

C R A

en Guía joven Guía joven
as de ayudas a la vivienda de ayudas
da en la Comunitat Valenciana viv

¡Infórmate antes de actuar!

Plan *Confianza*

Edita



CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

**CONSELLERÍA DE BENESTAR SOCIAL
INSTITUT VALENCIÀ DE LA JOVENTUT**



Diseño y Maquetación:
invitrodesign.com

ISBN: 978-84-482-5258-8

Depósito Legal: V-2696-2009

Impreso en España - Printed in Spain - Fernando Gil S.A.

Prólogo

El pasado año 2008 las Consellerias de Benestar Social y de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge suscribimos un convenio de colaboración para el desarrollo y coordinación de programas en materia de vivienda, en el ámbito del Programa de Prioridades Sociales para las Personas y las Familias 2008-2011.

Los jóvenes son un objetivo prioritario de la política de vivienda del Consell de la Generalitat, por lo cual constituyen una de las líneas estratégicas que definen los Planes Autonómicos de Vivienda de la Comunitat Valenciana y las líneas de trabajo en materia de vivienda que desarrolla la Conselleria de Benestar Social a través del Institut Valencià de la Joventut (IVAJ).

Con este propósito irrenunciable de dar respuesta a la demanda de vivienda de los jóvenes valencianos se orienta el nuevo Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012, que fomenta la satisfacción de una necesidad vital mediante una política decidida y comprometida con los colectivos con algún tipo de dificultad.

En este esfuerzo conjunto, y coincidiendo con la puesta en marcha del Plan Autonómico de Vivienda, se trata de un momento idóneo para promover la máxima difusión del Plan y de las ayudas del IVAJ, y realizar las necesarias acciones de información, asesoramiento a los jóvenes y mediación social con la pretensión de dar la máxima publicidad a las importantes actuaciones en materia de vivienda que estamos llevando a cabo desde la Generalitat.

Esta “Guía joven de ayudas a la vivienda en la Comunitat Valenciana” es una iniciativa englobada en este marco de coordinación y colaboración, con el objetivo de acercar a los jóvenes todo el abanico de actuaciones de apoyo al acceso a la vivienda que tienen a su disposición. Los jóvenes tienen así a su alcance, de forma sencilla y accesible, todas aquellas iniciativas que les facilitan acceder a una vivienda, clarificando y ordenando la información disponible, tanto si optan por acceder a una vivienda en propiedad o en alquiler como si optan por la rehabilitación.

Este es nuestro objetivo y a ello va a contribuir esta guía, fruto del trabajo conjunto de los departamentos del Consell responsables de la política de vivienda y de juventud.

ANGÉLICA SUCH RONDA

La consellera de Benestar Social

JUAN GABRIEL COTINO FERRER

El conseller de Medi Ambient, Aigua,
Urbanisme i Habitatge i vicepresident
tercer del Consell



Indice

C

<u>Ayudas para la compra de una vivienda</u>	<u>11</u>
--	-----------

A

<u>Ayudas del plan de vivienda para el alquiler</u>	<u>29</u>
<u>Ayudas al alquiler de vivienda del IVAJ</u>	<u>35</u>
<u>Renta Básica de Emancipación (RBE)</u>	<u>37</u>

R

<u>Ayudas para la rehabilitación</u>	<u>41</u>
--------------------------------------	-----------

<u>Glosario de términos</u>	<u>57</u>
<u>Normativa</u>	<u>71</u>

Introducción

Comprar o alquilar un piso no es cualquier cosa. Tal vez sea una de las decisiones que más importancia y trascendencia tiene en la vida de una persona.

A la vez es un proceso complejo en el que deben de tenerse en cuenta un buen número de factores a la hora de tomar no pocas decisiones importantes.

El objetivo es unificar en un solo documento la información indispensable para poder solicitar las ayudas de vivienda con respecto a:

- compra
- alquiler
- rehabilitación

Acercarse a los distintos Planes de Vivienda para saber a qué ayudas se pueden acceder no es algo sencillo para todo el mundo. Generalmente son complejos y difíciles de entender. Requieren conocimientos previos, manejar un vocabulario específico y tener habilidad con los números.

Esta Guía se dirige a los jóvenes, a los mediadores juveniles y a los distintos puntos de información de vivienda de la Generalitat y de los Ayuntamientos que colaboren. Personas que han decidido abordar la compra o el alquiler de su primera vivienda, o profesionales que trabajan diariamente con jóvenes que estén pasando por esta situación, para que puedan acompañarles en este proceso ofreciéndoles respuestas fiables y efectivas.

Se ha procurado que sea un documento sencillo y fácil de entender. No es por tanto, un manual exhaustivo, que contemple toda la casuística posible. Es más bien un acercamiento general y aproximativo, pero queremos que al menos sea un punto de partida, una herramienta útil para poder entender qué ayudas pueden obtenerse para el acceso a una vivienda.

En la última parte del documento, se incluye un glosario de términos relacionados con la vivienda con la explicación de muchos de los conceptos y definiciones más complejos o difíciles de entender que aparecen a lo largo del texto.

Esta es una guía de ayudas, pero en cualquier caso, es importante incidir en que las ayudas no son todo. Que todavía más importante que acceder a una subvención concreta es reflexionar y decidir previamente sobre cuestiones como el planificar todo lo que se va a hacer, el capital inicial del que se dispone, o valorar la capacidad de endeudamiento que se está dispuesto a asumir. También hay que decidir de antemano sobre el tipo de vivienda que se quiere. Si se quiere compra o alquiler. Si es nueva o usada, protegida o libre y cuál es su zona, tamaño y calidad. Delimitar en suma, el tipo de vivienda que se quiere adquirir, cuál es la zona deseada y calibrar las posibilidades y recursos para alcanzar este objetivo.

Esperamos con ello contribuir a que cada joven, en el momento de emanciparse, tenga a su alcance el apoyo necesario para dotarse de la mejor protección: su propia información y formación. Antes de dar este paso, infórmate y exige toda la documentación a que tienes derecho conforme a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana. Artículos 9 al 18.

C



**Ayudas a
la compra
de vivienda**





1. Ayudas para comprar una vivienda nueva o usada

1.1. Requisitos

Para acceder a estas ayudas existen dos tipos de requisitos. Unos se refieren a las personas y otros a la vivienda.

1.2. ¿Quién puede acceder a estas ayudas?

- a) Personas que vayan a **comprar por primera vez** una vivienda, es decir que no tengan o hayan tenido anteriormente una vivienda en propiedad, salvo las excepciones reguladas.
- b) Para comprar una vivienda protegida, hay unos **límites máximos** de ingresos que varían en función del tipo de vivienda, y por encima de estos no se puede comprar la vivienda protegida, aunque sea sin ayudas.
- c) Hay requisitos relacionados con los ingresos familiares ponderados. Para acceder a las ayudas a la compra de vivienda, se requiere tener unos **ingresos netos mínimos** anuales para hacer frente a la compra, que deberá ser al menos la catorceava parte de la cuantía del préstamo y por otra parte, los ingresos familiares no podrán superar 4,5 veces el IPREM. (31.500€ anuales)*

* Para el cálculo del valor del IPREM se puede consultar en la web www.cma.gva.es/IPREM. El IPREM se actualiza anualmente, la equivalencia en euros está calculado para el valor del IPREM correspondiente al año 2008.

- d) Para obtener el préstamo convenido, y poder acceder a este tipo de viviendas, los ingresos familiares ponderados no deben exceder 6,5 veces el IPREM. (45.500€ anuales)
- e) En los **últimos diez años**, no haber tenido ayudas para la adquisición de viviendas.
- f) Estar inscritos en el **registro público de demandantes** que la Generalitat establezca.

1.3. ¿Cómo se calculan los ingresos familiares ponderados?

Los ingresos familiares ponderados se calculan a partir de la base imponible del último ejercicio fiscal, aplicando un coeficiente que variará en función del número de miembros de la unidad familiar y del emplazamiento de la vivienda, de manera que beneficie a aquellas familias que con los mismos ingresos que otra, tiene más miembros a su cargo, o corregir aquellas situaciones en donde el precio de la vivienda es más alto por tratarse de ciudades grandes.

Se obtiene en la tabla el coeficiente a aplicar en función del emplazamiento de la vivienda y el número de miembros de la unidad familiar, que se aplicará a la base imponible. El resultado obtenido se divide por el importe del IPREM, obteniéndose así el número de veces el IPREM que determina las ayudas.

Nº de miembros de la <u>unidad familiar</u>						
Ubicación de la vivienda	1	2	3	4	5	6
Valencia	0,80	0,77	0,75	0,74	0,72	0,70
Castellón, Alicante	0,85	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75
<u>ATPMS B</u>	0,90	0,86	0,85	0,83	0,81	0,79
<u>ATPMS C-1</u>	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
<u>ATPMS C-2</u>	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
Zona A	1,00	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88

1.4. ¿Qué tipo de viviendas pueden recibir ayudas?

Las viviendas sobre las que se pueden recibir ayudas pueden ser protegidas o libres, nuevas o usadas, aunque tienen que cumplir con unos requisitos de precio, superficie y plazos y además deben estar destinadas a domicilio habitual y permanente.

