

CUADERNOS DE CONSUMO N° 7

Guía de la vivienda

Accesibilidad



**DISMINUIDOS
FÍSICOS DE
ARAGÓN**



**GOBIERNO
DE ARAGON**

Departamento de Salud, Consumo
y Servicios Sociales

El acceso a la vivienda constituye el acto al que, como consumidores, dedicamos mayor esfuerzo económico, y no solamente en la adquisición, pues también el arrendamiento de vivienda tiene una gran relevancia en la renta familiar disponible.

Además, el Estatuto del Consumidor y Usuario de la Comunidad Autónoma de Aragón contempla la vivienda en el marco de los productos y servicios objeto de especial atención, así como que considera a los discapacitados, entre otros grupos, colectivos especialmente protegidos.

En consonancia con esta base legal y socioeconómica, el Gobierno de Aragón establece políticas de consumo encaminadas a la formación, información y educación del consumidor en materias de repercusión como la vivienda en un ámbito de marcada protección social.

Fruto de esta sensibilidad es esta guía sobre vivienda, en la que en una edición eminentemente práctica, se aclaran conceptos, se da respuesta a las principales inquietudes del adquirente y arrendatario de vivienda, y paralelamente se da a conocer la problemática y normativa sobre accesibilidad en vivienda y establecimientos comerciales para consumidores con derecho a una especial protección.

Confiamos que esta edición abunde en la especial tutela que requiere el acceso a la vivienda y que de su lectura se extraiga el apoyo necesario a la mejor defensa, y que no es otra que un consumidor bien informado que ejerza plenamente sus derechos.

Florencio García Madrigal

Director General de Consumo

El artículo 47 de la Constitución Española dice: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Sin embargo, si para el conjunto de la población el acceso a la vivienda es difícil, debido a los precios elevados, el colectivo de personas con discapacidad, se encuentra una traba añadida que es la de las barreras arquitectónicas.

Las personas con discapacidad tienen derecho a vivir de forma autónoma e independiente en alojamientos ordinarios, por eso se deben potenciar promociones públicas y privadas de viviendas accesibles y asequibles. En la actualidad, el factor económico y la limitada oferta de viviendas adaptadas hace que el 45% de los miembros de este colectivo se vean obligados a residir con sus padres o algún familiar.

Afortunadamente, poco a poco se están desarrollando medidas que mejoran esta situación.

Sin embargo, en DISMINUIDOS FÍSICOS DE ARAGÓN, queremos llegar más allá y apostamos, en lo que a accesibilidad se refiere, por el diseño totalmente accesible. En la vivienda, el coste de adaptarla después de hecha es bastante elevado, circunstancia que se puede evitar si se planifica un diseño universal libre de barreras. Aquí se ve bien claro cómo, en todos los casos, es mejor prevenir que curar. Sólo hace falta que, más allá de lo que digan las leyes, esté presente en la propia cabeza del autor de un proyecto arquitectónico la idea de una construcción que le sirva a todo el mundo.

Hasta que esa, ahora utopía, se vaya alcanzando, no está de más el trabajo coordinado de las entidades sociales con las Instituciones Públicas. Por ello es ejemplar el esfuerzo del Gobierno de Aragón, a través de la Dirección General de Consumo que destina medios al desarrollo de acciones, como la guía que nos ocupa, dirigida a todos los ciudadanos, incluidos los que tienen una discapacidad.

Este tipo de medidas muestra un cambio de mentalidad que, esperamos, desemboque en realidades tangibles que potencien la autonomía y mejoren, realmente, las condiciones de vida de nuestro colectivo.

Eduardo S. Hernaz Gracia

Presidente de Disminuidos Físicos de Aragón

1. LA COMPRA DE UNA VIVIENDA	9
1.1. Tipos de compra	9
1.2. Trámites y Derechos del comprador	9
1.3. Tipos de contrato	12
1.4. Gastos e impuestos	14
1.5. Viviendas de Protección Oficial y Ayudas a la Adquisición de viviendas	17
2. EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA	27
3. CARACTERÍSTICAS DE ACCESIBILIDAD DE UNA VIVIENDA DE UN DISCAPACITADO	31
4. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN COMUNIDADES DE VECINOS	37
5. AYUDAS Y SUBVENCIONES A LA ADAPTACIÓN DE VIVIENDA	39
6. ACCESIBILIDAD EN ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	41
7. PROCEDIMIENTOS Y ÓRGANOS DE CONSULTA Y RECLAMACIÓN	43
8. DIRECCIONES DE INTERÉS	45

1. LA COMPRA DE UNA VIVIENDA

La compra de una vivienda suele ser el mayor gasto que un consumidor realiza en su vida. Además, todos deberíamos tener en cuenta que el inmueble debería cumplir unos requisitos de accesibilidad y de eliminación de barreras arquitectónicas.

Por todo esto, tenemos que conocer muy bien los trámites administrativos, legales, y fiscales, así como el presupuesto de costes y gastos de nuestra vivienda. De ello depende en gran parte nuestra calidad de vida.

1.1. Tipos de compra

La compra de nuestra vivienda puede llevarse a cabo en tres situaciones diferentes:

- Vivienda usada o de segunda mano.
- Vivienda nueva en construcción, también llamada compra “sobre plano”.
- Vivienda nueva ya construida.

Entre estos tipos de compra podemos ver diferencias importantes que luego trataremos en lo referente a trámites, impuestos y tipos de contratos.

Además, la vivienda nueva puede ser de dos tipos:

- **Vivienda protegida:** que es aquella que goza de determinadas subvenciones y ayudas de la Administración, que a la vez impone limitaciones sobre las condiciones que debe reunir el comprador, así como sobre las características de las viviendas y su precio de venta. Las viviendas protegidas pueden ser de dos tipos:
 1. Viviendas de Protección Oficial (VPO) o de régimen general.

2. Viviendas Sociales (VS) o de régimen especial: dirigidas a colectivos con ingresos menores a los exigidos en las VPO, siendo además más baratas.

- **Vivienda libre:** que es toda aquella que no es protegida. Puede ser transmitida entre las partes sin que éstas deban cumplir ningún requisito específico y sin limitaciones respecto al precio de venta.

1.2. Trámites y derechos del comprador

Cuando hayamos elegido la vivienda de nuestros sueños, debemos tener en cuenta una serie de actuaciones que van dirigidas a salvaguardar nuestros derechos como consumidores. Vamos a verlas paso a paso:

Comprobación de la situación registral de la finca

Antes de entregar una señal o firmar un contrato, hemos de comprobar la situación jurídica y el estado material de la vivienda elegida. De otra manera nos podremos encontrar con sorpresas no deseadas, como la existencia de un embargo, o la falta de legitimación del vendedor (por ejemplo, si vende solo uno de los cónyuges).

Para realizar esta comprobación nos dirigiremos al Registro de la Propiedad de nuestra circunscripción territorial y solicitaremos una “nota simple informativa” que por el precio de 3 euros (más IVA) nos va a informar sobre la situación jurídica del inmueble (descripción de la finca, referencia catastral, titulares de la finca, y cargas y gravámenes de la misma). Además podemos solicitar una “certificación con información continuada”, que por el precio de 48,08 euros (más IVA) nos dará durante un tiempo determinado información sobre

cualquier alteración que afecte a la vivienda mientras se lleva a cabo la operación de compraventa.

Comprobación de la situación urbanística de la finca

Si tenemos alguna posible duda sobre la situación urbanística de la finca, hemos de solicitar copia de la Licencia municipal de Primera Ocupación al vendedor o al Ayuntamiento donde esté ubicada la vivienda. Así podremos asegurarnos que se ha construido correctamente en suelo urbano, que ese altillo o bodega es legal, etc.

Situación del vendedor de estar al corriente de pagos

Es necesario solicitar siempre al vendedor el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), la llamada antiguamente contribución urbana, así como un certificado del Presidente o Administrador de la Comunidad en el que se afirme que no existen deudas con la Comunidad de Propietarios. Esto es importante, ya que una vez realizada la compra, todos estos impagos recaerán sobre el comprador.

Información que debe suministrar el vendedor al comprador

El Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, establece en cada caso los datos que debe conocer el comprador:

El vendedor profesional de viviendas (constructor o inmobiliaria) está obligado a suministrar al comprador la siguiente información:

- Nombre o razón social, domicilio e inscripción en el Registro Mercantil del vendedor.

- Plano general y de servicios (agua, gas, electricidad), tanto del edificio como de la vivienda.
- Descripción general del edificio con mención a las zonas comunes y los servicios accesorios, así como descripción de la vivienda con expresión de su superficie útil (la superficie útil es aquella ocupada por el suelo total de la vivienda menos la superficie de los muros, de los tabiques y de los espacios de uso de la Comunidad).
- Memoria de materiales empleados.
- Instrucciones del uso y conservación de las instalaciones, así como lo referente a la evacuación del inmueble en caso de urgencia.
- Datos de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad o expresión de no hallarse inscrito.
- Precio total y forma de pago.



Si el promotor vende una vivienda nueva, construida o sobre plano, tienen, además, que incluir la siguiente documentación:

- Copia de las autorizaciones para la construcción de la vivienda, de cédula urbanística acreditativa de las circunstancias urbanísticas de la finca y de la licencia para la utilización u ocupación de la vivienda.
- Copia del documento o documentos en los que se formalizan las garantías entregadas a cuenta.
- Estatutos y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios si ya está constituida.
- Información de los tributos que graven la vivienda y su utilización.
- Seguro de daños y vicios ocultos.
- Información clara y concisa de la fecha de entrega y fase en que se encuentran las partes no edificadas todavía.
- Si se trata de una primera venta, se especificará el nombre y domicilio del arquitecto y constructor.

El vendedor particular, que no es empresario o profesional de la construcción, promoción o intermediación de viviendas, no tiene obligación legal de suministrar esta información, aunque sí que es conveniente que le solicitemos algunos de estos datos (Estatutos de la Comunidad, plano de la vivienda, etc.)

Información sobre el precio de venta

La información sobre el precio de venta y condiciones de pago será clara y detallada, debiendo tener a disposición del público y de las autoridades competentes los siguientes datos:

- Precio total de venta que incluirá honorarios del agente y los impuestos correspondientes.
- En el caso de que exista aplazamiento en el

pago, se indicará el tipo de interés aplicable y las cantidades que corresponderá abonar por el principal e interés y fecha de vencimiento de unos y otros.

- Medios de pago admisibles para las cantidades aplazadas.
- Si se subroga el consumidor en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía sobre la propia vivienda, se indicará con claridad, entre otros datos, su inscripción en el Registro de la Propiedad y la responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada vivienda, con expresión de vencimientos y cantidades.
- Garantías que debe constituir el comprador por el precio o la parte del aplazado. Siempre se hará constar que, del importe total de la venta se deducirá cualquier cantidad entregada a cuenta antes de la formalización de la compraventa.

Pago de Impuestos e inscripción en el Registro de la Propiedad

Una vez firmada la escritura de compraventa tenemos que hacernos cargo de los trámites referentes a la liquidación de los impuestos (*ver el apartado de Gastos e Impuestos*) y la inscripción en el Registro de la Propiedad que sólo será posible si se han pagado los impuestos correspondientes. Ahora ya somos propietarios frente a todos, incluida la Administración pública.

Modificación de la titularidad catastral

Solamente nos falta acudir al Catastro (Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria) para modificar la titularidad de la vivienda. Esta modificación tendrá efectos para el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) a uno de enero del año siguiente, por lo que si todavía no se le ha pasa-



do el recibo al pago al vendedor, éste seguirá siendo el sujeto pasivo del impuesto.

