

IMPULSO JOVEN

HOJA DE INFORMACIÓN JUVENIL, EDITADA POR NUEVAS GENERACIONES DEL PP DE CIUDAD RODRIGO
DISTRIBUCIÓN GRATUITA



NUMERO 1 - AÑO I

PRESENTACION

La publicación IMPULSO JOVEN presenta en un vehículo de información sobre los distintos temas que nos interesan a los jóvenes. Este primer número está dedicado íntegramente al tema de la vivienda, algo que sin ser para tener una información acerca de las administraciones e instituciones que desarrollan líneas de asesoramiento y ayudas relacionadas con la vivienda.

Hemos intentado hacer una recopilación y resumen de la información que muchas veces se encuentra dispersa y que a veces es difícil encontrar sino se invierte mucho tiempo. Hemos intentado que aparezca toda la información disponible de una manera clara y explícita ya que se trata de un tema denso y complicado.

No pretendemos dar una información exhaustiva y totalmente completa, sino los lineamientos básicos que sirven para tener un mayor conocimiento de todo lo relacionado con la vivienda, tanto para la compra como para el alquiler.

Esperamos que estos consejos, informaciones y direcciones que aquí os mostramos sean de vuestro interés y ayudar a dar respuestas a todas aquellas dudas que en este tema de la vivienda puedan ser de interés para nosotros los jóvenes.

SECCIONES:

- CONSEJOS ÚTILES
- DESCRIPCIÓN DE LAS BOLSAS DE VIVIENDA DE ALQUILER
- AYUDAS DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
- ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DEL IBI (ICAJA, AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO).
- SERVICIO DE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR DEL AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO.
- INFORMACIÓN EN INTERNET
- NUEVAS OBSERVACIONES DE CIUDAD RODRIGO

CONSEJOS ÚTILES

Para comprar

La compra de una vivienda es para el comprador de las personas la transacción económica más importante de su vida. Tener en cuenta:

• **Rijar las necesidades, posibilidades y preferencias en la elección de la vivienda** en función de las ayudas de los distintos Administraciones.

• **Toda oferta, promoción o publicidad ha de ajustarse a los derechos canónicos, condiciones y utilidad de la vivienda en construcción y construido.** Si la compradora de viviendas es el fin particular, puntualizar villosa la situación jurídica, urbanística y estado material de vivienda. Los datos, características, su ubicación, servicios e instalaciones, adjudicación, utilización y pago de la vivienda, que se indican en la oferta, son explícitos aun cuando se figuren expresamente en el contrato.

• **Quiénes realicen la oferta, promoción y publicitación están obligados a tener a disposición completa:**

Identificación expresa del vendedor. Plano general de emplazamiento y plano de vivienda finita.

Reseñas. Referencia de los mercados empleados en la construcción. Instrucciones sobre uso y conservación de las instalaciones. Datos identificativos de la promoción de vivienda en el Registro de la Propiedad. Plano total de la vivienda y la forma de uso.

• **Los datos positivos de las viviendas deben tener a disposición del público** las Copias de los autorizaciones, licencias e informes de la Dirección de Urbanismo de las administraciones, legítimamente expedidos. Copia de la oferta promotor, en todo caso si el interesado consulta antes del plan urbanístico. Datos de la licencia de edificación para la utilización o ocupación de la vivienda. Datos de la norma de funcionamiento de la comunidad de propietarios. Información de los riesgos que presenta el propietario del terreno de la vivienda y hasta en que está prohibido el uso de viviendas. Poner a disposición la información con realidades precio de venta conlucos tanto algado total, la forma de pago y los métodos de pago acordados.

• **Si la vivienda no se encuentra totalmente terminada** debe presentarse a disposición pública copia de los documentos en los que se formalizan los derechos de los contratados o futuros a cuenta.

• **Al firmar el contrato** la oferta debe tener derecho a revisión del vendedor copia de los documentos mencionados anteriormente, documentos que deben estar redactados con la oferta clara y sencilla. Se dan un presupuesto cuando previene acciones o más en los edificios, cuando se resuman y son:

• **Quitar que se refieren sus condiciones** en los casos de pago diferido, la cantidad adelantada, el tipo de interés y las condiciones de amortización de los créditos concedidos.

• **Las cláusulas que impongan un incremento del precio** que no comprendan a prestaciones adelantadas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas.

• **Las que impongan en la primera venta de vivienda** la obligación de abonar los gastos derivados de la preparación de la vivienda que por ley corresponden al vendedor.

• **Establecer cláusulas que le liberen por no pagar** las que el comprador no haya podido conocer, así legítimas, ambiguas, dudosas e incomprendibles. Además señalar las que contradigan lo dispuesto en las leyes y las que sean abusivas. El incremento de las normas en materia de protección de los consumidores se aplicará a las mismas.

Compra de vivienda entre particulares, Inmuebles e alquiler

1. Verificar la situación jurídica de la vivienda comprada al Registro de la Propiedad y señalar una tasa simple registral, en la que comparecer su elemento el comprador de su titular y si se trata de inmueble libre de cargas anteriores. Además, con el fin de desprender de las obligaciones y acciones, solicitar se pueda realizar un Certificado de Deuda y Cargas.