Para las viviendas protegidas, los precios son los que marquen la calificación de la vivienda y para las viviendas usadas, o libres nuevas, el precio por metro cuadrado será según la localidad en la que se encuentren. Los

garajes y trasteros no podrá exceder el 60% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda, con un límite de 25 y 8 m² útiles.

1.4.1. Viviendas protegidas (VP)

Son aquellas que son calificadas como viviendas protegidas (antes VPO) y se construyen como viviendas de protección pública y son declaradas por la Generalitat al amparo del Plan de Vivienda vigente. Las viviendas protegidas pueden ser de promoción pública o privada, según la personalidad jurídica del promotor.

En las viviendas protegidas se distinguen diversos regímenes, en función del nivel máximo de renta de los compradores y del precio máximo permitido.

Dentro de esta categoría de viviendas protegidas están:

- Viviendas de Régimen Especial VPRE para usuarios con ingresos hasta 2,5 veces el IPREM
- Viviendas de Régimen General VPRG para usuarios con ingresos hasta 4,5 veces el IPREM
- Viviendas de Régimen Concertado VPRC para usuarios con ingresos hasta 6,5 veces el IPREM

Superficies máximas*

- Las viviendas protegidas de régimen especial o general pueden tener hasta 90 m² útiles. Transitoriamente, hasta el 20 de mayo de 2010 (prorrogable) podrán tener hasta 120 m² útiles
- Las viviendas de régimen concertado pueden llegar hasta 120 m² útiles. Transitoriamente, hasta el 20 de mayo de 2010 (prorrogable) podrán tener hasta 150 m² útiles

1.4.2. Viviendas usadas (VU)

Son viviendas de segunda mano que pueden acogerse a las ayudas si cumplen con determinadas condiciones, limitándose también el precio de venta.

Pueden ser las siguientes viviendas:

- Viviendas de protección pública de segunda mano.
- Viviendas libres de nueva construcción compradas cuando haya pasado como mínimo un año desde la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según sea el caso y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.
Transitoriamente, hasta el 20 de mayo de 2010 (prorrogable) no es necesario que tengan un año de antigüedad aquellas viviendas que se hubieran terminado antes del 26 de diciembre de 2008.
- Viviendas libres de segunda mano.

* D.T primera del Decreto 66/2009. Durante un periodo de 12 meses prorrogables desde la fecha de entrada en vigor de dicho Decreto, la superficie máxima para las viviendas de régimen general será de 120m² y para las viviendas de régimen concertado será de 150 m². No obstante, a los efectos de la financiación convenida, sólo serán computables 90 m² útiles.

C

ADVERTENCIA

Antes de comprar una vivienda usada debes informarte si el edificio ha pasado alguna inspección asegurándote así que el edificio no tenga ningún problema de carácter estructural (aluminosis, patologías estructurales,... etc.) Ten especial atención en los edificios construidos entre 1940 y 1982. Puedes pedir esta información en cualquiera de las oficinas de la Conselleria competente en materia de vivienda.

Superficies máximas

- Para las viviendas usadas de cualquier tipo puede llegar hasta 120 m² útiles.
Transitoriamente, hasta el 20 de mayo de 2010 (prorrogable) podrán tener hasta 150 m² útiles.

1.4.3. ¿Existe un precio máximo de la vivienda para obtener ayudas?

Sí, las viviendas deben cumplir el límite de precio en €/m² útil que varía en función del tipo de vivienda y de la localidad en la que se sitúa la vivienda. Es fácil comprobar el precio en el siguiente cuadro.

Localidad	Protegida Régimen Especial	Protegida Régimen General	Protegida Régimen Concertado	Vivienda Usada o nueva libre
Valencia	1.705,50	1.819,20	2.319,48	2.304,32
Castellón; Alicante	1.591,80	1.697,92	2.183,04	2.183,04
ATPMS B	1.478,10	1.576,64	1.910,16	1.910,16
ATPMS C –1	1.303,76	1.394,72	1.705,50	1.576,64
ATPMS C –2	1.303,76	1.394,72	1.637,28	1.516,00
Zona A	1.137,00	1.212,80	1.364,40	1.212,80

Los precios de este cuadro son los vigentes para 2009. Para años sucesivos consulta la actualización de este documento en la web de vivienda (<http://www.cma.gva.es/vivienda>).

El precio máximo se calcula con la superficie útil real de la vivienda. Si la vivienda tuviera anejos como garaje o trastero, el precio de estos se calcula con el 60% del módulo de la vivienda a la que estén vinculados. Se tendrá en cuenta, para el cálculo del precio, el límite máximo de 25 m² de superficie para el garaje y 8 m² para el trastero, con independencia de que la superficie real sea mayor.

1.4.4. ¿Cómo puedo saber en que zona está un municipio?

En la última página encontrará un cuadro en el que asigna la zona correspondiente a cada municipio.

2. Ayudas para financiar la compra de un piso

Las ayudas para la compra de una vivienda, en las condiciones reseñadas anteriormente, consisten por un lado, en el acceso a un préstamo convenido, y por otra parte, en una serie de ayudas a las que se puede acceder según el tipo de vivienda y los ingresos.

- Préstamo convenido
- Subsidiación del préstamo convenido
- Ayuda directa a la entrada (AEDE)
- Ayuda de la Generalitat

¡Las ayudas de la Generalitat y del Ministerio, son acumulables!

2.1. El préstamo convenido

Los préstamos convenidos tienen unas condiciones pactadas entre el Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito, que permiten aplicar el sistema de ayudas.

Los compradores podrán obtener préstamos convenidos bien directamente, cuando se trate de viviendas usadas o protegidas, bien subrogándose en el préstamo convenido del promotor, si se trata de viviendas protegidas de nueva construcción.

El préstamo no podrá superar el 80% del precio fijado en la escritura de compraventa o de adjudicación y puede incluir el garaje o el trastero, ni el 80% del precio máximo calculado con una superficie de 90 m² útiles en caso de que la superficie fuera mayor.

El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podría ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito.

Préstamos convenidos

Hasta 80% del precio de la vivienda, calculado con 90m² útiles como máximo, de acuerdo con las condiciones establecidas en el RD 2066/2008

Plazo mínimo de amortización 25 años. Para ingresos de la unidad familiar hasta 6,5 veces IPREM (45.500€ aproximadamente)

2.2. Subsidiación de los préstamos convenidos

La subsidiación es una ayuda que consiste en la financiación de una parte de las cuotas del préstamo convenido. La cuantía que finalmente se obtenga dependerá del nivel de ingresos del comprador, del importe del préstamo, y del tipo de protección de la vivienda elegida.

Se divide el importe del préstamo en fracciones de 10.000€, y por cada fracción, se abonará por parte del Ministerio, directamente al banco, una cuantía que reducirá el desembolso a efectuar por el comprador.

Se concede inicialmente por un plazo de 5 años, y se podrá renovar por otros 5 si se mantienen las condiciones.

Subsidiación del préstamo (sólo para régimen general y régimen especial o vivienda usada con precio de régimen general)	Hasta 2,5 <u>IPREM</u> (aprox.17.500€ anuales)*	Hasta 3,5 <u>IPREM</u> (aprox.24.500€ anuales)*	Hasta 4,5 <u>IPREM</u> (aprox.31.500€ anuales)*
Cuantía general de subsidiación durante 5 años renovables por otros 5, por cada fracción de 10.000€ de préstamo	100€ por año y fracción	80€ por año y fracción	60€ por año y fracción
+ Adicional según circunstancias personales			
Cuantía adicional durante los 5 primeros años: familias (<2,5 <u>IPREM</u>), familias numerosas, monoparentales o con personas <u>dependientes</u> o con discapacidad.	55€ por año y fracción	+33€/año por año y fracción	

2.3. Ayudas

Estas ayudas sirven para facilitar el pago de la parte no financiada del préstamo convenido, es decir, para los gastos de la entrada.

2.3.1. AEDE (Ministerio)

La ayuda que ofrece el Ministerio de Vivienda, denominada AEDE (Ayuda Estatal Directa a la Entrada) se pagará por la entidad de crédito que concede el préstamo en el momento de formalizar la escritura de compraventa y de constituir la hipoteca en la vivienda.

* Para el cálculo del valor del IPREM se puede consultar en la web www.cma.gva.es/IPREM. El IPREM se actualiza anualmente, la equivalencia en euros está calculado para el valor del IPREM correspondiente al año 2008.

La ayuda directa a la entrada podrá ser obtenida por quienes hayan comprado viviendas protegidas de régimen especial o general. También por quienes hayan adquirido una vivienda usada, y sea éste su primer acceso a una vivienda en propiedad.

Se debe tener en cuenta que no se podrá acceder a la AEDE si no se dispone del préstamo convenido concedido por la entidad financiera.

2.3.2. Condiciones:

- La obtención de la ayuda directa a la entrada, también llamada AEDE, requerirá que la cuantía del préstamo convenido sea por lo menos del 60 % del precio de la vivienda, tanto para viviendas usadas como viviendas de nueva construcción.
- La cuantía del préstamo convenido no debe reducirse por debajo del porcentaje descrito en el punto anterior, durante los 5 primeros años del período de amortización. En caso contrario, será obligatorio el reintegro de la AEDE, y de las restantes ayudas estatales financieras percibidas, incrementadas con los intereses de demora que correspondan desde su percepción.
- La cuantía de la AEDE dependerá de los ingresos familiares ponderados del solicitante así como de otras circunstancias personales.
- Los jóvenes menores de 35 años, son un colectivo especialmente contemplado en estas ayudas.