Responsabilidad y garantías

Las personas que intervienen en el proceso de edificación tienen ante los compradores afectados las siguientes responsabilidades, además de las que se puedan establecer en el contrato:

- Durante diez años (responsabilidad decenal), por los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos en la cimentación, vigas, forjados o muros de carga u otros elementos estructurales. Gracias a la Ley de Ordenación de la Edificación desde mayo de 2000 es necesario que el promotor asegure este riesgo por medio de un seguro de daños materiales o un seguro de caución.
- Durante tres años, por los daños materiales causados por vicios o defectos en aquellos elementos o instalaciones que afecten a los requisitos mínimos de habitabilidad de la vivienda.
- Durante un año, por los vicios o defectos que afecten a los elementos de terminación o acabado de las obras.
- El vendedor es responsable de todos los vicios o defectos ocultos de la vivienda, incluso si los ignorase.

En el caso de que no se pudiera individualizar la causa del daño, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes que hayan intervenido en la edificación. Las acciones para exigir esta responsabilidad deberán ejercerse en el plazo máximo de dos años a contar desde que se produzcan los daños.

1.3. Tipos de contratos

Una vez que hemos recibido la información necesaria y realizado las comprobaciones oportunas, debemos firmar el correspondiente contrato.

Las cláusulas de los contratos deben ser redactadas con claridad y sencillez, respondiendo siempre al principio de la buena fe y justo equilibrio entre las partes.

Es conveniente solicitar los contratos antes de firmarlos para su estudio y pedir asesoría jurídica si hay alguna cláusula que no comprendamos en su totalidad.

No existe un único tipo de contrato de compraventa, ya que las situaciones pueden ser diferentes. Podemos encontrar los siguientes tipos de contratos:

Contrato de señal

Es muy normal que se adelante una cantidad de dinero al vendedor a efectos de reservar la vivienda a nuestro favor durante un plazo determinado.

La señal es un pago a cuenta que se resta, posteriormente, del precio total de la compra y que en el supuesto de que nosotros no llevemos a cabo la compra, finalmente perdemos. Si la venta no se produce por una circunstancia que se atribuya al vendedor, éste nos tiene que devolver el doble de la cantidad entregada.

El comprador deberá solicitar al vendedor un recibo en el que quede constancia de la canti-

dad entregada y el precio total de la vivienda del que se deducirá la suma entregada como anticipo o señal.

Contrato de opción de compra

En este caso, el futuro comprador da una cantidad al vendedor por el derecho a comprar la vivienda en un momento determinado. A cambio, el vendedor no puede vender a nadie más. La cantidad que se entrega no tiene que ser necesariamente parte del precio final de la compra. Si el comprador, finalmente, no quiere comprar, pierde el dinero.

Contrato privado de compraventa

En este caso, se pacta una venta firme de la vivienda a través de la firma de un documento entre las partes, sin la concurrencia de un notario. Es un contrato válido que obliga a los contratantes a cumplir la entrega de la vivienda, pero no vincula a terceros al no estar recogido en escritura pública, ni en el Registro de la Propiedad. Este tipo de contratos se suele realizar para las compraventas de vivienda “sobre plano” o en construcción ya que, al no estar totalmente construida, no puede formalizarse en escritura pública.

También es habitual que, en muchos casos, se firme un contrato privado antes de la escritura en vez de formalizar una señal y, de esta manera, se dispone del tiempo suficiente para solicitar el préstamo o resolver diversas cuestiones antes de acudir al notario. Las menciones del contrato deben ser:

- La identificación del vendedor y comprador, así como el reconocimiento de su capacidad legal y el carácter con el que actúan.
- La identificación de la vivienda, los datos registrales, su descripción y emplazamiento y las cargas que lo gravan.

- El hecho de que se está al corriente del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y de los pagos a la Comunidad de Propietarios.
- El precio de la compra y la forma de pago.
- Si existe préstamo hipotecario formalizado por el vendedor, las condiciones en las que se subroga en el mismo el comprador. Si la vivienda se adquiere libre de cargas, debe constar expresamente tal circunstancia.
- Se deben mencionar el reparto de los gastos que, normalmente, suele asumir el comprador, a excepción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que corre legalmente a cargo del vendedor.
- El plazo o fecha en que se realiza la entrega de llaves que, normalmente, se pospone al otorgamiento de la escritura pública.
- El plazo para el otorgamiento de la escritura pública ante notario.
- Los efectos de la rescisión del contrato, o del incumplimiento de las obligaciones de las partes.
- La fecha y firma de los contratantes.

La escritura pública

Es el contrato de compraventa redactado por el notario.

No es obligatorio, pero sí muy beneficioso y altamente recomendable, ya que con él podemos inscribir nuestra vivienda en el Registro de la Propiedad y aparecer como propietarios ante todo el mundo. El notario es un experto imparcial que nos asesora de todas las disposiciones legales que proceden en la compra de nuestra vivienda. Tiene la obligación de leer las cláusulas de la escritura y responder a nuestras dudas y solicitud de aclaraciones. El comprador tiene derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del

notario al menos tres días antes de su firma. La elección de notario corresponde siempre al consumidor. Las menciones de la escritura son:

- La identificación de las partes, la capacidad y el carácter con el que actúan.
- La descripción física de la finca, título de adquisición e inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del transmitente.
- La posible existencia de cargas o gravámenes sobre la vivienda. El notario tiene la obligación de realizar en el acto de la firma una última comprobación vía fax de la situación registral de la finca, salvo que el comprador renuncie a ello (lo cual no es aconsejable).
- La posible existencia de inquilinos.
- La situación de estar al corriente de los pagos con la Comunidad de Vecinos.
- El justificante del pago del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles (IBI). El notario debe incluir, como parte de la escritura de compraventa, una fotocopia del último recibo del IBI pagado por el vendedor.
- El precio de la compraventa y la forma de pago.
- La sujeción a las disposiciones legales y obligaciones fiscales que se derivan de la compraventa.
- La distribución de los gastos de la operación entre el comprador y el vendedor.
- La liquidación de los gastos notariales, con mención expresa de la base de aplicación de los aranceles, número de arancel aplicado y los honorarios que correspondan.

Cláusulas prohibidas en los contratos

Están prohibidas por abusivas las siguientes cláusulas:

- Las que no reflejen con claridad los datos relativos a pagos o cantidades aplazadas.

- Las que supongan un aumento en el precio cuando éste no sea motivado por nuevas prestaciones adicionales, siempre y cuando el comprador pueda o no aceptarlas.
- Las que hagan pagar al comprador los gastos derivados de defectos o errores que no le correspondan.
- Las que supongan, en la primera venta de la vivienda, un aumento de gastos que no le corresponda pagar al comprador por ley tales como: obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción, división o cancelación de la finca, etc.
- Las que de cualquier forma autoricen al vendedor a incrementar el precio aplazado durante la vigencia del contrato, o las que le exoneran de responsabilidad.
- Las que impongan un incremento del precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales efectivas que puedan ser libremente aceptadas o rechazadas por el comprador. Además, las reformas de obra deberán ser aprobadas expresamente por el comprador.

1.4. Gastos e impuestos

Comprar una vivienda supone un fuerte desembolso de dinero, que no acaba con el pago del precio, sino que hay que sumarle alrededor de un 8% de gastos e impuestos, así como, aproximadamente, entre un 1 ó 2 % si formalizamos un préstamo hipotecario. Es decir, cuando hagamos nuestro presupuesto hemos de sumar al menos un 10% al valor en venta de la vivienda.

Tenemos que distinguir claramente los gastos e impuestos de la compra de la vivienda de los que son propios del préstamo hipotecario.

Como gastos de la compra de la vivienda podemos encontrar:

Gastos de notaría

Son los que supone el otorgamiento de la escritura de compraventa y de las copias de la misma. El Código Civil dice que el vendedor debe hacerse cargo del coste del original y el comprador de la primera y sucesivas copias; aunque, en realidad, es casi generalizado el pacto de que todos los gastos de la notaría corran a cargo del comprador.

Como conceptos que se incluyen en la minuta del notario encontramos las tasas y aranceles, los folios matriz, las copias autorizadas y las copias simples:

- Las tasas y aranceles de notaría se establecen en función del valor escriturado y según una escala en la que en el caso de la vivienda se aplicará sólo el 75% de la escala (existe, por tanto, una reducción del 25%):

VALOR ESCRITURADO (€)	ARANCEL ACUMULADO	ARANCEL MARGINAL
Hasta 6.010,12	90,15	0%
6.010,12 – 30.050,61	90,15	0,45%
30.050,62 – 60.101,21	198,33	0,15%
60.101,22 – 150.253,03	243,41	0,10%
150.253,03 – 601.012,10	333,56	0,05%
601.012,11 – 6.010.121,04	558,94	0,03%
A partir de 6.010.121,05	Arancel libremente pactado entre el notario y las partes.	

Ejemplo: una compraventa de una vivienda de 100.000 euros tiene un arancel de 243,41 euros, más 0,10% que supone 100 euros más, lo que hace un total de 343,41. Sobre esta escala existe una reducción del 25%, por lo que tendremos que abonar finalmente 257,56 euros.

- Los folios matriz de la escritura original, que cuestan 3,01 euros por cada cara escrita a partir del quinto folio inclusive.
- La copia autorizada para la inscripción en el Registro de la Propiedad que tiene un coste

de 3,01 euros cada uno de los primeros once folios, y a partir de ahí hay que pagar 1,50 euros por folio.

Tenemos que saber que podemos negociar con nuestro notario un descuento del 10% sobre el importe final de la factura, ya que se permite legalmente esta reducción sobre los aranceles.

Gastos de registro

Son los que corresponden a la inscripción en el Registro de la Propiedad y corren siempre por cuenta del comprador. Una vez que el notario nos haya dado la escritura de compraventa, hemos de presentarla en el Registro de la Propiedad para su inscripción.

Si la vivienda es usada, antes hemos tenido que liquidar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

Los gastos se calculan, como en el caso de los notarios, a través de unos aranceles legales que conforman una escala que en la vivienda se aplica sólo en un importe que corresponde con el 75% (existe, por tanto, una reducción del 25%):

VALOR ESCRITURADO (€)	ARANCEL ACUMULADO	ARANCEL MARGINAL
Hasta 6.010,12	24,04	0%
6.010,12 – 30.050,61	24,04	0,175%
30.050,62 – 60.101,21	61,11	0,125%
60.101,22 – 150.253,03	103,67	0,075%
150.253,04 – 601.012,10	171,29	0,030%
A partir de 6.010.012,11	306,52	0,020%

Ejemplo: una compraventa de una vivienda de 100.000 euros tiene un arancel de 103,67 euros, más 0,075% que supone 75 euros más, lo que hace un total de 178,67. Sobre esta escala existe una reducción del 25%, por lo que tendremos que abonar finalmente 134 euros.

El arancel total no puede superar los 2.181,67 euros.



A este coste hemos de sumar el asiento de presentación que asciende a 6,01 euros.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

Se paga solamente en los supuestos de venta de vivienda usada. En Aragón supone el 7% del precio de la vivienda y se liquida ante la Dirección General de Tributos del Gobierno de Aragón. El plazo de pago es de 30 días hábiles desde la firma de la escritura, y se liquida por el comprador en un impreso muy sencillo de rellenar (modelo 600).

Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

Se paga solamente en las adquisiciones de vivienda nueva. Lo abonamos conjuntamente con el pago del precio al constructor o promotor. El tipo impositivo es del 7% del precio de la vivienda, aunque si la vivienda es protegida de régimen especial o promoción pública, el tipo es de un 4%. Si se rea-

lizan pagos parciales, el IVA se abonará de forma proporcional a las sumas entregadas. El vendedor deberá hacer constar el IVA en la factura emitida.

Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados

Se paga solamente en las adquisiciones de vivienda nueva. El tipo impositivo, que se liquida ante la Dirección General de Tributos del Gobierno de Aragón, es del 1% del precio de compra de la vivienda. Las viviendas protegidas están exentas de este impuesto.

A su vez, si formalizamos préstamo hipotecario, deberemos pagar otro 1% sobre la cantidad que garantiza la hipoteca.

El plazo de pago es de 30 días hábiles desde la firma de la escritura.

