

**ACTUACIONES A TENER EN CUENTA POR LOS COMPRADORES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
UNA VEZ FORMALIZADA LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.**

1.- NORMATIVA.

.- ESTATAL:

- a) REAL DECRETO 2066/2008 de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y normativa concordante.
- b) Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.
- c) Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- d) Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- e) Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (Artículo 812.1.2.)

.-AUTONÓMICA:

- a) Orden 7/07/2009 por la que se publica el Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y suelo 2008-2012, aprobado por el decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio, y normativa concordante.
- b) Orden de 30 de noviembre de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, aprueba las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos.
- c) Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- d) Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- e) Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.

**ACTUACIONES A TENER EN CUENTA POR LOS COMPRADORES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
UNA VEZ FORMALIZADA LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.**

2.- CONSTITUCIÓN DE COMUNIDAD.

- .- Ley de Propiedad Horizontal.
- .- Manual para el conocimiento, conservación y uso de la vivienda.
- .- Elección del Presidente, Secretario, Tesorero y Vocales, así como, del Administrador.
 - Totalidad del Edificio.
 - Por Portales de Viviendas, Locales y Sótanos.
 - Por Bloques.
- .- Nombres de calles y número de Policía.

3.- VIVIENDA HABITUAL Y DOMICILIO PERMANENTE.

- .- Empadronamiento Ayuntamiento.
- .- Domicilio Fiscal Agencia Tributaria y otras (Modelo 030).

4.- AYUDAS DIRECTAS.

.- ESTATALES:

- a) Préstamo Convenido.
- b) Subsidiación del Préstamo:
 - .- 1er. Periodo de 5 años a contar desde la fecha de la escritura.
 - .- 2º Período de otros 5 años solicitándolo en plazo y forma.
- c) Ayuda Estatal Directa.

.- AUTONÓMICAS:

- a) Subvenciones Autonómicas: 1.200,00 € para gastos inherentes a la adquisición de la vivienda.

.- TRIBUTACIÓN FISCAL:

- a) Compra de la vivienda.
- b) Ayuda a la compra de la vivienda.

**ACTUACIONES A TENER EN CUENTA POR LOS COMPRADORES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
UNA VEZ FORMALIZADA LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.**

5.- LIQUIDACIÓN PROVISIÓN DE FONDOS.

- .- Gastos de Notaría.
- .- Gastos de Registro.
- .- Impuesto Autonómico por la constitución del Aval para garantizar el préstamo hipotecario.
- .- Gastos de Gestión.

6.- SEGUROS QUE SE HAN LLEVADO A CABO.

- .- Seguro de Hogar.
- .- Seguro de Amortización de préstamo.

7.- ALTA CATASTRAL DEL EDIFICIO.

- .- Fincas Catastrales por Viviendas y anexos incluidos, cocheras y locales.

8.- SOLICITUD BONIFICACIÓN IBI.

.- Se solicitará en este año 2012 la bonificación del IBI consistente en la bonificación de la cuota en el 50% durante el plazo de los tres primeros años desde la terminación de la obra, una vez formalizada la escritura pública de compraventa, es decir, para los años 2013, 2014 y 2015, y la que determine el Excmo. Ayuntamiento, tanto en período como en porcentaje, siempre que se trate de la única vivienda de titularidad catastral que posea el sujeto pasivo y la unidad familiar del mismo en el término municipal.

En la actualidad la Ordenanza del Ayuntamiento de XXX tiene previsto tiene previsto la bonificación del 50% de la cuota en los tres primeros años, así como, durante los cinco ejercicios siguientes una bonificación de 45%, 35%, 25%, 15% y 5%, respectivamente en la cuota íntegra, siempre que se trate de la única vivienda de titularidad catastral que posea el sujeto pasivo y la unidad familiar del mismo en el término municipal.

**ACTUACIONES A TENER EN CUENTA POR LOS COMPRADORES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
UNA VEZ FORMALIZADA LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.**

9.- VOCABULARIO.

- .- Consejería de Obras Públicas y Vivienda, Exp. XXXXX y Bloque y Portal.
- .- Notaría: Nº de Protocolo y Fecha.
- .- Registro de la Propiedad: Inscrita en el Registro de la Propiedad Número XXXX, al tomo XXXX, libro XXX, folio XXX, finca XXXXX, inscripción 1ª.
- .- Catastro: Nº de referencia catastral.
- .- Entidad Bancaria. Préstamo hipotecario: número de referencia de préstamo.

10.- DOCUMENTACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

- .- Cédula de CALIFICACIÓN DEFINITIVA, expedida por la Consejería de Obras Pública y Vivienda, Delegación de XXXX.
- .- Licencia de Primera Ocupación, expedida por el Excmo. Ayuntamiento de XXXX.
- .- Escritura de División de Obra Nueva y Propiedad Horizontal, donde entre otros, conste los coeficientes de propiedad asignados a los inmuebles, para concretar los gastos de Comunidad y los Estatutos por los que se rige la Comunidad de Propietarios.
- .- Reglamento de Régimen Interior.
- .- Relación de la responsabilidad de los préstamos hipotecarios desglosando el importe del principal, de los intereses ordinarios, de los intereses de demora, y de las costas y gastos, según la escritura de préstamo hipotecario formalizada entre la entidad **PROMOTORA y PRESTATARIA.**
- .- Otra documentación de interés, tanto técnica como de otro tipo, en especial, la relativa a las instalaciones de abastecimientos de servicios públicos (agua, luz, gas...), así como, los contratos de mantenimiento de los ascensores y de otras instalaciones del edificio.