2.3.3. Ayuda de la Generalitat

La Generalitat, con cargo a sus presupuestos, concederá a los compradores en primer acceso, una ayuda económica adicional. Esta subvención correspondiente al adquirente de vivienda se podrá abonar mediante pago directo al comprador o mediante pago al promotor, cuando este descuenta dicho importe del precio de la vivienda, y así se contemple en la escritura.

Pueden obtener esta ayuda los compradores de las viviendas que cumplan los requisitos para obtener ayudas. Los compradores de viviendas protegidas calificadas de régimen concertado podrán solicitarla sin necesidad de disponer de préstamo convenido.

¡Atención!

No hay que olvidar nunca, que si se accede a algún tipo de ayuda de las que se han descrito para la compra de una vivienda, en el caso de que se quieran poner a la venta, estas viviendas tendrán un precio limitado, durante un período mínimo de 30 años para vivienda protegidas de nueva construcción, y durante un mínimo de 15 años para las viviendas usadas o segunda mano.

Además, si se quiere vender la vivienda antes de 10 años desde su adquisición, será obligatorio devolver las ayudas recibidas incrementadas con los intereses legales.

Tampoco hay que olvidar que la Generalitat tiene derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas, es decir, que tendrá derecho preferente para comprar la vivienda.

Ayudas		Hasta 2,5 <u>IPREM</u> (aprox.17.500€ anuales)**	Hasta 3,5 <u>IPREM</u> (aprox.24.500€ anuales)**	Hasta 4,5 <u>IPREM</u> (aprox.31.500€ anuales)**
(*) En las ayudas del Ministerio no se incluyen las viviendas de régimen concertado				
Ayuda Estatal Directa a la Entrada (Ministerio) Ayudas (Generalitat)		8.000€ Ministerio* + 7.500€ Generalitat	7.000€ Ministerio* + 5.000€ Generalitat	5.000€ Ministerio* + 2.500€ Generalitat
<div><div>+</div><div>Adicional según circunstancias personales.</div></div> <div>En caso de coincidir varias circunstancias personales corresponde únicamente la cuantía más elevada.</div>				
Jóvenes hasta 35 años		1.000€ Ministerio* + 3.000€ Generalitat		
Familia numerosa, si exceden de 3 hijos, la Generalitat otorga + 1.000€ por cada hijo a partir del cuarto inclusive		4.000€ Ministerio* + 2.000€ Generalitat	3.000€ Ministerio + 2.000€ Generalitat	
Familia monoparental o con personas dependientes o con discapacidad		4.000€ Ministerio* + 2.000€ Generalitat	3.000€ Ministerio* + 2.000€ Generalitat	
Personas separadas o divorciadas, mujeres víctimas de violencia de género, o víctimas del terrorismo		3.000€ Ministerio* + 1.000€ Generalitat	2.000€ Ministerio + 1.000€ Generalitat	
<div><div>+</div><div>Adicional por emplazamiento</div></div> <div>Para averiguar si tu vivienda se encuentra en un <u>ATPMS</u>, puedes consultar la web www.cma.gva.es/atpms</div>				
<u>ATPMS A</u>		1.200€ Ministerio* + 1.200€ Generalitat		
<u>ATPMS B</u>		600€ Ministerio* + 600€ Generalitat		
<u>ATPMS C</u>		300€ Ministerio* + 300€ Generalitat		

**Para el cálculo del valor del IPREM se puede consultar en la web www.cma.gva.es/IPREM. El IPREM se actualiza anualmente, la equivalencia en euros está calculado para el valor del IPREM correspondiente al año 2008.

3. Plazos

Cuando no se trate de viviendas protegidas, será condición necesaria que entre la firma del contrato y la solicitud de ayudas no hayan transcurrido más de **4 meses**. Una vez visado por parte de la Consellería, acreditando el cumplimiento de los requisitos necesarios para obtener la financiación, no pueden transcurrir entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo convenido a la entidad de crédito, más de **6 meses**.

En el caso de viviendas protegidas, una vez obtenido el visado del contrato, será necesario que termine la construcción de las viviendas para poder escriturarlas, subrogándose entonces en el préstamo convenido del promotor.

4. Ejemplo

Pareja de 24 y 26 años, con ingresos de 19.200€ anuales (suma de las 2 nóminas último ejercicio fiscal 2007), nunca han sido titulares de vivienda. Se interesan por la compra de una vivienda de segunda mano, situada en Alboraya, que tiene una superficie útil de 85 m² y un precio de 130.000€. ¿Qué ayudas pueden obtener?

Calculemos los ingresos familiares:

Consideramos una unidad familiar de 2 miembros, ya que van a comprar la vivienda conjuntamente. Aplicaremos la tabla de ponderación de ingresos, en función del número de miembros (2) y del emplazamiento de la vivienda (ATPMS B).

2 miembros en ATPMS B corresponde 0,86, por lo que los ingresos ponderados serán:

$$19.200 \times 0,86 = 16.512€$$

Dado que el IPREM para el año 2007 es de 6.988,80€, sus ingresos en número de veces el IPREM serán:

$$16.512 / 6.988,80 = 2,36 \text{ veces}$$

Por lo que a efectos de ayudas, están en el tramo de menos de 2,5 veces el IPREM.

¿Cumple la vivienda los límites de plazos, precio y superficie?

La vivienda es una vivienda de segunda mano, por lo que no es de aplicación plazo mínimo de antigüedad. El plazo a aplicar será el de 4 meses máximo desde la fecha de compra para solicitar las ayudas.

La superficie máxima para este tipo de viviendas es de 90 m², aunque transitoriamente se admiten hasta 120 m², por lo que con 85 m² útiles, se cumple este límite.

En cuanto al precio máximo, dado que Alboraya está incluido en ATPMS B, el precio máximo por m² útil para vivienda usada es de 1.940,48€

El precio máximo de la vivienda será: $1.940,48 \times 85 = 164.940,80\text{€}$

El precio real 130.000€ es inferior al precio máximo, por lo que se cumple este límite.

Comprobemos si el precio es inferior al de una vivienda de régimen general:

El precio máximo de una vivienda RG sería: $1.576,64 \times 85 = 134.014,40\text{€}$

El precio real 130.000€ es inferior al precio de una vivienda de régimen general, por lo tanto les corresponde subsidiación.

¿Qué ayudas corresponden?

Si se cumplen los requisitos, las ayudas posibles son:

- Préstamo convenido
- Subsidiación del préstamo
- Ayuda complementarias: Ayuda directa a la entrada y Ayuda de la Generalitat.

Préstamo convenido

La cuantía máxima será del 80% del precio de venta, es decir:

$$130.000 \times 0,80 = 104.000\text{€}$$

Plazo mínimo 25 años, tipo de interés euribor + 1,25 como máximo. Ejemplo: 2,20% anual.

Equivale a una cuota anual de 5.412,06€, o una cuota mensual de 452,66€, según simulador.

Comprobemos que se cumple la condición de ingresos mínimos: es decir que los ingresos netos son al menos de la catorceava parte de la cuantía del préstamo.

$$104.000 / 14 = 7.428,57\text{€}. \text{ Como los ingresos netos son de } 19.200\text{€ se cumple la condición.}$$

Subsidiación del préstamo

Cuantía de 104.000€ Plazo mínimo 25 años, tipo de interés euribor + 1,25 como máximo. Ejemplo: 2,20% anual.

Equivale a una cuota anual de 5.412,06€, o una cuota mensual de 452,66€ según simulador.

El préstamo de 104.000€ corresponde a 10,4 fracciones de 10.000€.

La subsidiación será equivalente a una cuantía de 100€ por año y fracción.

Como los ingresos son inferiores a 2,5 veces el IPREM, cuantía adicional de 55€ por año y fracción.

Por lo tanto, la subsidiación será de $100 + 55 = 155€ \times 10,4$ fracciones = 1.612€ por año.

Esta cuantía se descuenta de la cuota anual de préstamo, que se verá reducida en consecuencia:

$5.412,06 - 1.612 = 3.800€$ de cuota anual, o una cuota mensual de 316,67€ durante 5 años, prorrogables.

Ayudas

Según la tabla, por ingresos inferiores a 2,5 IPREM, corresponde:

Cuantía básica:	8.000€ Ministerio + 7.500€ Generalitat
+ Adicional por joven:	1.000€ Ministerio + 3.000€ Generalitat
+ Adicional por emplazamiento en <u>ATPMS B</u>	600€ Ministerio + 600€ Generalitat
TOTAL AYUDAS DIRECTAS	20.700€

Recordando que la Ayuda del Ministerio se percibe en el momento de la firma de escritura, y la de la Generalitat se tramita una vez inscrita en el registro de la propiedad la escritura de la vivienda, momento en el que se puede solicitar un anticipo a cargo de dicha ayuda.