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana [Plusvalía]

Es un tributo que corresponde legalmente al vendedor. La cantidad que supone se calcula teniendo en cuenta el valor catastral (no el de venta) de la vivienda y el número de años transcurrido desde la anterior transmisión. Sobre este incremento se aplica el tipo de gravamen, que es un porcentaje establecido por cada Ayuntamiento de acuerdo a unos mínimos y máximos fijados por Ley. La autoliquidación hay que presentarla en el Ayuntamiento en un plazo de 30 días desde la firma de la escritura de compraventa.

Gastos de cancelación de cargas anteriores a la compraventa

Corresponde su pago al vendedor, a no ser que se pacte que las asume el comprador. Algunos ejemplos son la cancelación del crédito hipotecario del comprador, cancelaciones de embargos, etc.

Gastos de gestión

La complejidad del procedimiento hace que en la mayoría de las ocasiones, aún pudiéndolo gestionar el propio adquirente, se encarguen a un gestor o asesor los trámites de la compraventa, más aún cuando existe un préstamo hipotecario, ya que la entidad financiera impone la concurrencia de este tipo de profesional. El comprador tiene que correr con los gastos.

Costes de financiación

En la mayoría de las ocasiones, el comprador se ve obligado a formalizar una hipoteca, que le permita financiar la adquisición de la vivienda. En estos casos, tenemos que tener en cuenta una serie de costes:

- **Tasación del inmueble:** para determinar el valor del inmueble a efectos de la hipoteca, tenemos que soportar los gastos de la tasación de la vivienda por una empresa especializada.
- **Comisiones financieras:** la entidad financiera nos carga una serie de comisiones (que siempre podemos negociar para intentar rebajarlas o eliminarlas), entre las que vemos la comisión de apertura y la de estudio.
- **Seguros:** es obligatorio suscribir un seguro de incendios de la vivienda, aunque en la práctica se suele formalizar un seguro completo del hogar. Además las entidades financieras suelen “obligar” a los prestatarios a formalizar un seguro de vida que garantice la amortización del crédito en caso de defunción o invalidez absoluta.
- **Gastos de notaría y Registro de la Propiedad:** estos honorarios varían en función del valor de la hipoteca, número de folios y copias.

- **Impuesto de Actos Jurídicos Documentales:** el tipo de gravamen es del 1% del capital garantizado en la hipoteca.
- **Gastos de cancelación de hipoteca:** una vez pagado el préstamo hipotecario tenemos que proceder a la cancelación de hipoteca, que lleva aparejados gastos notariales y registrales.

1.5. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y AYUDAS A LA ADQUISICIÓN Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Durante los años que van del 2002 al 2005, las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo, así como las nuevas condiciones para el acceso a pisos de protección oficial, se regulan por el Real Decreto 1/2002, de 11 de Enero.

Nuestra Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva en materia de vivienda, por lo que ha aprobado un Decreto para adaptar la normativa estatal a la situación real aragonesa. Este Decreto 180/2002, que regula estas ayudas, prevé varios supuestos:



Vivienda protegida de nueva construcción

Actuaciones protegibles:

Lo son todas las promociones y adquisiciones de viviendas de nueva construcción que cumplan las condiciones y requisitos siguientes:

Condiciones y requisitos para acceder a la financiación cualificada:

- Las viviendas deberán destinarse a domicilio habitual y permanente y serán ocupadas en los tres meses siguientes a su entrega.
- Los adquirentes no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre ninguna vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni lo serán sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor catastral de dicha vivienda libre exceda del 40% del precio de la protegida.
- Los ingresos familiares de los adquirentes no excederán de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (S.M.I.) y que serán superiores al 5% del precio de venta o de adjudicación de la vivienda, o del coste de la edificación más el valor del suelo en el supuesto de promoción individual para uso propio. Para poder ser adquirente de una vivienda de Régimen Especial deberá acreditarse un nivel de ingresos inferior a 2,5 veces el S.M.I. y tener igualmente unos ingresos superiores al 5% del precio de venta o adjudicación de la vivienda.
- La superficie de la vivienda no superará los 90 m² útiles o los 120 m² útiles para el supuesto de familias numerosas.
- El precio máximo de venta de estas viviendas variará según su tipología, tal y como se establece en el cuadro siguiente:

Tipo vivienda	€/m ² vivienda	€/m ² garaje	€/m ² trastero
VPO Rég. Específico	701,74	421,04	421,04
VPA Precio Básico	798,42	479,05	479,05
VPA Precio Máximo	973,08	583,84	583,84

- Las ayudas deberán ir destinadas a la promoción o a la adquisición de una única vivienda, salvo el supuesto de adquisición por titulares de familia numerosa.
- El adquirente no podrá haber obtenido ayudas para la adquisición de vivienda, durante los 10 años anteriores (excepto el caso de familias numerosas o supuestos tasados de cambio de residencia).

Viviendas ya construidas

Actuaciones protegibles:

1. La adquisición, en segunda o posterior transmisión, de viviendas libres o sujetas a regímenes de protección pública (se considerarán segundas transmisiones a estos efectos, las transmisiones que se realicen de viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento).
2. La adquisición, en primera transmisión, de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública con superficie de hasta 120 metros cuadrados, cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.
3. La adquisición de viviendas libres de nueva construcción, cuando haya transcurrido un plazo de dos años como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de compraventa.

4. La adquisición de viviendas libres resultantes de actuaciones de rehabilitación de edificios.

Requisitos de acceso a la financiación cualificada:

- La vivienda se destinará a domicilio habitual y permanente del adquirente.
- El adquirente no será titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni lo será sobre una vivienda libre en la misma localidad, cuando el valor de dicha vivienda libre determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales no exceda del 40% del precio total de adquisición de la vivienda objeto de la actuación protegida.
- El adquirente tendrá unos ingresos familiares que no excederán de 5,5 veces el S.M.I. y que serán superiores al 5% del precio de venta de la vivienda.
- La superficie de la vivienda no superará los 90 m² útiles o los 120 para familias numerosas.
- El precio máximo de venta de vivienda no excederá de 973,08 euros/m² que resulta de multiplicar por 1.56 el precio básico nacional. El precio máximo de venta de garaje, y trastero, esté o no vinculado, no puede exceder de 583,84 euros/m² que corresponde al 60% del precio máximo de venta por metro cuadrado útil de la vivienda, computándose sólo, como máximo, 8 m² útiles de trastero, 25 m² útiles de garaje, sin perjuicio de las normas específicas que regulen cada tipología de vivienda.
- Las ayudas deberán ir destinadas a la adquisición de una única vivienda, salvo el



supuesto de adquisición por titulares de familia numerosa.

- Que el adquirente no haya obtenido previamente financiación cualificada al amparo de planes estatales de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual de la misma (excepto el caso de familias numerosas o supuestos tasados de cambio de residencia).

Cuestiones comunes a la adquisición de vivienda protegida de nueva construcción y ya construidas

Préstamos:

- **Cuantía Máxima:** 80% del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación o declaración provisional de la vivienda como protegida. Si la vivienda tuviera garaje o trastero, la cuantía global del préstamo puede incrementarse hasta el 80% del precio máximo legal de aquéllos. No son objeto de financiación cualificada los locales comerciales, garajes y trasteros no vinculados.
- **Plazo de amortización:** 20 años.
- **Tipo de interés efectivo inicial de convenio:** 4,45% anual.

La compra de una vivienda

- Las cuotas serán constantes.
- Los préstamos serán garantizados con hipoteca.
- **Entidades financieras:** existen convenios con una serie de entidades financieras para la formalización de estos préstamos.

Condiciones de primer acceso a la vivienda en propiedad:

Existe un sistema reforzado de financiación para el supuesto de primer acceso a la vivienda en propiedad. Podrán beneficiarse de este sistema específico de financiación, aquellos adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio que cumplan las siguientes condiciones:

- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el S.M.I.
- No tener o no haber tenido anteriormente vivienda en propiedad, o, teniéndola, no disponer del derecho de uso o disfrute de la misma, o el valor de la vivienda determinado de acuerdo con la normativa del Impues-

to sobre Transmisiones Patrimoniales no exceda del 25% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

Asimismo, podrán acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad aquellas familias numerosas con ingresos no superiores a 4,5 veces el S.M.I. que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil de la que tienen o hayan tenido previamente en propiedad, siempre que el valor de ésta última, libre o protegida, no exceda del 40% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.

Subsidiación de Préstamos (Sólo para primer acceso):

Con el nuevo Plan de la Vivienda 2002-2005 tendrán derecho a la subsidiación de préstamo todos aquellos adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio que se encuentren acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.

La subsidiación en el abono, por el Ministerio de Fomento a la entidad prestamista, consiste en el pago de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses del préstamo cualificado. Se concede por un período de cinco años y podrá ser ampliada por períodos de la misma duración máxima, siempre que el beneficiario lo solicite y acredite que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor a una subsidiación.

Ingresos familiares (nº veces SMI)	- 1,5	1,5 - 2,5	2,5 - 3,5	3,5 - 4,5
Subsidiación de la cuota	20%	15%	10%	5%
Duración Máxima de la subsidiación	10%	10%	5%	25%

Esta subvención es compatible con la obtención de la ayuda directa estatal a la entrada.



Alternativamente, los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio acogidos al sistema de financiación para el primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán optar por el siguiente sistema de subsidiación, que será incompatible con la obtención de la ayuda directa a la entrada, en su cuantía básica, tal y como se explicará más adelante.

Ingresos familiares (nº veces SMI)	- 1,5	1,5 - 2,5	2,5 - 3,5
Subsidiación de la cuota	40%	30%	15%
Duración Máxima de la subsidiación	10%	10%	10%

Ayuda estatal directa a la entrada (sólo para primer acceso):

Los adquirentes que se encuentren en el supuesto de primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán solicitar una ayuda directa estatal a la entrada.

Esta ayuda se satisfará directamente y mediante pago único por las entidades de crédito concedentes del préstamo cualificado, cuya obtención será necesaria para poder recibir dicha ayuda, en el momento de la formalización de aquél, o de la subrogación en el préstamo obtenido del promotor.

Esta ayuda está dividida en dos cuantías, básica y especial; la cuantía básica está reservada a aquellos solicitantes con ingresos corregidos no superiores a 3,5 veces el S.M.I. y consistirá en el abono de un determinado porcentaje del precio total de la vivienda que se graduará de la siguiente manera:

Nivel de ingresos (nº veces SMI)	Cuantías básicas
- 1,5	11%
1,5 - 2,5	8%
2,5 - 3,5	5%

Con independencia de la cuantía básica anterior, podrá corresponder una cuantía especial de ayuda estatal directa a la entrada cuando el

solicitante, con ingresos familiares corregidos no superiores a 4,5 veces el S.M.I., cumpla alguna o varias de las circunstancias que se exponen a continuación:

Jóvenes Euros (1)	Familias numerosas nº hijos	euros	Otras circunstancias euros (2)
3000	3	3.000	900
	4	3.600	
	5 o más	4.200	

(1) *Edad no superior a treinta y cinco años del destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.*

(2) *Unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, o que en la unidad familiar haya personas con minusvalías en las condiciones establecidas en la legislación sobre el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o que la unidad familiar tenga a su cargo a alguna persona de más de 65 años.*

Limitaciones a la facultad de disposición:

La vivienda no podrá ser objeto de transmisión intervivos ni de cesión de uso por ningún título durante el plazo de diez años desde la formalización del préstamo, sin cancelar el préstamo y recabar autorización de venta, previo reintegro de las ayudas recibidas, con los intereses legales desde su percepción. Esta limitación se hará constar en las escrituras de formalización del préstamo y de la compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva.

Es muy importante recordar que estas viviendas estarán sujetas a limitaciones de uso y precio durante 30 años.

