



hablamos de ...

vivienda

**Información de interés sobre
compra y alquiler de vivienda
para conocer mejor
tus derechos como consumidor**

La Constitución Española nos dice que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. El acceso a la vivienda puede ser mediante compra o alquiler.



CERCA



**AYUNTAMIENTO
DE ALICANTE**

La adquisición de una vivienda

- La compra de la vivienda puede realizarse en un solo pago, si se dispone del importe o solicitando a un banco o caja de ahorros financiación para la adquisición de la misma.
- La financiación de la misma se realiza mediante lo que se conoce como **préstamo hipotecario**. La particularidad de este tipo de préstamo frente a los préstamos personales radica en que una de las garantías del mismo es la propia vivienda en caso de impago.
- El **préstamo hipotecario** se firma como un documento aparte de la compraventa en el mismo acto y ante el mismo notario, tanto la compraventa como el préstamo deben inscribirse en el Registro de la Propiedad.

¿Qué es un préstamo hipotecario?

- Es el contrato por el que un banco o caja de ahorros entrega una cantidad de dinero al consumidor para la compra de una vivienda. El importe prestado deberá devolverse en un plazo determinado y con intereses mediante una cuota mensual.
- Cuando acudimos para informarnos a la entidad financiera, nos facilitan lo que se conoce como **Ficha de Información Precontractual**, que contiene la información general y específica sobre la oferta hipotecaria.



Proceso de solicitud del préstamo

- El banco hará un estudio de viabilidad para determinar tu capacidad de pago, es decir, **comprobará los ingresos de los que dispones para hacer frente al pago de la cuota y si tienes asumidos otros compromisos de pago.** También se comprobará la inclusión en los ficheros de impagados con anterioridad a la concesión del mismo.
- Una vez considerado viable el préstamo, la entidad nos informará sobre el reparto de gastos, sobre la **obligatoriedad de recibir asesoramiento notarial** y sobre la necesidad de que la vivienda objeto de la garantía tenga un seguro asociado.

Hay que tener en cuenta 4 factores: **Interés - Cuota - Amortización - Gastos**

El tipo de interés

El tipo de interés es el “precio” que cobra la entidad por prestarte dinero. Puede ser:

- **FIJO:** se mantiene constante a lo largo de la vida del contrato, con lo cual sabemos siempre el importe a pagar, aunque la mayoría de veces es superior al tipo variable.
- **VARIABLE:** el tipo se va modificando a lo largo de la vida del préstamo en función de la evolución del índice que se tome como referencia (Euribor o IRPH). **Casi siempre es inferior al tipo fijo, pero al ser variable las oscilaciones impiden conocer el importe a pagar puesto que cambia cada año.**



Cuota, amortización y gastos

- **CUOTA:** Es la cantidad que tienes que pagar al banco cada mes. Una parte de la cuota corresponde al capital que se va amortizando y la otra parte serán los intereses. En las primeras cuotas la mayor parte son intereses, mientras que en los últimos años del préstamo amortizamos más capital, por eso la cancelación anticipada supone un gasto considerable.
- **AMORTIZACIÓN:** El plazo de tiempo durante el cual estarás pagando las cuotas.
- **GASTOS ASOCIADOS** al préstamo hipotecario son:
 - Comisión de apertura - Notaría - Registro
 - Reembolso anticipado - Gestoría - Tasación

La dación en pago

La dación en pago es una operación con la que se entrega al banco la vivienda hipotecada a cambio de que se cancele toda deuda pendiente. Con esta solución evitamos la ejecución hipotecaria, por lo que **no seguimos manteniendo la deuda con el banco**. Si pasamos por problemas económicos y no podemos hacer frente a las mensualidades de nuestra hipoteca podemos solicitarlo.

- **Requisitos para obtener una dación en pago:**

1. El préstamo hipotecario debe recaer sobre la vivienda habitual.
2. Los miembros de la unidad familiar no deben percibir ningún tipo de renta por trabajo o actividades económicas.