5. Impresos y Formularios

Los impresos y formularios asociados a la tramitación de las ayudas para la compra de una vivienda son los siguientes:

- (12000) Solicitud de visado y financiación convenida para la adquisición de viviendas de nueva construcción.
- (29000) Solicitud de visado y de financiación convenida para la adquisición de viviendas usadas o existentes.
- (29005) Declaración / autorización (VU)
- (12005) Declaración / autorización (VPNC)
- (70000) Declaración jurada sobre ingresos familiares anuales
- (28550) Solicitud de concurrencia de interés social para adquisición de vivienda en zonas mayoritariamente de segunda residencia
- (80000) Declaración jurada sobre titularidad de inmuebles
- (12300) Solicitud de subvención de la Generalitat (VPNC)
- (Terceros) Mantenimiento de terceros-vivienda
- (12500) Domiciliación bancaria irrevocable para anticipo de la ayuda financiera de la Generalitat/ Mantenimiento de terceros.
- (22300) Solicitud de subvención de la Generalitat (VPNC)

Descarga estos impresos y sus actualizaciones en <http://www.cma.gva.es/compra>

6. Entrega de la Documentación

- Registro del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante
Avda. Aguilera, 1 - 03007 Alicante / Alacant
- Registro del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Castellón
Avda. del Mar, 16 - 12003 Castellón de la Plana / Castelló
- Registro del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Valencia
C/ Gregori Gea, 27 - 46009 Valencia / València
- Registro del Institut Valencià de la Joventut
Calle del Hospital, 11 - Valencia, 46001 Valencia / València
- Registro de la Unidad Territorial del IVAJ en Alicante
Rambla de Méndez Núñez, 41 - 03002 Alicante / Alacant
- Registro de la Unidad Territorial del IVAJ en Castellón
Calle de los Orfebres Santalínea, 2 - 12005 Castellón de la Plana / Castelló
- Y en cualquier otro punto conforme a la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Más información

Presencial: Centros PROP de la Generalitat y oficinas del IVAJ y de “Espais Joves”, oficinas municipales de vivienda y Ayuntamientos.

Teléfono: 012

Web: www.cma.gva.es/vivienda

7. Zonas ATPMS según municipio

Provincia de	Valencia	Castellón	Alicante
ATPMS A-1	Valencia		
ATPMS A-2		Castellón de la Plana/	Alicante/Alacant
ATPMS B	Alboraya	Benicasim/	Benidorm
	Gandia	Burriana	Campello (el)
	Manises	Vila-real	Elche
	Mislata		Mutxamel
	Paterna		San Vicente del Raspeig
	Picanya		Sant Joan d'Alacant
	Quart de Poblet		
	Sagunto		
	Sedaví		
	Torrent		
	Xirivella		
ATPMS C-1	Alaquàs	Almassora	Alcoi
	Albal	Alquerías Niño Perdido	Altea
	Alcàsser	Benicarló	Aspe
	Aldaia	Borriol	Calpe
	Alfafar	Nules	Crevillent
	Algemesí	Onda	Dénia
	Almàssera	Vall d'Uixó (la)	Elda
	Alzira	Vinaròs	Guardamar del Segura
	Benetússer		Jàvea/Xàbia
	Beniparell		Monforte del Cid
	Burjassot		Novelda
	Catarroja		Orihuela
	Cullera		Petrer
	Foios		Santa Pola
	Godella		Torreveja
	Llíria		Villajoyosa
	Llocnou de la Corona		Villena
	Meliana		
	Moncada		
	Oliva		

Provincia de	Valencia	Castellón	Alicante
ATPMS C-1	Ontinyent		
	Paiporta		
	Picassent		
	Puçol		
	Puig, el		
	Requena		
	Rocafort		
	Silla		
	Sueca		
	Tavernes de la Valldigna		
	Tavernes Blanques		
	Utiel		
	Xàtiva		
ATPMS C-2	Albalat dels Sorells	Moncofa	Almoradí
	Albuixech	Segorbe	Castalla
	Alfara del Patriarca		Ibi
	Benaguasil		Onil
	Bétera		
	Bonrepòs i Miralbell		
	Carcaixent		
	Eliana, L'		
	Emperador		
	La Pobla de Vallbona		
	Massalfassar		
	Massamagrell		
	Massanassa		
	Museros		
	Pobla de Farnals		
	Rafelbunyol		
	Riba-roja del Turia		
	San Antonio de		
	Benagéber		
	Vinalesa		
ZONAA	Resto de municipios	Resto de municipios	Resto de municipios

A



**Ayudas al
alquiler de
vivienda**





¡Las distintas ayudas de alquiler que se describen a continuación son incompatibles entre si!

1. Ayudas del Plan de vivienda para el alquiler

1.1. ¿Quién puede acceder a estas ayudas?

Aquellas personas que teniendo un contrato de alquiler:

- No sean titulares de otra vivienda, salvo supuestos especiales
- Acrediten ingresos familiares ponderados mínimos de 0,5 veces IPREM*
- Acrediten ingresos familiares ponderados máximos de 2,5 veces el IPREM
- Destinen la vivienda a domicilio habitual y permanente
- No tengan relación de parentesco de primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

* Para calcular el valor actualizado del IPREM puedes consultar en la web www.cma.gva.es/iprem

1.2. ¿Qué condiciones tienen que cumplir los contratos de arrendamiento?

- Tener una duración mínima de un año.
- Efectuar el pago por transferencia o domiciliación bancaria.
- Las viviendas deberán someterse a la Ley de Arrendamientos Urbanos

1.3. Ayudas para el alquiler de la vivienda

- Las ayudas para el alquiler consisten en una subvención del 40% del importe anual del alquiler, hasta un máximo de 3.200€ por año.
- Esta ayuda se puede conceder por un plazo máximo de 2 años.
- No se podrán obtener nuevamente estas ayudas hasta haber pasado 5 años desde la fecha en que empezaste a cobrar las anteriores.

Para ingresos inferiores a 2,5 IPREM (aprox. 17.500€ anuales)*

40%

del importe anual del alquiler
hasta 3.200€

1.4. ¿Tiene esta ayuda alguna otra limitación?

Estas ayudas son incompatibles con la ayuda para jóvenes Renta Básica de Emancipación y con las ayudas al alquiler del Institut Valencià de la Joventut.

1.5. Plazos

El plazo máximo para presentar la solicitud de ayudas es de un mes desde que haya transcurrido el primer año para el que se solicita la ayuda.

* Para el cálculo del valor del IPREM se puede consultar en la web www.cma.gva.es/IPREM. El IPREM se actualiza anualmente, la equivalencia en euros está calculado para el valor del IPREM correspondiente al año 2008.

1.6. Ejemplo

Pareja de 24 y 26 años, con ingresos de 19.200€ anuales (suma de las 2 nóminas último ejercicio fiscal 2007), no son titulares de vivienda. Desde hace 2 años comparten una vivienda arrendada, por la que abonan una renta mensual de 357€, además abonan los gastos de comunidad, así como los servicios de luz y agua.. ¿Qué ayudas pueden obtener?

Calculemos los ingresos familiares:

Consideramos una unidad familiar de 2 miembros, ya que van a alquilar la vivienda conjuntamente. Aplicaremos la tabla de ponderación de ingresos, en función del número de miembros (2) y del emplazamiento de la vivienda (ATPMS B).

2 miembros en ATPMS B corresponde 0,86, por lo que los ingresos ponderados serán:

$$19.200 \times 0,86 = 16.512€$$

Dado que el IPREM para el año 2007 es de 6.988,80€, sus ingresos en número de veces el IPREM serán:

$$16.512 / 6.988,80 = 2,36 \text{ veces}$$

Por lo que a efectos de ayudas, están en el tramo de menos de 2,5 veces el IPREM.

¿Cuál es la renta anual?

La renta anual es de $357 \times 12 = 4.284€$. Para este cálculo no se tienen en cuenta los otros conceptos que puede abonar el inquilino, como son los gastos de comunidad o servicios.

¿Cuál es la ayuda correspondiente?

La ayuda es de un 40% del importe anual, con el límite de 3.200€, por lo que será de:

$$4.284 \times 0,4 = 1.713,60€.$$

Este será el importe de la ayuda, ya que no supera el límite de 3.200€.

Se efectuará un primer pago por dicho importe, y cuando hayan transcurrido otros 12 meses y se aporte la documentación bancaria que acredite el pago de las 12 mensualidades siguientes, se procederá al segundo pago.

1.7. Impresos y Formularios

Los impresos y formularios asociados a la tramitación de las ayudas para el alquiler de una vivienda son los siguientes:

- (90000) Solicitud de ayudas al inquilino
- (90200) Autorización
- (90300) Declaración responsable del inquilino
- (90400) Justificación para el abono de subvenciones
- (TERCEROS) Mantenimiento de terceros

Descarga estos impresos y sus actualizaciones en: <http://www.cma.gva.es/alquiler>

1.8. Entrega de la Documentación

- Registro del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante
Avda. Aguilera, 1 - 03007 Alicante / Alacant
- Registro del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Castellón
Avda. del Mar, 16 - 12003 Castellón de la Plana / Castelló
- Registro del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Valencia
C/ Gregori gea, 27 - 46009 Valencia / València
- Registro del Institut Valencià de la Joventut
Calle del Hospital, 11 - 46001 Valencia / València
- Registro de la Unidad Territorial del IVAJ en Alicante
Rambla de Méndez Núñez, 41 - 03002 Alicante / Alacant
- Registro de la Unidad Territorial del IVAJ en Castellón
Calle de los Orfebres Santalínea, 2 - 12005 Castellón de la Plana / Castelló
- Y en cualquier otro punto conforme a la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Ayudas al alquiler de vivienda del Institut Valencià de la Joventut (IVAJ)

2.1. ¿Quién puede acceder a estas ayudas?