Trámites para la obtención de ayudas:

Las solicitudes de ayudas, junto con la documentación necesaria, se tramitan y resuelven en los Servicios Provinciales de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes:

La compra de una vivienda

- **En Huesca:** Plaza Cervantes, nº 1, (teléfono: 974.29.30.00)
- **En Teruel:** C/ General Pizarro, nº 1 (teléfono: 984.64.10.00)
- **En Zaragoza:** Plaza San Pedro Nolasco, nº 7 (teléfono: 976.71.40.00)



El plazo máximo para solicitar la subsidación del préstamo es de un mes contado desde la celebración del contrato privado de compraventa o de adjudicación o, en su caso, desde la realización de la escritura pública de compraventa o de adjudicación.

Ingresos familiares ponderados año 2002:

UNIDAD FAMILIAR Nº miembros	Hasta	Hasta	Hasta	Hasta	Hasta
	9.286,20 B.I. Ponderada	15.477 B.I. Ponderada	21.667,80 B.I. Ponderada	27.858,60 B.I. Ponderada	34.049,40 B.I. Ponderada
1 ó 2	10.318,00	17.196,67	24.075,33	30.954,00	37.832,67
3	10.637,11	17.728,52	24.819,93	31.911,34	39.002,75
4	11.094,62	18.491,04	25.887,46	33.283,87	40.680,29
5	11.725,00	19.541,67	27.358,33	35.175,00	42.991,67
6 ó más	12.431,33	20.718,88	29.006,43	37.293,98	45.581,53

Rehabilitación de vivienda

Promotores:

Podrán ser promotores y por tanto beneficiarios de las ayudas: los propietarios, los arrendatarios y los usufructuarios viudales.

Obras que pueden ser objeto de ayudas:

- Las que proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.
- Las de adecuación que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas.
- La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 90 m² o de 120 m² cuando se trate de adoptar la vivienda a las necesidades de familias numerosas.
- No se financiarán actuaciones que tengan como finalidad la mejora en la calidad de acabados.

Requisitos:

- Antigüedad de la vivienda superior a 20 años. Este requisito de la antigüedad no se exige en los casos de adaptación de la vivienda para uso de una persona con minusvalía de reducida movilidad, o cuando las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a normativas técnicas aplica-

bles que hayan entrado en vigor con posterioridad a la fecha de terminación de la vivienda.

- Los ingresos familiares ponderados no superarán 3,5 veces el S.M.I. para obtener subvención; ó 5,5 veces el S.M.I. para obtener la calificación de las obras a efectos fiscales.
- La financiación deberá ir destinada a la rehabilitación de la vivienda considerada como domicilio habitual y permanente.
- No se calificarán como protegida si la vivienda se encuentra ubicada en un edificio que no posea características estructurales y funcionales correctas.
- Que el promotor no haya obtenido financiación con cargo a los Planes de Vivienda durante los 10 años anteriores a la solicitud, excepto cambio de localidad o familia numerosa.
- Las obras deberán constar con licencia municipal y no deben comenzar con anterioridad a la visita técnica oficial, salvo caso de urgencia grave previamente reconocida por el Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes correspondiente.

Presupuesto protegido:

El presupuesto protegido mínimo es de 2.404 euros, salvo cuando se trate de la adaptación de la vivienda para el uso de persona con minusvalía que reduzca su movilidad y podrá alcanzar el coste real de la actuación, sin que pueda exceder, por metro cuadrado su superficie útil, del 50% del precio máximo de la vivienda protegida de Aragón, aplicable en el momento de la calificación provisional (el precio máximo en estos momentos es 973,08 euros/m²).

La superficie máxima computable por vivienda será la de 120 m² de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

Subvenciones:

- Cuando el promotor tenga unos ingresos familiares ponderados no superiores a 3,5 veces el S.M.I., podrá obtener una subvención del 25% del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 2.480 euros.
- Cuando el titular ocupante de la vivienda, promotor de su rehabilitación, tenga de sesenta y cinco años en adelante, el citado porcentaje será del 35%, con un límite absoluto de 3.100 euros.
- Si la vivienda para la que se obtiene calificación estuviera arrendada con un contrato sujeto a prórroga forzosa celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la cuantía de la subvención será de un 35% del presupuesto protegido con un límite absoluto de 3.410 euros. En dicho caso el límite de ingresos familiares ponderados del promotor de la actuación será de 5,5 veces el S.M.I.
- El abono de la subvención se efectuará tras la finalización de las obras y previa presentación del contrato de arrendamiento cuando la vivienda rehabilitada se destine a alquiler.





- Esta ayuda es compatible con las previstas para la rehabilitación de edificios afectados por lesiones estructurales.

Rehabilitación para arrendamiento:

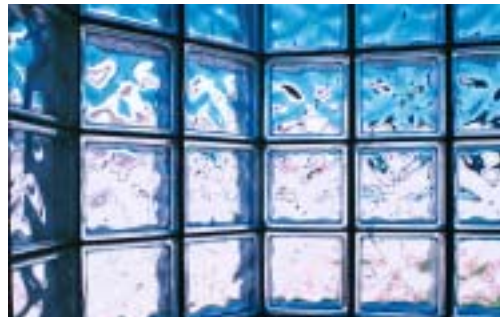
- El límite de ingresos ponderados del promotor será de 5,5 veces el S.M.I.
- La vivienda deberá seguir en arrendamiento durante un período de 10 años.

La solicitud se acompañará de la siguiente documentación:

- DNI del solicitante.
- Memoria que contenga la descripción pormenorizada de las actuaciones a realizar.
- Presupuestos desglosados de ejecución de las obras a realizar, con medición de cada partida, precios unitarios y precio total.
- Licencia municipal de las obras a realizar, o, en su caso, justificante de haberla solicitado.
- Escritura pública de propiedad de la vivienda, en la que deberán constar los datos de su inscripción registral.
- Cuando la vivienda se encuentre arrendada, contrato de arrendamiento y justificante del ingreso de la fianza correspondiente. Si el

solicitante es el arrendatario, autorización del propietario.

- Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y/o la documentación acreditativa de los ingresos familiares.
- En el supuesto de que la vivienda a rehabilitar esté situada en diferente localidad de la que reside el solicitante en la actualidad, documentación que justifique el cambio de residencia.
- En el caso de que en la documentación aportada no conste la antigüedad de la vivienda, justificante que la acredite.
- Documentación acreditativa del cumplimiento de la normativa técnica de Industria relativa a las instalaciones.



2. EL ALQUILER DE UNA VIVIENDA

La Ley que regula los alquileres realizados a partir del 1 de enero de 1.995, es la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994. Para contratos realizados con anterioridad, son aplicables diferentes disposiciones legales que, a su vez, han sido modificadas por la Ley del 94, por lo que en caso de duda es conveniente acudir a un experto.

El alquiler de vivienda que regula esta Ley es el de la primera vivienda del inquilino. No se aplica para las viviendas habitadas por razón de trabajo o cargo (porteros, funcionarios, etc.), ni a las viviendas de más de 300 m², o con rentas iniciales superiores a 5 veces el Salario Mínimo Interprofesional; en estos casos hay libertad de términos de contrato.

Forma del contrato

- Debe realizarse por escrito.
- Debe constar:
 - Identidad del propietario y del inquilino.
 - Duración del contrato.
 - La renta.
 - Cláusulas convenientes.
- No es necesario un modelo predeterminado. Hay contratos-tipo, que se venden en estancos con lo que, al comprarlos, se liquida el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Duración del contrato

- Se puede establecer libremente la duración del contrato de alquiler.
- Si ésta es menor a 5 años, se prorrogará de forma obligatoria cada año hasta esta duración, a no ser que el inquilino manifieste con al menos 30 días de antelación que no pretende seguir viviendo en la casa, o que



el propietario diga que va a ocupar personalmente la vivienda.

- Pasados 5 años el propietario podrá no renovar el contrato realizando, obligatoriamente, el preaviso de un mes. Si no preavisa, el contrato se prorroga por 3 años más, a no ser que el inquilino manifieste la voluntad de no renovar.
- Si no se señala plazo de finalización, se entenderá pactada una duración inicial de 1 año, a la que se le podrán aplicar las prórrogas correspondientes.

Fianza

- El inquilino está obligado a pagar una fianza, que consiste en un mes de renta. Es la garantía por posibles daños que el inquilino cause en la vivienda que no se derive del uso habitual o corriente.
- El importe de la fianza se devuelve íntegro al inquilino cuando finalice el alquiler, siempre que se entregue la vivienda en el mismo estado que se la encontró.
- Si se producen desperfectos, se descontarán de la fianza.
- Esta no puede dedicarse al pago de mensualidades.

- Si no se ha devuelto, cuando se finalice el alquiler, el inquilino podrá pedir el importe de la fianza y los intereses generados hasta la fecha, transcurrido un mes desde la entrega de llaves.
- La fianza podrá ser actualizada como la renta, una vez transcurridos 5 años del primer contrato, debiendo ser abonada o devuelta la diferencia hasta que quede equivalente a la mensualidad.

Renta

- Lo que abona el inquilino por el alquiler se pacta libremente.
- Salvo pacto en contrario el pago es mensual.
- Debe hacerse efectivo en los 7 primeros días de cada mes.
- El propietario no puede exigir que se le pague más de una mensualidad anticipadamente.
- Lugar y forma de pago: Será cómo y dónde se pacte; si no se ha especificado nada, será en metálico y en la vivienda arrendada.
- El propietario está obligado a entregar justificante, a no ser que quede acreditado por otros medios (recibo bancario). Las cantidades deberán ser especificadas separadamente (renta, cantidades asimiladas a la renta...)
- Actualización de la renta: Durante los primeros 5 años se actualizará en relación con el IPC. Transcurrido el primer año, se multiplicará la renta por el porcentaje del IPC publicado por el INE.
- Después del quinto año se actualiza tal y como se haya pactado en el contrato. Normalmente según el IPC.
- La renta regularizada será exigible un mes después de haber sido comunicada al inquilino.

Gastos

- **Gastos generales:** Son los que se derivan del uso normal del inmueble, por ej. Comunidad de propietarios, tributos, ascensores y garajes... Los paga el propietario aunque es frecuente que la cuota de las Comunidades las abone el inquilino, mediante pacto en contrario.
- **Gastos individuales:** Los propios del inquilino, por ej.: teléfono, agua, luz, gas,... Serán asumidos por éste salvo pacto en contrario. Se les denomina Cantidades asimiladas a la renta.

Obras

- **Obras de conservación:** El propietario está obligado a realizar las obras necesarias para garantizar las condiciones de habitabilidad siempre sin subir la renta, excepto si el deterioro es producido por el inquilino, o se ha producido destrucción de la vivienda por causas ajenas al propietario y que dan lugar a la extinción del alquiler.

Es obligatorio que el inquilino soporte las obras que no puedan esperar su realización hasta la extinción del contrato, aunque sean molestas o sea privado del uso de una parte de la vivienda. Si duran más de 20 días, habrá que disminuir la



renta en proporción a la parte de la vivienda que no pueda disfrutar por las obras.

El inquilino debe comunicar lo más rápidamente posible la necesidad de obras de conservación.

Si hacen falta obras urgentes, podrá realizarlas el inquilino para evitar daños graves e inmediatos siempre que preavise al propietario, y tendrá derecho a que se le restituya el importe.

Si las obras están ordenadas por la autoridad competente, y la vivienda se hace inhabitable, el inquilino puede pedir suspender o extinguir el alquiler sin derecho a indemnización.

La suspensión del contrato supone, hasta el fin de obras, paralización del plazo del contrato y suspensión de la obligación del pago de la renta.

- **Obras de mejora:** Serán aquéllas que afecten a la comodidad y bienestar de la vivienda.

El inquilino estará obligado a soportar la realización de obras de mejora que no puedan esperar hasta el fin del contrato.

El propietario debe notificar al inquilino por escrito con 3 meses de antelación la naturaleza de las obras, su inicio, fin y coste previsible.

El inquilino tiene 1 mes para poder desistir del contrato de alquiler si las obras afectan de manera relevante a la vivienda. Si opta por rescindir el contrato, éste finalizará en 2 meses, y las obras no podrán dar comienzo hasta entonces.