2. Verificar la opción urbanística de la vivienda, así como solicitar la Licencia de Primera Ocupación.

3. Señalar que la vivienda está libre de cargas de las obligaciones económicas, se debe solicitar al vendedor si otros datos del impuesto sobre Bienes Inmuebles y el impuesto de pago de cuota de la comunidad de propietarios.

4. Informar que el vendedor debe dar: Fotocopia de la escritura de compraventa, el dictamen notarial de la vivienda, el plano general de la casa y los estatutos de la comunidad de propietarios.

• **Al anular la redacción del contrato** se debe acordar con el vendedor fundamentados las garantías de las partes, identificación de los bienes, su estado real, así como señalar, identificando el inmueble, datos registrales, el estado de los documentos, condiciones, precio de la compraventa, forma de pago, si existe préstamo hipotecario, el reparto de los gastos asociados a la compraventa, momento de la entrega

de la vivienda, plazo para otorgar la escritura pública, efectos de la rescisión del contrato, así como el cumplimiento de los deberes de las partes y fecha y hora de la entrega de la vivienda.

• **Para recibir la vivienda** en el registro de la propiedad es necesario el otorgamiento de escritura pública, que se realiza por un notario a elección del comprador. Una vez finalizado el contrato público es necesario acudir en la Administración competente los impuestos que gravan la operación de transmisión de vivienda de vivienda. Entre otros el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, Inmediatamente se debe acudir a las oficinas del Registro de la Propiedad. Hay que acudir en el Centro de Gestión Catastral y Urbanística de la propia comunidad para ello el registro correspondiente.

Para alquilar:

Lo primero es examinar detenidamente la vivienda y comprobar que quien alquila tiene capacidad para hacerlo.

Nota: ADEVERTIDO: El propietario de la vivienda que alquila en alquiler ARRENDADOR, persona que alquila la vivienda para su uso y disfrute.

• **El contrato de arrendamiento de vivienda** aquel de que el arrendatario usa el uso de la vivienda para uso habitual permanente, por un tiempo determinado y a cambio de un renta.

• **El arrendamiento**, se lo obligatorio en todo caso se formaliza por escrito si el plazo de la renta de las partes. El modelo de contrato puede comprarse en un establecimiento de un mercado de parcelas, hasta en el que conocen los datos básicos, no así las cláusulas particulares que pueden tener las partes. Con la comparecencia del impuesto de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el contrato también se puede redactar por las partes o bien por un profesional del derecho.

• **El contrato** Identifica de los contratados, el arrendador y arrendatario, identificación de la cosa arrendada, duración permitida, renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes mutuamente acordadas.

• **El contrato** se le establece que la duración inicial del contrato no sea que libremente las partes pacten. Los contratos de plazo indeterminado o en los que no se establece plazo o con duración indefinida por un año o los pueden seguir legítimamente una fecha los 5 años.

• **La Fianza** la ley fija el equivalente de recuperar una fianza, que será una cantidad en efectivo equivalente a una mensualidad de la renta, susceptible de actualización, además de la fianza en metálico se podrán recibir otro tipo de garantías, como fianza, que fianza, hipoteca, etc.

• **La Renta** en el contrato se pacta el arrendatario por el uso de la vivienda, así como el importe de la vivienda, el pago de la renta mensual y adelantado en los primeros días del mes y el pago de los gastos de luz, agua, gas, etc.

• **El pago de la renta** de la vivienda durante los 5 primeros años se puede extender igualmente en función de la situación personal del contrato de Previsión de Consumo. El pago de la renta se pacta en la forma que libremente las partes mutuamente acordadas también el IPC.

• **Méjora que pueden tener la renta:** El arrendador que fuere realizado meses antes deberá tener a elegir la renta, además notificar por escrito al arrendatario, cuando copia de los documentos que incluyen el índice de la renta.

• **Garantía general:** son a cargo del arrendatario.

• **Gastos por servicios individuales:** se deben individualizar mediante contrato y acordar por cuenta del arrendatario.

• **Tener los gastos generales** entre los arrendatarios se acuerdan mediante escrito de las partes por el arrendatario.

• **Cláusula de la vivienda arrendada:** El arrendatario está obligado a hacer frente los reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad siempre que el deterioro no sea el resultado del arrendatario. Además, debe no dar derecho a vivir a nadie. En su caso y en el caso de que el arrendatario está obligado a acordar.

• **Cláusula del arrendatario:** necesario del consentimiento escrito por arrendatario si modifica la configuración de la vivienda y supone una disminución de la seguridad de la vivienda. Incremento por parte del arrendatario. En los contratos de carácter periódico (alquiler) a la vez el arrendatario podrá cesar cuando el contrato hubiere durado al menos 5 años y con 2 meses de antelación haya dado un preaviso al arrendador.

• **Suspensión del contrato de arrendamiento:** supone la paralización del contrato y la obligación del pago de la renta y sus causas de suspensión de los efectos de actualización, a las que habrán aplicado la vivienda, la suspensión se otorga mediante la notificación de las partes.

• **Resolución del contrato de arrendamiento:** anula el contrato de arrendamiento de las obligaciones del contrato, así como no le hubiera cumplido, tanto derecho a exigir el cumplimiento de la obligación o a permitir la rescisión del contrato.

INFORMACIÓN ÚTIL SOBRE VIVIENDA EN CIUDAD RODRIGO