Aquellos jóvenes y parejas de jóvenes residentes en la Comunitat Valenciana cuyas edades estén comprendidas entre los 18 y 35 años y hayan obtenido unos determinados ingresos anuales propios en las cuantías que se determinan en la convocatoria.

No obstante, también podrán solicitar las ayudas los jóvenes menores de 18 años que en esa fecha ya hayan alcanzado la emancipación.

La condición de pareja exigirá que exista entre ambos miembros un vínculo matrimonial o unión de hecho en los términos establecidos en la Ley 1/2001, de 6 de abril, de la Generalitat Valenciana, por la que se regulan las uniones de hecho, a fecha 31 de diciembre de 2008.

Igualmente, los inquilinos no deben tener parentesco de consanguinidad hasta el cuarto grado, ni de afinidad hasta el segundo grado, con el arrendador, ni ser descendientes del arrendatario, ni convivir con ascendientes.

2.2. ¿Cómo tienen que ser las viviendas?

Las viviendas deben ser destinadas a domicilio habitual y permanente de los ocupantes, es decir, tienes que fijar tu residencia en ese domicilio. La residencia en la Comunitat Valenciana exigirá que los beneficiarios estén empadronados en la vivienda para cuyo alquiler solicitan la ayuda.

2.3. Ayudas para el alquiler de la vivienda

La ayuda puede alcanzar hasta el 50% del importe total del arrendamiento generado durante el año anterior al de la convocatoria y pueden solicitarse anualmente, sin límite temporal, mientras se cumplan los requisitos exigidos en la misma.

2.4. ¿Tiene esta ayuda alguna otra limitación?

Estas ayudas son incompatibles con la ayuda para jóvenes Renta Básica de Emancipación y con las ayudas del Plan para el alquiler de vivienda con independencia de su importe y duración, así como con cualesquiera otras ayudas concedidas, por parte de otras administraciones u organismos públicos o privados –tanto nacionales como internacionales–, por el mismo concepto y para la misma vivienda.

2.5. Impresos y Formularios

Los impresos y formularios asociados a la tramitación de las ayudas para el alquiler de una vivienda son los siguientes:

- MOD 16030 Solicitud ayuda individual
- MOD 16031 Solicitud ayuda parejas

Descarga estos impresos y sus actualizaciones en:
www.ivaj.es/ivaj/opencms/IVAJ/es/vivienda/ayuda.html

2.6. Plazos

Las ayudas se deben solicitar (generalmente) en un plazo máximo de 20 días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la publicación de la convocatoria en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

2.7. Entrega de la Documentación

- Registro del Institut Valencià de la Joventut
Calle del Hospital, 11, 46001 Valencia / València
- Registro de la Unidad Territorial del IVAJ en Alicante
Rambla de Méndez Núñez, 41, 03002 Alicante / Alacant
- Registro de la Unidad Territorial del IVAJ en Castellón
Calle de los Orfebres Santalínea, 2, 12005 Castellón de la Plana / Castelló
- Y en cualquier otro punto conforme a la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Renta Básica de Emancipación (RBE)

3.1. ¿Quién puede acceder a estas ayudas?

Podrán recibir la RBE todos aquellos jóvenes que reúnan los siguientes requisitos y tengan un contrato de alquiler.

- Tener de 22 a 30 años inclusive.
- Ser titular del contrato de alquiler de la vivienda en la que residan con carácter habitual y permanente.
- Tener unos ingresos brutos anuales inferiores a 22.000€ siempre que pueda demostrar que su vida laboral tiene como mínimo 6 meses de antigüedad inmediatamente anteriores al momento de la solicitud, o una duración prevista de los ingresos de al menos 6 meses contados desde el día de su solicitud.
- Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados Miembros de la Unión Europea, o del Espacio Económico Europeo o, en el caso de los extranjeros no comunitarios, tener residencia legal y permanente en España.
- No ser titular de bienes y derechos cuyo valor supere los 110.000€.
- La domiciliación bancaria de esta ayuda en alguno de los bancos colaboradores del Ministerio de la Vivienda.
- La domiciliación bancaria del pago del alquiler.
- Estar al corriente del pago periódico del alquiler de la vivienda objeto del contrato de alquiler.
- Estar al corriente en el cumplimiento de los pagos y obligaciones tributarias con Hacienda y con la Seguridad Social.

3.2. ¿Qué es la Renta Básica de Emancipación?

La Renta Básica de Emancipación es una ayuda dirigida a los inquilinos y consiste en las siguientes ayudas:

- **Una cantidad mensual de 210 euros** con el fin de facilitar el pago de los gastos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual. Esta ayuda se recibirá por meses completos, desde el mes siguiente al de su solicitud, durante un máximo de 4 años, sean o no consecutivos, o hasta aquel en el que se cumpla la edad de 30 años.

En el caso de que existan varios titulares del contrato de alquiler, se dividirán los 210€ entre el número total de ellos.

- Una cantidad única de 120€ si se constituye aval.
- Un préstamo sin intereses, de 600 euros, por una sola vez, que se devolverá cuando se extinga la fianza prestada en garantía del arrendamiento, al finalizar el último de los contratos de alquiler sucesivamente realizados en el plazo máximo de cuatro años desde el reconocimiento del derecho a esta ayuda, o, en todo caso, cuando se deje de reunir los requisitos que permiten seguir recibiendo esta ayuda.

3.3. ¿Tiene esta ayuda alguna otra limitación?

Estas ayudas son incompatibles con las ayudas al inquilino del Plan de Vivienda y con las ayudas al alquiler del Institut Valencià de la Joventut.

3.4. Ayudas Renta Básica de Emancipación

Cuantía Mensual	
	210€ Para ayudas al pago del alquiler
+	Cuantía única
	120€ Si se constituye aval como garantía de <u>arrendamiento</u>
+	Préstamo sin interés
	600€ Reintegrable cuando se extinga la fianza, en el plazo máximo de 4 años

3.5. Impresos y Formularios

Se debe entregar una solicitud por inquilino (no por vivienda alquilada).

- (RBE55000) Solicitud de renta básica de emancipación
- (RBE55005) Declaración y autorización a la administración

Descarga estos impresos y sus actualizaciones en: <http://www.cma.gva.es/alquiler>

3.6. Plazos

Podrán presentar la solicitud de RBE todos los jóvenes que cumplan los requisitos tras la firma de su contrato de alquiler de vivienda habitual pero aquéllos que a fecha 2 de enero de 2008 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto) ya disfrutaran de una vivienda habitual en concepto de alquiler solo podrán recibir la ayuda consistente en los 210€ mensuales (ni los 120€ del aval ni los 600€ para la fianza).

Para solicitar la ayuda en concepto de aval o el préstamo sin interés para la fianza, el contrato no debe tener una antigüedad superior a 3 meses.

3.7. Entrega de la Documentación

- Agencia Valenciana de Alquiler
C/ Vinatea, 14 - 46001 Valencia/València - Tel.: 902.365.044
- Delegación Agencia Valenciana de Alquiler - Alicante
C/ Belando, nº 26 - 03004 Alicante/Alacant - Tel.902 23 03 23
- Delegación Agencia Valenciana de Alquiler - Castellón
C/ Huerto Sogueros, 7 bajo - 12001 Castellón de la Plana/Castelló - Tel.: 902.075.042
- Y en cualquier otro punto conforme a la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Más información

Presencial: Centros PROP de la Generalitat y oficinas del IVAJ y de "Espais Joves", oficinas municipales de vivienda y Ayuntamientos.