Si soporta las obras, tiene derecho a reducción de la renta, e incluso derecho a indemnización de los gastos soportados por las obras.

El inquilino no puede realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios (mobiliario, garajes, trasteros...), o que provoquen inestabilidad en dicha vivienda, sin el consentimiento por escrito del propietario. Si el propietario no lo ha dado, puede pedir que se repongan las cosas a su estado anterior cuando

finalice el alquiler; si dichas obras han afectado a la estabilidad, puede pedir la reposición inmediata.

Inquilinos con minusvalía: Estos, con permiso por escrito del propietario, podrán realizar las obras necesarias para adaptar la vivienda a su minusvalía o a la de su cónyuge, pareja de hecho o familiares que convivan con él.

El haber realizado obras de mejora puede repercutir en un incremento de la renta, transcurridos los 5 años, salvo pacto en contrario. El aumento no puede exceder del 20% de la renta vigente.

Derecho de adquisición preferente

- El inquilino tiene derecho de adquisición preferente en caso de venta de la vivienda alquilada. El propietario debe legalmente ofrecerle la venta señalándole el precio y condiciones de ésta. El inquilino tiene 30 días para optar por la compra.
- Si no se ha hecho notificación, o se hubieran omitido requisitos, o se hubiese vendido a un precio inferior, el inquilino podrá impugnar la venta y proceder a la adquisición en las condiciones en las que la había vendido; es el llamado derecho de retracto, pudiendo ejercitarlo en el plazo de 30 días desde la notificación de la venta.

Se puede renunciar a estos derechos cuando el contrato haya durado más de 5 años.

Fin del contrato

Causas:

- **La finalización del plazo pactado en el contrato:** Si se acordó contrato inferior a 5 años, el inquilino puede permanecer en la vivienda hasta que finalice este plazo, y el arrendatario no puede oponerse. Transcurri-

do este periodo puede comunicar al inquilino que no renueva el contrato.

- **El incumplimiento de obligaciones:** Lo puede exigir cualquiera de ellos. Además, el propietario puede resolver, si el inquilino:
 - No paga renta o fianza.
 - Cede o subarrienda vivienda sin permiso del propietario.
 - Causa daños intencionadamente en la vivienda.
 - Realiza obras sin permiso del propietario cuando éstas son necesarias.
 - Cuando en la vivienda realice actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
 - Cuando deje de cumplir sus funciones como primera vivienda.

Y el inquilino podrá resolver también, si el propietario:

- No realiza obras de conservación.
 - Perturba el uso de la vivienda.
- **Otras causas:** Pérdida de la vivienda por causas no achacables al propietario (incendio,...). También cuando se produzca una declaración de ruina por la autoridad competente.

Sustitución de una de las partes

- La sustitución de una de las partes por otra persona es la **subrogación**. La persona que se subroga adquiere los derechos y deberes de la persona que sustituye.
- La sustitución en la persona del **propietario** tiene lugar cuando el propietario vende la vivienda a una persona diferente del inquilino, el nuevo propietario debe acatar las estipulaciones del contrato de alquiler y



finalizará con el mismo plazo que estuviese contratado.

- La sustitución en la persona del **inquilino**, puede darse en el supuesto de fallecimiento del mismo, en cuyo caso no implica la extinción del contrato. Pueden sustituirlo:
 - El cónyuge, o pareja de hecho, con la condición de que estuviesen conviviendo y que llevasen al menos 2 años o con descendencia en común.
 - Los descendientes que estuviesen sujetos a la patria potestad o tutela, y que tuviesen 2 años de convivencia.
 - Personas con minusvalía igual o superior al 65% con la condición de tener parentesco hasta tercer grado colateral y con la misma convivencia que en los casos anteriores.

La sustitución en caso de separación, divorcio o nulidad matrimonial supone que el cónyuge que no es titular del contrato puede seguir viviendo si así lo establece la sentencia judicial, comunicándolo al propietario 2 meses después de conocer la sentencia.

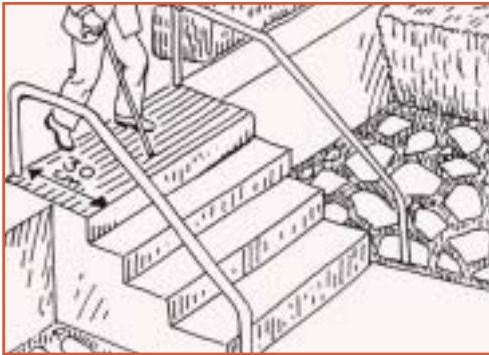
Subarriendo

- El subarriendo se produce cuando el inquilino alquila una parte de la vivienda alquilada a una tercera persona.
- Sólo puede alquilar una parte de la vivienda, por la duración máxima de su propio contrato de alquiler, y la renta no puede exceder su propia mensualidad, siendo necesario el consentimiento del propietario.

3. CARACTERÍSTICAS DE ACCESIBILIDAD DE UNA VIVIENDA DE UN DISCAPACITADO

Las características de una vivienda accesible en Aragón se establecen en la Ley 3/1997 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (B.O.A. de 18 de Abril de 1997), desarrollada por el Decreto 19/1999 (B.O.A. de 15 de marzo de 1999).

Según determina la Ley, una Vivienda Accesible es aquélla que se ajusta a los requerimientos funcionales y dimensiones que garantizan su utilización autónoma, con comodidad y seguridad, por cualquier persona, incluso por aquellas que tengan alguna limitación o disminución en su capacidad física o sensorial.



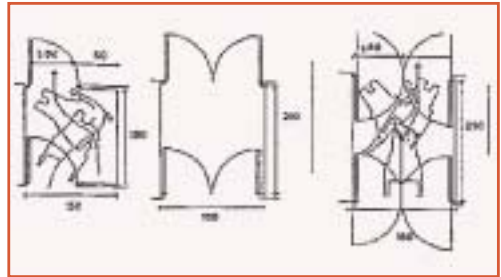
Acceso: El entorno de un edificio tiene que establecerse con itinerario accesible y señalizado desde la plaza de aparcamiento, parada de autobús, o cualquier otro elemento de acceso hasta la puerta de entrada, y éste debe reunir una serie de requisitos:

- Los pavimentos tendrán superficies duras, y antideslizantes, en seco y en mojado.
- Para posibles desniveles han de realizarse desniveles o rebajes, siempre alternativos a las escaleras.

- La anchura mínima de paso serán 90 cm. y la altura superior mínima será 2'10 m. Para ello hay que tener en cuenta la posición del mobiliario urbano, y que éste sea utilizable, de forma autónoma, por personas ambulantes y usuarios de sillas de ruedas.

Entrada: La puerta de entrada debe reunir las siguientes características:

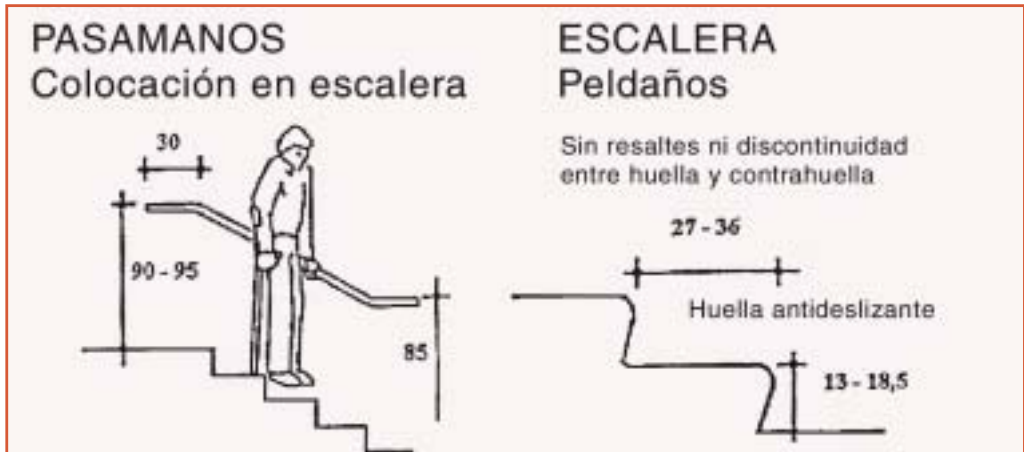
- El ancho útil será igual o mayor a 80 cm. Las puertas giratorias nunca cumplen este requisito. Si son puertas de doble hoja, al menos una de ellas debe contemplar esa anchura.
- En el caso de que las puertas no sean automáticas, debe existir un espacio libre de giro a ambos lados de la puerta para permitir las maniobras de apertura de las puertas.



Escaleras: En los edificios existirá o una rampa o un ascensor o un sistema de elevación de uso autónomo como vía alternativa a la escalera. Y se evitará el escalón aislado, ya que diferencias inferiores a 40 cm. se deberán salvar con rampas.

En cualquier caso, tendrán las siguientes características:

- Dispondrán de dos pasamanos en cada tramo inclinado, que deben tener un diseño anatómico que permita adaptar la mano, y su separación de la pared deberá ser de 4 cm. como mínimo. Las escaleras de anchu-



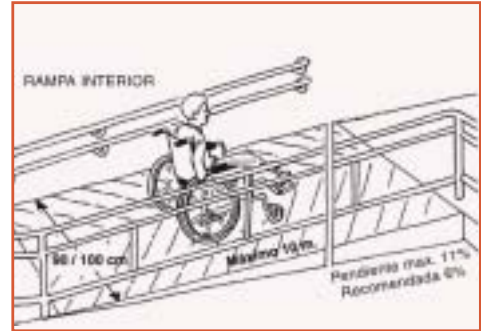
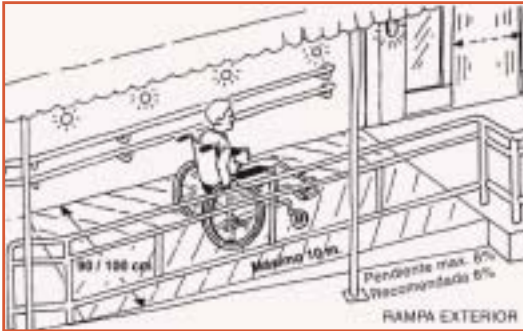
ra superior a 2,4 m. deben disponer de barandilla intermedia.

- El ancho útil de la escalera no será inferior a 1 metro.
- Las dimensiones de los peldaños serán entre 36 y 27 cm. de pisa o huella, y entre 18,5 y 13 cm. de tabica o contrahuella.
- La superficie será antideslizante y no habrá resaltes o discontinuidad entre la huella y la contrahuella.
- El ancho y largo de cada meseta intermedia no será inferior al ancho de la escalera.
- Cada llegada al tramo de escaleras tendrá un elemento señalizador, detectable por personas con dificultades de visión mediante banda de pavimento de color textura y tacto diferente del resto, adosada a la contrahuella del primer peldaño. Dicha banda tendrá la misma largura que la anchura de la escalera, y un fondo de, al menos, 30 cm.
- Los espacios existentes bajo las escaleras deben estar protegidos para evitar accidentes a personas con limitaciones en la visión.
- La iluminación deberá evitar deslumbramientos. En las escaleras de comunidades de vecinos como se utilizan reguladores automáticos de tiempo de encendido habrá que

evitar dejar en tinieblas en mitad del recorrido a una persona de movilidad reducida.

