros, conductos de instalaciones, vigas, etc. Puede suponer aproximadamente un 10–15% menos de la superficie construida.

TAE

Es la transformación de las condiciones financieras a su equivalente anual, teniendo en cuenta los gastos y las comisiones. Para su cálculo se tienen en cuenta la periodicidad de pago, el tipo de interés nominal, el plazo y las comisiones iniciales.

TASACIÓN

Valor de un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado no sólo se conoce el valor real del inmueble, sino que además sirve de referencia para obtener la financiación necesaria. Para ser válida a efectos de obtención de un préstamo hipotecario, debe ser realizada por un perito independiente y autorizado por el Ministerio de Economía y Hacienda. Su validez es de 6 meses.

TIPO DE INTERÉS

Porcentaje que se aplica al capital pendiente de un préstamo para calcular los intereses que deben abonarse.

TIPO SUSTITUTIVO DE REFERENCIA

Índices previstos en la escritura de un préstamo hipotecario a tipo variable o mixto, aplicables sólo en caso de que el índice de referencia pactado en primer término dejara de ser publicado oficialmente.

TITULO DE PROPIEDAD

Escritura que acredita la propiedad de una finca y en la que se describe la fecha y forma en que se adquirió, así como las características principales de la misma.

USUFRUCTO

Derecho de uso o disfrute que tiene una persona llamada *usufructuario*, sobre una cosa propiedad de otra persona, llamada *nudo propietario*. Se trata de un derecho real en cosa ajena, resultante del desglose del derecho de propiedad. El usufructo no puede durar más allá de la vida del usufructuario.

VALOR CATASTRAL

Valor que da el Ayuntamiento a los inmuebles a efectos tributarios y que constituye la base imponible del IBI. Está integrado por el valor del suelo o el terreno y el de la construcción, tomando como referencia su valor de mercado.

VENCIMIENTO

Cumplimiento del plazo de una deuda.

VERIFICACIÓN REGISTRAL

Comprobación de la situación de la finca en el Registro de la Propiedad. Se puede hacer a través del examen directo de los libros, a través de nota simple informativa, o de una certificación del Registrador.

VIVIENDA PROTEGIDA

Viviendas cuya tipología, dimensiones y precios están reglamentadas por la Administración, como condición para poder acogerse a determinadas ventajas tanto económicas como fiscales por parte de los compradores, los cuales, a su vez, deben reunir unas condiciones en cuanto a titularidad de inmuebles, ingresos familiares etc. Deben destinarse a domicilio habitual y permanente y su superficie útil máxima no debe superar los 90 m². Las hay de promoción pública, de promoción privada, de régimen general, de régimen especial y de precio concertado. Tienen unos precios máximos de venta determinados por módulos.

ZONAS COMUNES

Son las zonas, dentro de un bloque de viviendas, que pertenecen a todos los integrantes de la Comunidad de Propietarios de forma proporcional (los jardines, las escaleras, los ascensores, patios, portal...). Esta parte proporcional se suma a la superficie útil de la vivienda para calcular la superficie construida.

Con la colaboración de



Patrocinadores



CÁNOVAS Y PARDO PROMOCIÓN DE VIVIENDAS
Ronda Sur-Senda Estrecha, 22, 1º B, Ed. Bruselas, Murcia
Teléfono: 968 82 37 11
Web: www.canovasygado.es



VIVIENDAS EDIVAL
C/ del Pino esquina Avda. de la Juventud, Cabezo de Torres
Teléfono: 968 85 66 34
Web: www.edival.es



CONSTRUCCIONES URDECON
C/ Mayor 55, Pol. Ind. Camposol, Puente Tocinos
Teléfono: 968 23 04 04
Web: www.urdecon.es



VIVIENDAS EN MURCIA Y PEDANÍAS (VIMURPE)
C/ Trébol 1 de Sangonera La Verde
Teléfono: 647 578 351
Web: www.vimurpe.com



CBC PROMOTORES INMOBILIARIOS
C/ Príncipe de Asturias, 9, Elda (Alicante)
Teléfonos: 96 539 81 81 y 678 773 000
Web: www.cbgrupo.com



PROMOCIONES GUIFERSOL
Plaza de Castilla, 1 bajo, Murcia
Teléfono: 968 29 81 67
Web: www.guifersol.es



HOUSE GESTIÓN INTEGRAL DE INMUEBLES
Avda. Juan de Borbón, 34
Teléfono: 968 24 74 91
Web: www.housegestiona.com



INUKSUK URBANA
C/ Fuensanta, 8, Entlo. dcha., Murcia
Teléfono: 968 21 40 58
Web: www.inuksuk.es



TRIBECA
C/ Baritono Marcos Redondo, 1, 2º, Murcia
Teléfono: 968 21 48 81
Web: www.martinezarce.com



EDIFICIOS TAMAROSA
Avda. Río Segura, 6, 1ºE, Esc. C, Murcia
Teléfono: 968 211 049
Web: www.tamarosa.com



INMOBILIARIA ESPERANZA
Avda. de Europa-Juan Carlos I
C/ Reina Sofía, 7 bajo, Ed. Dórico, III Esc, Murcia
Teléfonos: 655 862 728 / 868 954 228
Web: www.inmobiliariaesperanza.es
www.murcianorte.com