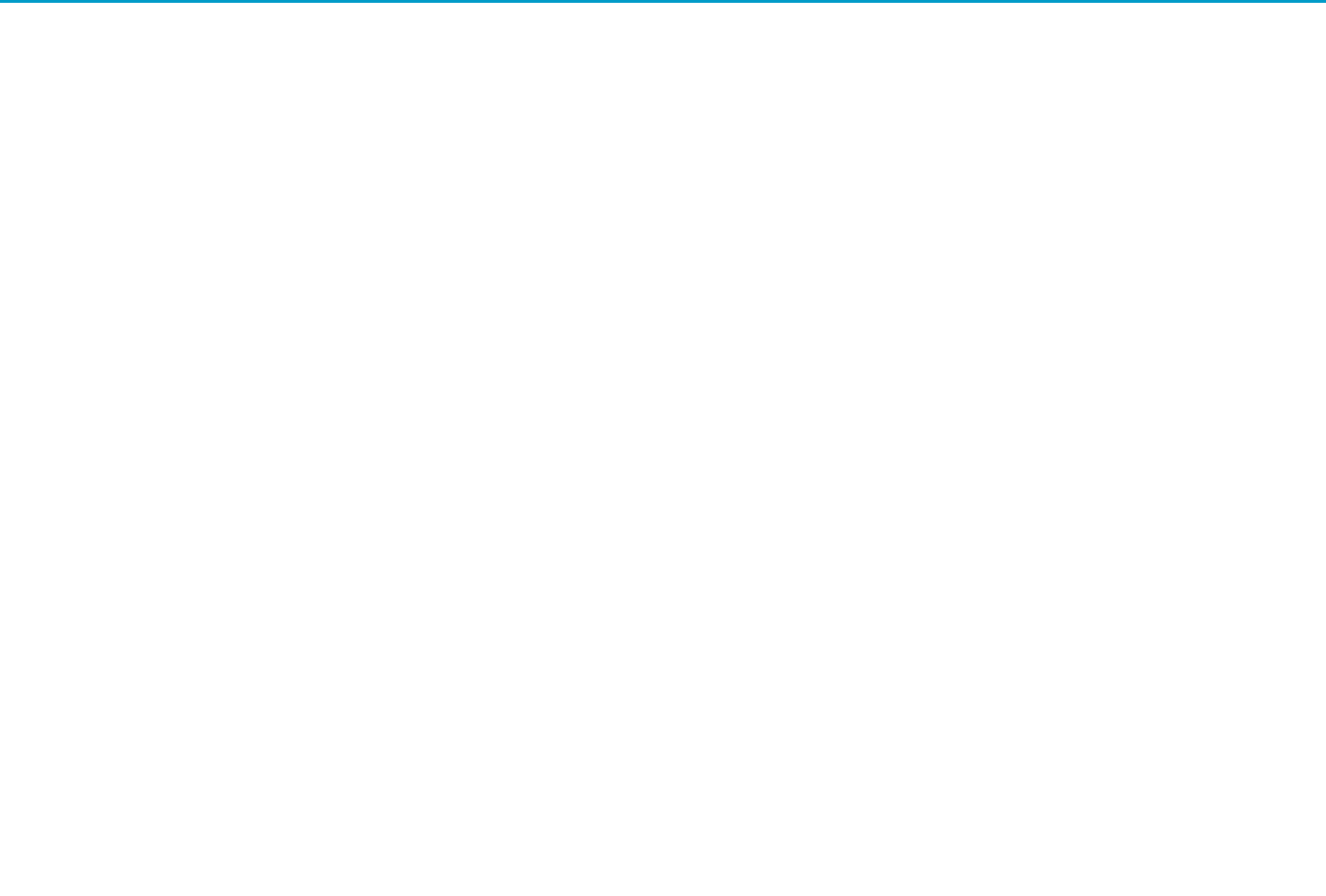
Teléfono: 012

Web: www.cma.gva.es/vivienda

R



**Ayudas a la
rehabilitación de
edificios y viviendas**





Ayudas para la rehabilitación (Plan Renove)

Las ayudas a la rehabilitación (Plan Renove) son aquellas destinadas para las actuaciones en los elementos comunes de un edificio y para la adaptación de las viviendas.

1. Rehabilitación de edificios

1.1. ¿Qué tipo de obras pueden acogerse a estas ayudas?

Para la **rehabilitación de los elementos comunes del edificio** se contempla la financiación de las siguientes actuaciones:

- Mejora de las condiciones energéticas del edificio para la eficiencia energética y la utilización de energías renovables.

Por ejemplo:

- Aislamientos térmicos en fachadas y cubiertas
- Instalación de paneles solares para producción de agua caliente, etc.
- Mejora de instalaciones de suministro de agua que favorezca el ahorro en el consumo.
- Mejoras en general que favorezcan el ahorro de energía y la protección contra el ruido.
- Otros.

- Actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad en la estructura del edificio (adecuación estructural).

Por ejemplo:

- Reparación de deterioros en pilares, muros, vigas, etc.
- Arreglar una cornisa o realizar reparaciones para que no filtre el agua y así evitar goteras o humedades
- Centralización de contadores
- Adaptación de instalaciones eléctricas a la normativa vigente para garantizar su seguridad, etc.
- Otros

- Actuaciones para mejorar la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Por ejemplo:

- Instalar un ascensor o adaptar el que ya tenemos a las necesidades de personas con discapacidad.
- Poner rampas y barandillas para mejorar la accesibilidad del edificio
- Instalar elementos de información que permitan la orientación (señalización de las salidas de emergencias, de las escaleras, de los ascensores, iluminación de emergencia... etc.)
- Otros

1.2. ¿Quién puede beneficiarse de estas ayudas?

- La comunidad de propietarios
- Los promotores usuarios (propietarios o inquilinos autorizados por los propietarios)

1.3. ¿Qué condiciones deben cumplirse para poder acceder las ayudas para rehabilitar los elementos comunes del edificios?

- En primer lugar necesitamos solicitar la realización del Informe de Conservación del Edificio (ICE). El ICE es requisito imprescindible, obligatorio y su coste es asumido en su totalidad por la Generalitat. Dicho informe se solicitará junto con la calificación provisional y las ayudas en los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda.
- Al menos el 50% de la superficie del edificio debe estar destinado a viviendas.
- Al menos el 25% del presupuesto total de las obras debe ser destinado a mejoras energéticas y/o de accesibilidad.
- Para poder rehabilitar un edificio deberemos justificar que al menos el 70% de las viviendas del edificio se destinan a vivienda habitual y permanente de sus usuarios aportando certificados de empadronamiento.
- Como norma general será necesario que el edificio tenga una antigüedad de más de 25 años (excepto si queremos hacer obras de accesibilidad o eliminación de barreras arquitectónicas, que en ese caso no hay ninguna antigüedad establecida).
- No estar en un supuesto de ruina económica, salvo en los casos de edificios protegidos.
- Se deberá garantizar el itinerario practicable en cualquier obra de accesibilidad. Entendiendo como itinerario practicable aquel que pueda recorrer una persona con discapacidad de forma autónoma.

1.4. Ayudas para la rehabilitación de elementos comunes de los edificios

Las ayudas para la rehabilitación consisten en:

- Préstamos convenidos
- Subsidiación del préstamo
- Subvenciones

1.4.1. Préstamo convenido:

El propietario u ocupante podrá beneficiarse de unas condiciones especiales con las siguientes características:

- El préstamo podrá alcanzar el 100% del presupuesto protegido.
- El periodo de amortización será de 15 años como máximo.
- Cualquiera podrá optar al préstamo convenido, con independencia de los ingresos familiares.

1.4.2. Subsidiación del préstamo

- Se podrá optar a la subsidiación en el caso de que los ingresos familiares ponderados no excedan de 6,5 veces el IPREM.
- La subsidiación será de 140€/año por cada 10.000€ de préstamo convenido.

1.4.3. Subvenciones

Las subvenciones para la rehabilitación de edificios son las destinadas a la mejora de los elementos comunes, consisten en un porcentaje del presupuesto protegido hasta una cantidad límite por vivienda, en función del tipo de actuación que se trate y de las condiciones que reúnan los promotores de las actuaciones de rehabilitación.

Ayudas objetivas:

- Otorgadas a la comunidad de propietarios, con carácter objetivo, independientemente del nivel de ingresos de los beneficiarios.

Dicha ayuda se concede sobre el presupuesto protegido, que es el presupuesto total protegido de la obra de rehabilitación que se vaya a hacer en el edificio.

- Se concederá por parte del **Ministerio** el 10% del presupuesto protegido, con un límite de 1.100€ por vivienda.

¡Atención!: Si se solicita la subsidiación del préstamo convenido no se podrá optar a esta subvención del Ministerio

- Por parte de la **Generalitat** se concederá el 20% con un límite de 3.500€ por vivienda.

Ayudas personales:

- Otorgadas directamente a los beneficiarios en función del nivel de ingresos por unidad familiar del hogar solicitante, teniendo en cuenta la parte proporcional del importe del presupuesto total que le corresponde. Estas ayudas son complementarias a las ayudas objetivas.

Según el nivel de ingresos de los propietarios u ocupantes de las viviendas del edificio percibirán los siguientes porcentajes de ayuda:

- Con ingresos familiares ponderados hasta 2,5 veces el IPREM* (aproximadamente 17.500€/año) la **Generalitat** otorgará un 20% del importe del presupuesto protegido con el límite de 2.000€ por vivienda.
- Con ingresos familiares ponderados hasta 4,5 veces el IPREM* (aproximadamente 31.500€/año) la **Generalitat** otorgará un 10% del importe del presupuesto protegido con el límite de 1.000€ por vivienda.