Rampas: Son un recurso alternativo a la escalera para personas con movilidad reducida, especialmente usuarios de silla de ruedas. Estas pueden ser fijas, mecánicas y móviles. Y tendrán las siguientes características:

- Dispondrán de dos pasamanos en cada tramo inclinado, a una altura no inferior a 75 cm. ni superior a 90 cm.
- Deberá haber un bordillo-guía lateral resaltado 5 cm. sobre el interior del tramo, para evitar la salida accidental de bastones o ruedas.
- El ancho útil de la rampa no será inferior a 100 cm. en tramos con un único sentido, y a 180 cm. en tramos con ambos sentidos.
- La pendiente máxima es de 8% en espacios exteriores y del 11% en interiores. Se recomiendan pendientes inferiores al 6% para usuarios de sillas de ruedas.
- La longitud máxima de cada tramo será de 10 m. En el caso de que la rampa sea más larga deberá intercalar descansillos, que tendrán una longitud igual o mayor a 120



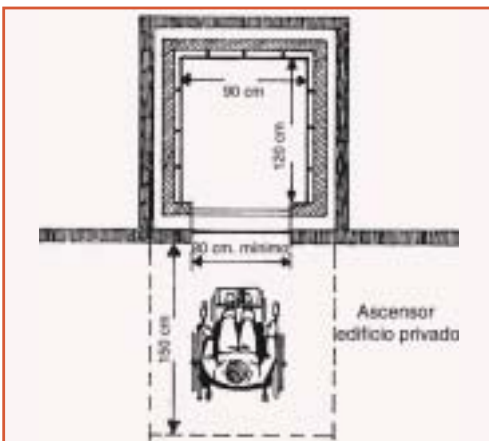
cm. en tramos rectos, y de 150 cm. en cambios de dirección de mas de 90 grados.

- La pendiente transversal, siempre que no sea del 0%, podrá ser como máximo del 2%.
- El pavimento será esencialmente antideslizante, tanto en seco como en mojado.

Ascensores: En los edificios que superen planta baja y primera, sin ser unifamiliar, se debería reservar un espacio para el hueco de dicho ascensor, y así dejar preparada la estructura para la colocación de éste, en el momento que sea necesario.

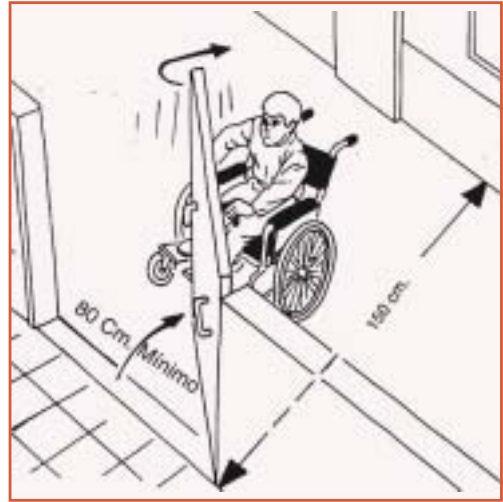
Las dimensiones que deben cumplir son las siguientes:

- La cabina tendrá al menos las siguientes dimensiones: fondo de 120 cm. y ancho de 90 cm., y una superficie mínima de 1,20 m².



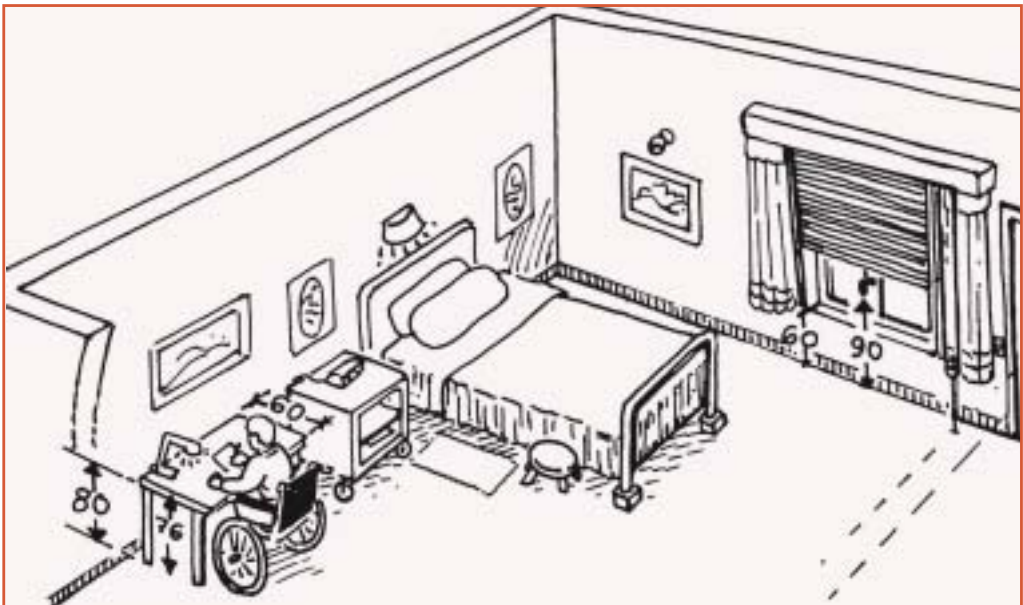
- En el área de salida del ascensor, se debe poder realizar un círculo de 150 cm. de diámetro sin ningún obstáculo.
- Las puertas deberán ser telescópicas, con un ancho útil igual o mayor a 80 cm., y dispondrán de un dispositivo que impida su cierre cuando en el umbral exista alguna persona.
- Nivelación entre la cabina del ascensor y las plantas, la diferencia no será superior a 1 cm., y la separación entre los bordes no puede ser mayor de 2 cm.
- Tendrá un pasamanos en las paredes de la cabina entre 75 y 90 cm. de altura.
- Las botoneras, tanto exteriores como interiores, tendrán todos sus pulsadores a menos de 140 cm. del suelo, con señalización luminosa de tránsito en cada planta y señal acústica en cada llegada. La numeración debe ir en braille o en relieve.
- La señalización de cada piso debe ser un número en relieve de al menos 10 cm. en cada lado, y situado a una altura de 140 cm. Indicación luminosa de que esta activada la señal de alarma, para indicar a las personas sordas que se ha activado. Y a su vez, los ascensores deben tener zona transparente en la puerta para que pueda haber comunicación con las personas sordas que se encuentren en el interior, en caso de emergencia.

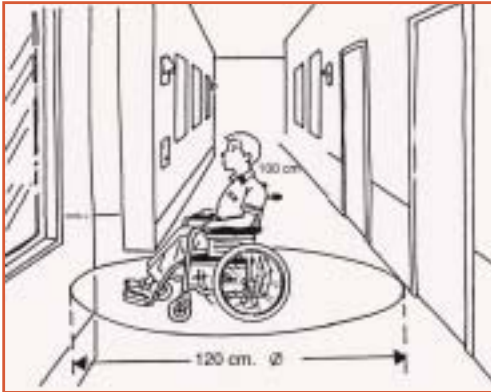
Características de accesibilidad de una vivienda de un discapacitado



Vivienda: En cuanto a las características generales de la vivienda, éstas deben ser:

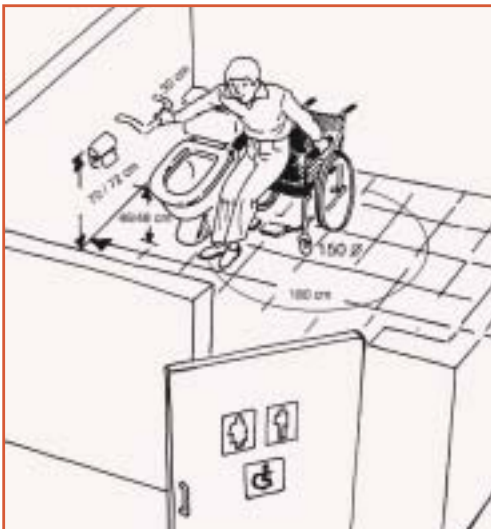
- Las puertas deberán tener una anchura mínima de 80 cm., y podrán abrirse o maniobrarse con una sola mano; para ello, sus mecanismos serán del tipo palanca o presión.
- Los pasillos en línea recta no serán inferiores a 90 cm. de anchura, debiendo ser de 100 cm. en los cambios de dirección y frente a las puertas que no sean perpendiculares al sentido del avance. Si existe recibidor, en él debe poderse inscribir un círculo de 120 cm. de diámetro libre de obstáculos.





Aseos: Los aspectos esenciales a tener en cuenta en los cuartos de baño son, tanto la distribución como las dimensiones, de las áreas de utilización, de los accesos, de los aparatos sanitarios y de los aspectos de índole técnica.

- Las dimensiones del aseo deben reservar las siguientes medidas: poder realizar el giro de la silla de ruedas 360°, es decir, inscribir un círculo de 150 cm., con una altura de 68 cm. para permitir el paso de las piernas bajo el lavabo. A uno de los lados del inodoro debe quedar una superficie de 90 x 90 cm².



- Para facilitar el acercamiento de la silla de ruedas al lavabo, éste debe carecer de frente de encimera o pedestal.
- La puerta, si es abatible, se recomienda que se abra hacia fuera para no interferir con el trayecto de la silla de ruedas dentro del aseo.
- Grifería y complementos. Ésta deberá estar previsto que pueda ser usada por personas con dificultad en la movilidad de las manos, y para ello deberá ser monomando u otra de fácil manejo.
- En el caso de existir bañera, su grifería se colocará en el centro del lado de mayor dimensión, y además será posible acceder lateralmente a ella disponiendo de una anchura de 70 cm.
- En la ducha existirá un soporte para ducha que se colocará a una altura máxima de 140 cm.
- A los lados del inodoro se instalarán dos barras, una fija, con separación mínima de 5 cm. con respecto a la pared, y la que linda con el espacio lateral abatible. Su diseño será de perfil redondo, antideslizante y de diámetro entre 3 y 5 cm. Posición horizontal o inclinada, y 20-25 cm. sobre el asiento del inodoro.
- El pavimento será especialmente antideslizante en toda la superficie, tanto en suelo mojado como en seco.



4. SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN COMUNIDADES DE VECINOS

En numerosas ocasiones, nos encontramos con que en los edificios propiedad de una comunidad de vecinos, se necesita realizar alguna obra para suprimir las barreras arquitectónicas o mejorar o facilitar la accesibilidad del edificio.

Los procedimientos difieren dependiendo de si el solicitante es propietario, o es un mero inquilino; y de si se pretende que la comunidad afronte los gastos de la obra, o solamente autorice su realización.

Si el solicitante es un propietario, acudiremos a la **Ley de 6 de abril de 1.999 de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal**. El art. 4 señala que *“el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuentas de tales obras previamente a quien represente a la Comunidad”*.

En su art. 6.1 se expresa que *“será obligación de la Comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúnan las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad”*. Por tanto, la eliminación de barreras arquitectónicas es una obra de mantenimiento que afecta al conjunto de la Comunidad de propietarios.

Una vez que tenemos claro el derecho, debemos seguir un procedimiento ante el resto de la Comunidad de vecinos:

1. Comunicaremos al Administrador o Presidente de la Comunidad, la necesidad de la realización de esa obra para que lo incluya



en el orden del día de la próxima reunión de propietarios.

2. En la reunión de la Junta de Propietarios se someterá a votación la reforma. Es conveniente que nosotros hayamos aportado algún presupuesto de la misma. Si la mitad más uno de las cuotas de participación votan a favor, queda obligada toda la Comunidad a afrontar el pago de la misma. Se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes a la Junta debidamente citados, quienes, una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia por escrito, y por un medio que permita tener constancia de la recepción, a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad en el plazo de treinta días naturales. En segunda convocatoria, serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente a más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Los acuerdos válidos

damente adoptados, con arreglo a lo dispuesto en esta norma, obligan a todos los propietarios.

Si no conseguimos la mayoría, no estamos autorizados a realizar la obra.

Otro procedimiento alternativo es aquél que no pretende el pago de los gastos sino conseguir la mera autorización de la Comunidad. Está regulado por la **Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.**

Este procedimiento puede ser utilizado por los propietarios y también por los arrendatarios, subarrendatarios, usufructuarios o meros usuarios (quienes convivan con el titular de forma permanente y los familiares que convivan con él) siempre y cuando tengan alguna minusvalía permanente para andar, subir las escaleras o salvar barreras arquitectónicas, se precise o no el uso de prótesis o de silla de ruedas. Esta situación de discapacidad deberá acreditarse legalmente con el certificado de minusvalía, salvo para mayores de 70 años, que no necesitan acreditar la discapacidad.