A tener en cuenta en el préstamo

- **Comparar ofertas** en distintas entidades financieras.
- **Conocer nuestro presupuesto** y ser conscientes de la cantidad a financiar en función de nuestros ingresos para evitar el sobreendeudamiento.
- **Comprender los documentos que vamos a firmar y revisarlos detenidamente:** los recibiremos en papel o bien por correo electrónico. La legislación vigente nos otorga una especial protección al poder elegir el notario y conceder la obligatoriedad de acudir con anterioridad a la firma para que el notario lo lea y explique la documentación a firmar.
- La financiación de la entidad no suele superar el 80% del valor de vivienda por lo que tener una cantidad de ahorro destinada a financiar el 20% restante es importante.
- **Solicitar el cuadro de amortización** para conocer todas las cuotas a pagar durante la vigencia del préstamo.
- **Conocer con anterioridad los gastos** que asumirá el banco y los que asumirá el consumidor.
- **La contratación de seguros** vinculados al préstamo hipotecario. **No es obligatorio realizarla con la misma entidad financiera**, aunque sí es obligatorio tener un seguro de vivienda.
- Informarnos sobre **alternativas en caso de impago de mensualidades**.

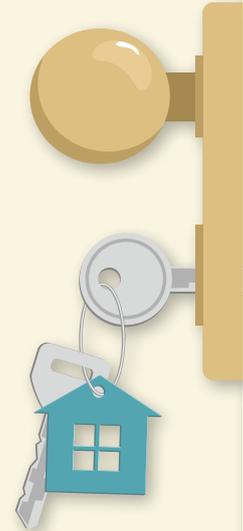


Para alquilar una vivienda...

- **Compara diferentes inmuebles** para ver el que mejor se adapta a tus necesidades y solvencia, procurando no abonar más del 35% de tus ingresos mensuales.
- El alquiler de una vivienda puede realizarse sobre la totalidad del inmueble o bien alquilar alguna habitación con o sin derecho a cocina.
- **Informarse del estado de la vivienda.** No debemos fijarnos únicamente en la publicidad realizada, en imágenes de las páginas web o en la información facilitada por el arrendador.
- La vivienda debe tener certificado de eficiencia energética, así como los suministros básicos contratados o pendientes de alta y debe reunir perfectas condiciones de habitabilidad.

El contrato

- En el contrato es importante que conste por escrito, además de la fecha del mismo, la duración, la identificación de arrendador y arrendatario, el precio a pagar y la descripción de la finca. Puedes adjuntar también al contrato un inventario de los muebles y enseres que tenga el inmueble.
- El arrendador, además de la fianza, puede solicitar otro tipo de garantías para asegurarse el pago de las mensualidades.
- El pago del IBI y de la comunidad de propietarios normalmente son asumidos por el arrendador, pero son negociables por ambas partes.



Consejos que te interesan

- **Compara ofertas** en distintas entidades financieras a la hora de solicitar el crédito hipotecario
- Procura que la cuota del préstamo o el recibo del alquiler sean asumibles para ti, no debiendo superar el 40 % de tus ingresos mensuales. **Evita el sobreendeudamiento.**
- **Revisa detenidamente los documentos antes de firmar:** el notario puede explicarte cualquier duda que te pueda surgir.
- **Infórmate del estado de la vivienda** con una visita presencial. Asegúrate de que los suministros básicos están contratados, si hay pagos pendientes y si reúne perfectas condiciones de habitabilidad.



estamos aquí para informarte, estamos para ayudarte

Si te interesa el tema y quieres saber más, contacta con nosotros. Somos **CERCA** y te acompañamos en la formación en materia de consumo para ayudarte en tu día a día.



CERCA

**CENTRO EDUCATIVO DE RECURSOS DE CONSUMO
ALICANTE**

C/ Calderón de la Barca • Mercado Central

 cerca.alicante.es  cerca@alicante.es  965 145 294



cercalicante



**AYUNTAMIENTO
DE ALICANTE**