El **Ministerio** por otra parte, concede una subvención de un 15 % del importe del presupuesto protegido para aquellos casos en que los ingresos familiares ponderados no excedan 6,5 veces IPREM* (aproximadamente 45.500€/año), con el límite máximo de 1.600€ por vivienda de forma general.**

Ayudas por vivienda (solicitadas por la comunidad de vecinos)

20% por Generalitat
+ 10% por el Ministerio

30%

del presupuesto por vivienda, hasta 4.600€



Ayudas personales adicionales según ingresos por vivienda (dependiendo de los ingresos por unidad familiar del hogar solicitante)

hasta 2,5 <u>IPREM</u> (17.500€ anuales*)	hasta 4,5 <u>IPREM</u> (31.500€ anuales*)	hasta 6,5 <u>IPREM</u> (45.500€ anuales*)
20% por Generalitat + 15% por el Ministerio	10% por Generalitat + 15% por el Ministerio	15% por el Ministerio
35% del presupuesto por vivienda, hasta 3.600€ **	25% del presupuesto por vivienda, hasta 2.600€ **	15% del presupuesto por vivienda, hasta 1.600€ **

* Para el cálculo del valor del IPREM se puede consultar en la web www.cma.gva.es/IPREM. El IPREM se actualiza anualmente, la equivalencia en euros está calculado para el valor del IPREM correspondiente al año 2008.

** En los supuestos en los que los promotores sean mayores de 65 años o se trate de personas con discapacidad y las obras se destinen a eliminación de barreras o a la adecuación de la vivienda el límite de la ayuda se incrementará en 1.100€.

IMPORTANTE

Las obras no se deberán comenzar hasta la obtención de la Calificación Provisional.

1.5. Plazos

Durante la vigencia del Plan 2009-2012

1.6. Ejemplo

La Comunidad de propietarios de la calle Calzada, nº2, sita en Valencia, ha solicitado ayudas para instalación de ascensor y de una rampa en el acceso para salvar las escaleras. El edificio tiene 26 años y consta de 18 vecinos. Además también deben realizar obras que garanticen el aislamiento e impermeabilización de la cubierta.

Para iniciar el expediente la comunidad de propietarios, previo acuerdo de la Junta, presenta en el registro del PROP (por encontrarse en Valencia), la solicitud del Informe de Conservación del Edificio, la de Calificación Provisional y financiación cualificada para rehabilitación de elementos comunes, acompañadas de la documentación necesaria.

Examinada la documentación, un arquitecto o aparejador habilitado por la consellería, acude al edificio para realizar el ICE. Una vez realizado, y completada la documentación que contemple las obras a realizar, teniendo en cuenta los resultados del ICE, se concederá si procede la Calificación Provisional y comunicarán las ayudas, pidiendo iniciar las obras.

Junto con la concesión de Calificación Provisional se le comunicará a la comunidad de propietarios las ayudas a las que tienen derecho, sobre el presupuesto protegido.

- Presupuesto total de la actuación por: instalación de ascensor + itinerario accesible + aislamiento en cubierta: 73.000€
- Presupuesto protegido: 73.000€ (en este caso el presupuesto total coincide con el presupuesto protegido dado que no supera el límite establecido en el Real Decreto 2066/2009, teniendo en cuenta que sólo se computará un máximo de 90 m² útiles por vivienda.)

Número de viviendas: 18

Total ayudas objetivas de la Generalitat (20% del presup. protegido) _____ 14.600€

Total ayudas objetivas del Ministerio (10% del presup. protegido) _____ 7.300€

Total ayudas objetivas a la comunidad de propietarios _____ 21.900€

Presupuesto protegido por vivienda (73.000€ entre 18 vecinos) _____ 4.055,50€/viv

Ayudas totales por vivienda (21.900€ entre 18 vecinos) _____ 1.216,70€/viv

Por su parte la vecina del 3º que tiene unos ingresos familiares de 24.150 euros, solicita las ayudas personales de la Generalitat y del Ministerio, lo que supone un incremento del 25% de la ayuda sobre el presupuesto protegido, con límite de 2.600€/ vivienda.

Así la vecina del 3º podrá percibir:

- Ayudas objetivas _____ 1.216,71€
- Ayudas subjetivas: _____ 1.013,90€
- TOTAL _____ 2.230,60€

Realizadas las obras, la Comunidad solicitará la Calificación Definitiva y el reconocimiento de subvenciones, junto con la documentación oportuna, para que el órgano competente proceda, en su caso, a la Concesión de la Calificación Definitiva y del Reconocimiento de Subvenciones.

2. Rehabilitación de viviendas

2.1. ¿Qué tipo de obras pueden acogerse a estas ayudas?

Opción A

Se entienden aquellas obras de mejora de las instalaciones de suministro de agua o eléctricas, así como las obras asociadas a ellas.

Por ejemplo:

- Actualización de la instalación eléctrica
- Acondicionamiento de la instalación de fontanería
- Mejora de la red de saneamiento
- Mejora de las condiciones de servicios higiénicos y cocinas.
- Otros.

Opción B

Actuaciones relativas a la adaptación de la vivienda tendentes a la mejora de la accesibilidad.

Dichas actuaciones comprenden las necesidades de personas con cualquier tipo de discapacidad (sensorial o motora) o mayores de 65 años y a las familias en las que algunos de sus miembros sea una persona que tenga un reconocimiento de dependencia.

Por ejemplo:

- Adaptación de la cocina para una persona con silla de ruedas
- Cambio de la bañera por plato de ducha
- Ensanchamiento de las puertas de la casa para silla de ruedas
- Adaptación de las señales acústicas de la vivienda (timbre...) para sordos
- Otros

2.2. ¿Quién puede acceder a las ayudas para la rehabilitación de viviendas?

Los beneficiarios de estas ayudas podrán ser los promotores de la rehabilitación, tanto los propietarios de las viviendas como inquilinos autorizados por el propietario.

2.3. ¿Qué condiciones deben cumplirse?

- Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM*.

2.4. Ayudas para la rehabilitación de viviendas

Opción A:

- Por parte del Ministerio la cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25% del presupuesto protegido con un límite de 2.500€ con carácter general.

Opción B:

- Por parte de la Generalitat la cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25% del presupuesto protegido con un límite de 3.400€ por vivienda.
- Por parte del Ministerio la cuantía máxima de la subvención por vivienda será del 25% del presupuesto protegido con un límite de 3.400€ cuando el solicitante sea mayor de 65 años o se trate de personas con discapacidad.

* Para el cálculo del valor del IPREM se puede consultar en la web www.cma.gva.es/IPREM. El IPREM se actualiza anualmente, la equivalencia en euros está calculado para el valor del IPREM correspondiente al año 2008.

<p>Opción A con ingresos hasta 6,5 IPREM (aprox. 45.500€)*</p>
<p>25% por el Ministerio</p> <p>25%</p> <p>del presupuesto por vivienda, hasta 2.500€</p>
<p>Opción B con ingresos hasta 6,5 IPREM (aprox. 45.500€)*</p>
<p>25% por Generalitat + 25% por el Ministerio</p> <p>50%</p> <p>del presupuesto por vivienda, hasta 6.800€</p>

IMPORTANTE

Las obras no se deberán comenzar hasta la obtención de la Calificación Provisional.

2.5. Plazos

Durante la vigencia del Plan 2009-2012

2.6. Ejemplo

Carlos y Laura son una pareja de 48 y 46 años, residentes en Elche. Laura va en silla de ruedas desde hace dos meses y han decidido adaptar su vivienda para facilitarle la movilidad por la casa. Para ellos quieren reformar la cocina y el baño.

Lo primero que han de tener en cuenta para poder pedir las ayudas es su sueldo, ya que la condición es no tener unos ingresos brutos anuales por encima de 6.5 veces el IPREM. Laura cobra 1.200€ (brutos) al mes y Carlos 1.500€ (brutos) al mes. En total tiene unos ingresos anuales brutos de 32.400€.

Para comprobar si están dentro de los límites consultan la página web www.cma.gva.es/iprem y comprueban que sí que pueden acceder a las ayudas.

* Los valores indicados en Euros corresponden al IPREM del año 2008. Para el cálculo actualizado de tu IPREM puedes hacerlo a través de internet en www.cma.gva.es/iprem

El presupuesto protegido de la obra que van a realizar es de 14.000€.

Seguidamente entran en la página web www.cma.gva.es/rehabilitacion para descargarse todos los impresos necesarios y a continuación se acercan a la Oficina Comarcal de Rehabilitación (OCRE) más cercana, que en este caso está en su propia localidad, y entregan toda la documentación necesaria para la solicitud de las ayudas.

Finalmente se les conceden las ayudas para la realización de las obras de adaptación de la vivienda a la discapacidad de Laura.

– Por parte del Ministerio recibirán el 25 % del presupuesto protegido, que en este caso serían 3.500€ pero como existe la limitación hasta 3.400€, se le concederá esta cantidad.

– Por parte de la Generalitat recibirán otro 25% del presupuesto protegido, con las mismas limitaciones nombradas anteriormente.

Así que, en total, se les otorgará una ayuda de 6.800€

Importante: Carlos y Laura no podrán comenzar las obras hasta que no obtengan la calificación provisional.