También deberemos probar que son obras necesarias para la adecuación del domicilio o de los elementos comunes del mismo y que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública: escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las que resulten necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, siempre y cuando estas obras no afecten a la estructura del edificio, no menoscaben la resistencia de los materiales empleados en la construcción y resulten compatibles con las características arquitectónicas e históricas del edificio.

El titular o usuario notificará por escrito al propietario y a la Comunidad la necesidad de eje-

cutar obras de adecuación por causa de minusvalía, acompañando el proyecto técnico detallado de las mismas.

Dentro del plazo de 60 días, el propietario, la Comunidad o la mancomunidad, comunicará por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición, debidamente razonada, sobre la ejecución de las obras. También podrán proponer las soluciones alternativas que estime pertinentes. En este último caso, el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad con esta solución alternativa.

Comunicada la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o bien no aceptadas las soluciones alternativas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil.

Los gastos que originen las obras de adecuación de la finca urbana o de sus elementos comunes, correrán a cargo del solicitante de las mismas, sin perjuicio de las ayudas, exenciones o subvenciones que pueda obtener de conformidad con la legislación vigente.

Si la persona que precisa realizar obras, para facilitar la accesibilidad en el interior del domicilio, está en régimen de alquiler, se puede hacer uso de la **Ley de Arrendamientos Urbanos**. En su art. 24 se describe que *“el arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en la vivienda las obras que sean necesarias para adecuar ésta a su condición de minusválido o a la de su cónyuge o de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o a la de los familiares que con él convivan”*. *“El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador”*. Para utilizar esta norma es necesario que la persona que precisa la reforma posea el certificado de minusvalía.

5. AYUDAS Y SUBVENCIONES PARA LA ADAPTACION DE VIVIENDA

Para la adaptación de viviendas y la supresión de barreras arquitectónicas existen ayudas del Instituto Aragonés de Servicios Sociales, así como del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, a través de sus Servicios Provinciales. Además, algunos de los Ayuntamientos aragoneses también tienen partidas presupuestarias para apoyar la adaptación y mejora de las viviendas de sus municipios.

Instituto Aragonés de Servicios Sociales (I.A.S.S.)

Anualmente el Departamento de Salud, Consumo y Servicios Sociales, a través del Instituto Aragonés de Servicios Sociales, convoca ayudas económicas de carácter individual para personas con discapacidad, con reconocimiento legal de minusvalía con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma.

El objeto de las mismas es *“mejorar su bienestar físico, material, personal y social para alcanzar una calidad de vida acorde con la que disfruta el resto de los ciudadanos”*.

Algunas de las acciones o conceptos por los que pueden solicitar ayuda económica son, entre otras, la eliminación de barreras arquitectónicas y la adquisición de ayudas técnicas.

Los requisitos necesarios de los solicitantes de estas ayudas son:

- a) Estar afectado por una minusvalía reconocida legalmente en grado igual o superior al 33%.
- b) Precisar, a juicio del Equipo de Valoración y Orientación de los Centros Base del Instituto Aragonés de Servicios Sociales, medidas recuperadoras que eviten la evolución desfavorable de su discapacidad. Las ayudas

solicitadas deben estar relacionadas directamente con su discapacidad.

- c) No tener más de 65 años.
- d) Tener fijada la residencia en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- e) No estar contemplada la ayuda solicitada en los programas de otro organismo o entidad para la misma finalidad.

Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón

Una de las actuaciones protegidas y por lo tanto susceptibles de alguna ayuda económica, reguladas en el Decreto 180/2002, de 28 de mayo, del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el período 2002/2005, es la rehabilitación de vivienda, siempre referida a su adecuación de habitabilidad. Entre otros, se entenderá por obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda *“la realización de obras (...) que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con lo dispuesto por la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad, y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, de transportes y de la comunicación”*.

Podrán solicitar estas ayudas los propietarios, los arrendatarios y los usufructuarios viduales de la vivienda a rehabilitar.

Los requisitos o condiciones que se deben cumplir para que estas actuaciones de supresión de barreras arquitectónicas sean calificadas como protegidas son los siguientes:

- a) No se precisa antigüedad cuando se trate de obras que sirvan de adaptación de la vivienda para uso de personas con movilidad reducida a causa de su minusvalía.

- b)** Las obras no se iniciarán con anterioridad a la visita técnica oficial, salvo caso de urgencia grave previamente reconocida por el Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes correspondiente.
- c)** Los ingresos familiares ponderados no superarán 3,5 veces el salario mínimo interprofesional para obtener subvención; o 5,5 veces el salario mínimo interprofesional para obtener la calificación de las obras a efectos fiscales.
- d)** La financiación cualificada deberá ir destinada a la rehabilitación del domicilio habitual y permanente.
- e)** No podrán solicitar ayuda aquellas viviendas que se encuentren ubicadas en edificios que no posean las características estructurales y funcionales correctas.
- f)** Que la vivienda no se encuentre sujeta a limitaciones que impidan el uso previsto con la obtención de la licencia municipal de obras y que se adapte a las condiciones exigidas por la normativa autonómica.
- g)** Que el solicitante-promotor no haya obtenido financiación, con cargo a los Planes de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud, excepto si ha cambiado de localidad o familia numerosa.

El presupuesto protegido mínimo debe ser de 2.404 €, salvo cuando se trate de la adaptación de la vivienda para el uso de una persona con minusvalía que reduzca su movilidad. Alcanzará el coste real de la actuación siempre que ésta no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, el 50% del precio máximo de la vivienda protegida en Aragón, aplicable en el momento de la calificación provisional (el precio máximo en estos momentos es 973,08 €/m²) La superficie máxima computable por vivienda será de 120 m² de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

Las subvenciones que pueden obtenerse son:

- a)** Cuando el promotor tenga unos ingresos familiares ponderados no superiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, podrá obtener una subvención del 25% del presupuesto protegido, con un límite absoluto de 2.480 €.
- b)** Cuando el titular ocupante de la vivienda, promotor de la rehabilitación, tenga de sesenta y cinco años en adelante, el citado porcentaje será del 35%, con límite absoluto de 3.100 €.
- c)** Si la vivienda para la que se obtiene calificación estuviera arrendada con un contrato sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos, la cuantía de la subvención será de un 35% del presupuesto protegido con un límite absoluto de 3.410 €. En dicho caso, el límite de ingresos familiares ponderados del promotor de la actuación será de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

El abono de la subvención se efectuará tras la finalización de las obras y previa presentación del contrato de arrendamiento cuando la vivienda rehabilitada se destine a alquiler.

Esta ayuda es compatible con las previstas para la rehabilitación de edificios afectados por lesiones estructurales.

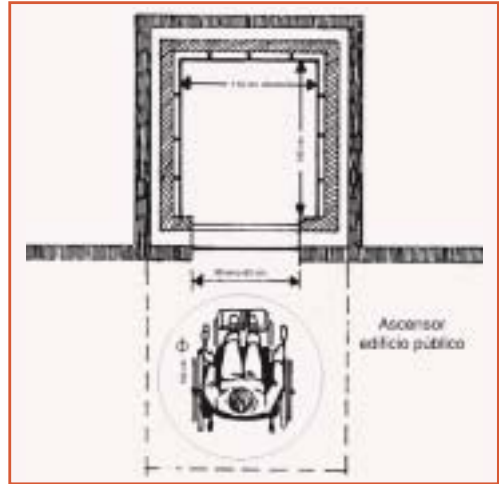


6. ACCESIBILIDAD EN ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE USO PÚBLICO

La accesibilidad en los edificios de uso público está regulada en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación (B.O.A. de 18/04/97), y en el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Como edificios de uso público se entienden aquellos cuya utilización implique concurrencia de personas, ya sean de titularidad pública o privada:

- En establecimientos comerciales con una superficie superior a 500 m², los accesos al interior deberán estar desprovistos de barreras y obstáculos que impidan o dificulten la entrada.
- Para establecimientos comerciales entre 100 y 500 m², los accesos deberán ser practicables; es decir, que permitan un acceso autónomo de las personas con movilidad reducida u otra limitación funcional.
- Si existen pasos de control (tornos, detectores de metal, etc.) debe existir un paso alternativo que permita la entrada de personas con cualquier nivel de disminución.
- Si hay acceso alternativo, en ningún caso podrá ser superior seis veces al recorrido habitual.
- En cuanto a las puertas, deberán regir las mismas medidas indicadas en el apartado que hace relación a la accesibilidad de la vivienda.
- En itinerarios verticales, en los edificios públicos el ancho útil de las escaleras será de 120 cm., y en los ascensores el fondo



será de 140 cm. y 110 cm. de anchura. En el resto de dimensiones y en el caso de las rampas, nos remitimos al apartado que hace relación a la accesibilidad de la vivienda.

- Los grandes establecimientos comerciales que cuenten con estacionamiento de vehículos, deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - Existirá una plaza de garaje accesible por cada cuarenta unidades o fracción, señalada y reservada para uso exclusivo de vehículos de personas con limitaciones funcionales. Tendrá unas dimensiones de 330 cm. de anchura, que podrán reducirse a 250 cm. cuando por el lado del conductor exista un espacio libre de 120 cm. en toda la longitud de la plaza.
 - Las plazas reservadas deberán estar convenientemente señalizadas y deben situarse cerca del acceso, salida y pasos de peatones en vías públicas. Siempre estarán comunicadas con un itinerario accesible.
- Si cuentan con aseos públicos, se incluirán los que puedan utilizar los usuarios de sillas de ruedas, en proporción de uno por

cada cinco o fracción, para cada sexo. Deberán situarse cerca de los accesos y podrán estar integrados en la zona general, siempre que respeten las dimensiones. En cuanto a las dimensiones y complementos, nos remitimos al apartado Accesibilidad de la Vivienda.

- En el supuesto de establecimientos de ocio (cines, teatros, auditorios, etc.):
 - Deberán reservar una plaza para personas con movilidad reducida en una proporción no inferior al 2% del aforo de 500 plazas, disponiendo a partir de esa cifra de 1 plaza por cada 1000 plazas de capacidad. Las medidas deberán ser suficientes para dar cabida a una silla de ruedas, un mínimo de 90 cm. de anchura y un fondo de 140 cm. Estarán convenientemente señalizadas. Asimismo, se destinarán zonas específicas para personas con deficiencias auditivas o visuales donde las dificultades disminuyan. La ubicación será en lugares próximos al escenario, tarima o similar y cerca de los accesos, garantizando, siempre, condiciones similares al resto de personas.
 - Cuando las plazas se reserven para personas con discapacidad auditiva, que precisen de la asistencia de intérprete de Lengua de Signos, se ubicarán, preferen-



temente, en primera fila, y así no deberán existir obstáculos que impidan la observación del intérprete o del conferenciante. El intérprete recibirá iluminación directa y toma de micrófono cercana, de forma que quede garantizada la intervención de la persona con discapacidad, así como de la toma de auriculares para el caso de actos que cuenten con intérpretes de lenguas extranjeras.

Las siguientes recomendaciones complementan la legislación vigente:

- En el caso de que haya venta de ropa, los probadores deben ser accesibles a las sillas de ruedas, y tener un colgador a una altura máxima de 140 cm.
- Por los pasillos entre los mostradores de todo tipo de artículos, debe poder circular una silla de ruedas, para lo que es necesario una anchura de 90 cm.
- Los aparadores de cristal de exposición de artículos, tienen que poder ser vistos por los usuarios de sillas de ruedas, por tanto deben estar a una altura de 80 cm.
- En el caso de existir verjas con ballesta para cerrar los establecimientos comerciales, la parte inferior de las mismas debe recogerse cuando estén abiertos, ya que suponen un obstáculo para el acceso de personas con discapacidad.

7. PROCEDIMIENTOS Y ÓRGANOS DE CONSULTA Y RECLAMACIÓN

Cuando vayamos a adquirir una vivienda, debemos tener gran prudencia en todo lo que realicemos: es una de las mayores inversiones de nuestra vida y, sin duda, influirá en nuestro futuro durante muchos años.

Por todo ello, es muy conveniente que consultemos con expertos antes de realizar cualquier operación. No debemos olvidar acudir, cuando sea necesario, a:

- Las Asociaciones de Consumidores y las Oficinas Municipales de Información al Consumidor, así como las Oficinas de Información de la Vivienda en las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.
- Los abogados, notarios, registradores, arquitectos, agentes de la propiedad inmueble, bancarios y demás técnicos, siempre que sea necesario.

Si tenemos alguna reclamación, existen tres tipos de procesos diferentes. Según la cuantía y lo que queramos obtener, podemos elegir una u otra vía de reclamación.

Vía Administrativa

En este tipo de procedimiento el consumidor puede realizar, ante los Servicios de Inspección de la Dirección General de Consumo del Gobierno de Aragón o ante la Oficina Municipal de Información al Consumidor de su Ayuntamiento (OMIC), una reclamación escrita, acompañada de los documentos o pruebas que hagan valer su pretensión. Los Servicios de Inspección abrirán un expediente en el que el Empresario también podrá exponer su punto de vista y, si procede, se impondrá una sanción o se archivará el expediente. En ningún momento el Consumidor podrá solicitar una compensación económica por esta vía, porque sólo es posible en la vía arbitral y en la judicial.





Vía Arbitral

El Arbitraje de Consumo es el sistema más recomendable para solucionar cuestiones que afecten a los consumidores. Tiene indudables ventajas, ya que es gratuito y rápido; aunque su carácter voluntario hace que tanto el Empresario como el Consumidor tengan que estar de acuerdo en someterse a la vía arbitral. El procedimiento consiste en una solicitud de Arbitraje que realiza el Consumidor, que es trasladada al Empresario quien, si se ha adherido al Sistema Arbitral de Consumo, estará obligado a comparecer. Si no está adherido con carácter previo, puede o no, de forma voluntaria, aceptar el arbitraje. En la comparecencia, cada una de las partes expone su parecer y presenta sus pruebas. Un Colegio Arbitral compuesto por un Presidente, un vocal nombrado entre las Asociaciones de Consumidores, y un vocal nombrado entre las de Empresarios y Profesionales, así como un secretario (sin voto), intentarán que ambas partes lleguen a un acuerdo, y si no se consigue, emitirán un laudo que a modo de resolución imponga una solución de la cuestión litigiosa. Este laudo es de obligado cumplimiento, y en caso de incumplimiento de una de

las partes, la otra puede acudir al Juez para que se ejecute en sus propios términos la resolución.

Vía Judicial

Generalmente es la vía más lenta y cara, aunque siempre es una garantía poder acudir a los tribunales. Dependiendo de la cuantía, tendremos que utilizar además de abogado, un procurador; lo cual encarecerá la solución del conflicto. En la vía judicial podremos pedir indemnizaciones y reclamar cuantías. La jurisdicción habitual en cuestiones de Consumo es la jurisdicción civil, aunque cuando haya habido daño en las personas, estafa, u otro presunto delito o falta, siempre tendremos que acudir a la jurisdicción penal donde, además, también podremos hacer valer nuestro interés económico.



8. DIRECCIONES DE INTERÉS

Organismos Oficiales

DEPARTAMENTO DE SALUD, CONSUMO Y SERVICIOS SOCIALES

Dirección General de Consumo
Pº María Agustín, 36
Edificio Pignatelli
50.004 – Zaragoza
Tfno. 976 715 613
www.aragob.es/consumo.html
Teléfono gratuito de Información al Consumidor: 900 12 13 14

SERVICIOS PROVINCIALES DE SALUD, CONSUMO Y SERVICIOS SOCIALES

- **Huesca**
San Jorge, 65
22.004 – Huesca
Tfno. 974 211 600
- **Teruel**
C/ Joaquín Arnau, 22, 4ª
44.001 – Teruel
Tfno. 978 603 300
- **Zaragoza**
Avda. Cesáreo Alierta, 9-11
50.008 – Zaragoza
Tfno. 976 715 243 /
976 715 242

JUNTAS ARBITRALES DE CONSUMO

De Aragón
Pº María Agustín, 36
Edificio Pignatelli
50.004 – Zaragoza
Tfno. 976 715 610

Del Ayto. de Zaragoza
C/ San Jorge, 1, 2º
50.001 – Zaragoza
Tfno. 976 396 150

OMICS DE ARAGÓN

Ayto. Aínsa – Sobrarbe
Pza. Mayor, 1
22.330 – Aínsa (Huesca)
Tfno. 974 500 002

Manc. del Sobrarbe
Pza. Castillo
22.330 – Aínsa (Huesca)
Tfno. 974 500 837

Ayto. Barbastro
Pº Constitución, 2
22.300 – Barbastro (Huesca)
Tfno. 974 310 150

Ayto. Binéfar
C/ Galileo, 7-13
22.500 – Binéfar (Huesca)
Tfno. 974 428 100

Manc. Gállego – Sotón
Pza. Aragón, 40
22.800 – Ayerbe (Huesca)
Tfno. 974 380 641

Ayto. Canfranc
Pza. del Ayto., 1
22.880 – Canfranc Estación (Huesca)
Tfno. 974 373 141

Ayto. Fraga
C/ Arieta, 17
22.520 – Fraga (Huesca)
Tfno. 974 473 166

Ayto. Graus
C/ Gaiteros de Caserras, 4, local
22430 – Graus (Huesca)
Tfno. 974 540 826

Ayto. Huesca
Pza. de la Catedral, 1
22.001 – Huesca
Tfno. 974 292 135

Ayto. Jaca
C/ Ramón y Cajal, 8
22700 – Jaca (Huesca)
Tfno. 974 364 574

Ayto. Sabiñánigo
Pza. España, 2
22.600 – Sabiñánigo (Huesca)
Tfno. 974 480 005

Manc. de la Ribagorza
C/ Señores de Antenza, 1
22.580 – Benabarre (Huesca)
Tfno. 974 543 512

Ayto. Albarracín
C/ Diput. Provincial, 4, bj.
44.100 – Albarracín (Teruel)
Tfno. 978 704 011

Ayto. Alcañiz
Pza. España, 1
44.600 – Alcañiz (Teruel)
Tfno. 978 870 565, ext. 227

Ayto. Andorra
Pza. España, 1
44.500 – Andorra (Teruel)
Tfno. 978 842 011

Ayto. Calamocha
C/ Justino Bernad, 15, bj
44.200 – Calamocha (Teruel)
Tfno. 978 730 510

Ayto. Híjar
Pza. España, 13
44.530 – Híjar (Teruel)
Tfno. 978 820 925

Ayto. Rubielos de Mora
Pza. Hispanoamérica, 1
44.400 – Rubielos de Mora
Tfno. 978 804 004

Ayto. Utrillas
Pza. del Ayuntamiento
44.760 – Utrillas (Teruel)
Tfno. 978 757 001

Ayto. Alagón
Pza. España, 1
50.630 – Alagón (Zaragoza)
Tfno. 976 612 713 /
976 610 300

Manc. Ribera Izda. Ebro
Pza. España, 16
50.172 – Alfajarín (Zaragoza)
Tfno. 976 790 630

Ayto. Calatayud
Pza. Costa, 14
50.300 – Calatayud (Zaragoza)
Tfno. 976 881 314

Ayto. Daroca
Pza. España, 6
50.360 – Daroca (Zaragoza)
Tfno. 976 800 312

Ayto. Ejea

Avda. Coscolluela, 1
50.600 – Ejea (Zaragoza)
Tfno. 976 661 515 /
976 661 660

Ayto. Gallur

Pza. España, 1
50.650 – Gallur (Zaragoza)
Tfno. 976 864 064 /
976 864 073

Ayto. Illueca

C/ Zaragoza, 8
50.250 – Illueca (Zaragoza)
Tfno. 976 822 258

Ayto. Tarazona

Avda. de la Paz, 31
50.500 – Tarazona (Zaragoza)
Tfno. 976 641 033

Ayto. Tauste

Pza. España
50.660 – Tauste (Zaragoza)
Tfno. 976 854 950 /
976 859 555

Ayto. Utebo

Pº Berbegal, 22-24
50.180 – Utebo (Zaragoza)
Tfno. 976 785 049

Ayto. Zaragoza

C/ San Jorge, 1, 2º
50.001 – Zaragoza
Tfno. 976 396 150 /
976 396 154

Ayto. Zuera

Pza. España, 3
50.800 – Zuera (Zaragoza)
Tfno. 976 681 119 /
976 680 002

ASOCIACIONES DE CONSUMIDORES

Asoc. Prov. Amas de Casa, Consum. y Usu. ALTOARAGÓN

Pza. S. Antonio, 7, bajos
22.002 – Huesca
Tfno. 974 231 069

F.E.A.C.C.U.

Pza. S. Antonio, 10, 1º D
22.002 – Huesca
Tfno. 974 240 110

Asoc. Prov. Amas de Casa, Consum. y Usu. CESARAUGUSTA

C/ S. Miguel, 25, pp. iz.
50.001 – Zaragoza
Tfno. 976 221 269

INFORMACU

C/Lasierra Purroy, 8
50.007 – Zaragoza
Tfno. 976 254 998

Unión de Consum. de Aragón U.C.E.

C/ Espoz y Mina, 6, 4º
50.003 – Zaragoza
Tfno. 976 397 602

Asoc. de Consum. TORRE RAMONA

C/ S. Miguel, 30, pp.
50.001 – Zaragoza
Tfno. 976 211 321

Asoc. de Vec. y Consum.

PUERTA SANCHO
Avda. Autonomía, s/n
50.003 – Zaragoza
Tfno. 976 445 500

Asoc. de Consum.

EDEFARAGÓN
C/ Cádiz, 8, 3º
50.004 – Zaragoza
Tfno. 976 225 636

Asoc. Aragonesa de Consum.

ARACO
C/ Roda de Isábena, 4
50.015 – Zaragoza
Tfno. 976 310 902

Asoc. Impositores de Bancos y Cajas Ahorros "Ebro"

IMPOEBRO
C/ San Juan de la Peña, 165, 2º
50.001 – Zaragoza
Tfno. 976 731 719

Asoc. de Impositores de Bancos y Cajas de Ahorros (A.I.C.A.R.)

• C/ Gavin, 12
50.001 – Zaragoza
Tfno. 976 390 060

- Pza. S. Antonio, 10, 3º
22.002 – Huesca
Tfno. 974 242 403
- C/ Nueva, 4, 1º Dcha.
44.001 – Teruel
Tfno. 978 603 150

Asoc. de Arrendat. e Inquilinos de Aragón, Consumidores y Usuarios (A.I.A.C.U.)

Pza. España, 6, 2º B
50.001 – Zaragoza
Tfno. 976 226 555

Asoc. Prov. Amas de Casa, Consumidores y Usuarios SANTA MARIA

C/ Yagüe de Salas, 16, 4º
44.001 – Teruel
Tfno. 978 602 466

Asoc. Consumidores y Usuarios ARAGONIA

C/ Granada, 43
50.007 – Zaragoza
Tfno. 976 250 212

Asoc. Consumidores SAN JORGE

C/ Coso, 87, 2º
50.001 – Zaragoza
Tfno. 976 294 281

Asoc. Consum. de Mayores ASCOMAEX

C/ Gonzalo Calamita, 2
50.009 – Zaragoza
Tfno. 976 560 928

DEFENSER-ARAGON

C/ Coso, 100, 3º, of. 4
50.001 – Zaragoza
Tfno. 976 238 642

Fed. Arag. Consumid. y Usuarios (F.A.C.U.)

C/Leopoldo Romeo, 30, local Izda.
50.007 – Zaragoza
Tfno. 976 421 210

Asoc. Consum. CONMAYOR

C/ Moret, 4, Ed. La Caridad
50.001 – Zaragoza
Tfno. 976 216 761