3. Impresos y formularios

- (39111) solicitud de ayudas a la realización del informe de conservación del edificio (ICE)
- (39321) Solicitud de calificación provisional y financiación cualificada en edificio.
- (39323) Solicitud de calificación definitiva y de reconocimiento de subvenciones en edificio
- (32300) Solicitud de reconocimiento de subvenciones personales en edificios.
- (39322) Solicitud de calificación provisional y financiación cualificada en vivienda
- (39324) Solicitud de calificación definitiva y reconocimiento de subvenciones en vivienda
- (39005) Autorización de los propietarios
- (32105) Declaración jurada/autorización
- (70000) Declaración jurada sobre ingresos familiares anuales
- (30400) Comunicación del inicio de las obras
- (39350) Solicitud modificaciones calificación provisional
- (Terceros) mantenimiento de terceros (vivienda)

Descarga estos impresos y sus actualizaciones en:
<http://www.cma.gva.es/rehabilitacion>

4. Entrega de la documentación

- Registro del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos - Alicante
Avda. Aguilera, 1 - 03007 Alicante/Alacant - tel: 965936676
- Registro del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos - Castellón
Avda. del mar, 16 - 12003 Castelló de la Plana/Castelló - tel: 012
- Registro del Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos - Valencia
C/ Gregorio Gea, 27 - 46009 Valencia/València - tel: 012
- Las oficinas comarcales de rehabilitación (OCRES)
 - Alicante (Servicio Territorial): Avda. Aguilera, 1 - 03007 Alicante / Alacant
 - Castellón (Servicio Territorial): Avda. Del mar, 16 - 12003 Castellón de la Plana / Castelló
 - Valencia (Servicio Territorial): C/ Gregorio Gea, 27 - 46009 Valencia / València - Prop 1
 - Alcoy: C/ Major, 10 - 03800 Alcoi/Alcoy
 - Alzira: Pl. Casassus, 1 - 46600 Alzira
 - Elche: C/ San Isidro, 10 entlo - 03203 Elx/Elche
 - Gandía: C/ Hermanas Carmelitas, 2 - 46700 Gandia
 - Llíria: C/ La Sangre, 15 - 46160 Llíria
 - Ontinyent: Parque del Maestro Ferrero, 22 - 46870 Ontinyent
 - Orihuela: C/ López Pozas, s/n - 03300 Orihuela
 - Requena: Avda. Del arrabal, 9 - 46340 Requena
 - Sagunto: Camino Real, 65-67 - 46500 Sagunto
- Y en cualquier otro punto conforme a la ley 30/1992 de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Más información

Presencial: Centros PROP de la Generalitat y oficinas del IVAJ y de "Espais Joves", oficinas municipales de vivienda y Ayuntamientos.

Teléfono: 012

Web: www.cma.gva.es/vivienda

g



glosario





Glosario de términos relacionados con la vivienda

Accesibilidad

Consiste en la eliminación de barreras arquitectónicas.

Aislamiento térmico

Capacidad de los materiales para oponerse al paso del calor por conducción. Se logrará el aislamiento térmico cambiando los materiales para evitar la pérdida de calor y la entrada del frío en las viviendas, mejorando así las condiciones de consumo energético.

Amortización anticipada

Posibilidad que tienes de devolver el préstamo hipotecario antes del tiempo pactado.

Arrendador

Propietario que alquila un bien.

Arrendatario

Inquilino, persona que ocupa el bien alquilado.

Arrendamiento

Alquiler de una vivienda a un inquilino y a las personas que convivan con él a cambio de un precio llamado “renta”.

Avalista

Persona que firma un crédito para responder del pago si no lo hace el titular.

Garantía de una tercera persona que asegura el pago del préstamo en el caso de que no lo haga el titular.

Ayuda Estatal Directa a la Entrada —AEDE— (Ministerio)

Consiste en el pago único de una cantidad determinada por el nivel de ingresos y otras circunstancias personales y familiares del solicitante, destinada a facilitar el pago de la entrada o de la parte no cubierta por el préstamo convenido, correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda.

Se debe tener en cuenta que no se podrá acceder a la AEDE si no se solicita el préstamo convenido.

Ayuda para acceso a la vivienda (Generalitat)

La Generalitat, concede una ayuda a la compra para el acceso a la primera vivienda, en la que intervienen variables como el nivel de ingresos, las circunstancias personales y el lugar en el que se ubique la vivienda.

También dispone de ayudas para el alquiler, en las que se llega a subvencionar el 40% de la renta anual, así como ayudas a la rehabilitación, en las modalidades de rehabilitación de edificios y rehabilitación de viviendas.

ATPMS

Ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Agrupaciones de municipios en los que debido a tensiones de precios de la vivienda libre y otras circunstancias, se admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas y de las usadas adquiridas en el marco de este plan de vivienda se incrementen por encima de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Se realizará mediante orden del ministerio de vivienda a propuesta de las comunidades autónomas.

Barreras arquitectónicas

Se refiere a aquellos obstáculos que impiden o dificultan el desplazamiento de las personas

Cancelación

Pago completo de la deuda una vez devueltos el préstamo y los intereses.

Catastro

Es un registro administrativo en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales (es decir es un padrón o censo de las casas y terrenos de la ciudad y el campo).

Comisión de cancelación

Dinero que cobra el banco tras pagar la totalidad de la deuda (préstamo más intereses).

Contrato de arrendamiento

Acuerdo entre propietario e inquilino por el que se alquila una vivienda a cambio de un dinero acordado libremente por ambas partes. Durante los primeros cinco años se actualizará en función del IPC y, a partir del sexto año, la actualización se registrará por lo que acuerden las partes.

Continuación de terceros

Si el inquilino no quiere renovar el contrato, su cónyuge o pareja de hecho con la que hubiera convivido durante los últimos 2 años podrá quedarse en la vivienda hasta el fin del mismo. Lo mismo sucede en el caso de divorcio, nulidad o separación cuando la vivienda sea designada por el juez al cónyuge del inquilino o persona que hubiera firmado el contrato de alquiler.

Dependiente

Persona que, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad, y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o de ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria o, en el caso de las personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal. Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.

Derrama

Gastos extraordinarios que se producen en una comunidad de propietarios y que deben pagar los propietarios de la misma.

Desarrollo sostenible

Desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.

Discapacidad sensorial

Es la limitación relacionada con alguno de los cinco sentidos: la vista, el oído, el olfato, el gusto y el tacto. Comprende a las personas con deficiencias visuales, a los sordos y a quienes presentan problemas en la comunicación y el lenguaje.

Discapacidad motora

Es la alteración temporal o permanente en la funcionalidad de las extremidades superiores y/o inferiores (brazos y piernas), es decir, en su aparato motor debido a un mal funcionamiento del sistema nervioso que limita alguna de las actividades que puede realizar el resto de las personas.

Eficiencia energética de un edificio

Cantidad de energía consumida realmente o que se estime necesaria para satisfacer las distintas necesidades asociadas a un uso estándar del edificio, que podrá incluir, entre otras cosas, la calefacción, el calentamiento del agua, la refrigeración, la ventilación y la iluminación.

Esta cantidad energética deberá ser calculada teniendo en cuenta las características técnicas de la instalación, el diseño y la orientación, la exposición solar y la influencia de construcciones próximas, la generación de energía propia, incluidas las condiciones ambientales interiores,...

Embargar

Retener bienes para garantizar el pago de una deuda.

Escritura

Contrato de compra-venta que se firma ante notario y atribuye la propiedad al comprador que resulta propietario de lo comprado.

Estanqueidad

Se engloban como obras de estanqueidad aquellas que eviten el paso de agua a través de una construcción o de los elementos constructivos exteriores, fachadas y cubiertas. De este modo se evita que el agua penetre en el interior de las estancias.

Euribor

Euribor: tipo de interés al que las entidades financieras pertenecientes al mercado interbancario del euro se prestan el dinero. El euribor puede expresarse considerando diferentes ámbitos temporales: a un día, a una semana, a un mes, a un año. Aquel que es referencia en el mercado hipotecario es el euribor a un año. Este tipo de interés varía a lo largo del tiempo.

Extinción del contrato

Fin del contrato que puede deberse a varios motivos:

- Que el inquilino no pague las mensualidades
- Que el inquilino alquile la vivienda a otra persona

- Que el inquilino dañe la vivienda o haga obras no consentidas por el propietario, o realice actividades molestas, peligrosas, etc.
- Que el propietario no conserve la vivienda de forma adecuada (no realice el mantenimiento necesario)

Familia monoparental

Es la familia formada por el padre o la madre y todos los hijos menores no emancipados que convivan con uno u otro.

Familia numerosa

Una familia es numerosa cuando está formada por:

- El cabeza de familia, su cónyuge (si lo hubiera) y 3 o más hijos.
- El cabeza de familia, su cónyuge (si lo hubiera) y 2 hijos siempre que al menos uno tenga reconocida alguna minusvalía o incapacidad para el trabajo.
- Padre y madre con minusvalía o incapacidad absoluta para todo trabajo y 2 hijos.
La Generalitat, a partir del tercer hijo, concede 1.000 Euros adicionales.

Fe pública

Autorización oficial por la que algunos funcionarios avalan la autenticidad de un documento y la veracidad de su contenido, es decir, te aseguran que el documento es auténtico y que lo que pone en él es cierto.

Fe publica registral

La fe pública registral tiene su fundamento en la presunción de exactitud y validez del contenido de la inscripción de un derecho en el registro.

La inscripción produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

La protección que otorga la “fe pública registral” exige cuatro requisitos:

- 1º) que el tercero que adquiere un derecho tenga buena fe (obrar de manera honesta)
- 2º) que la adquisición sea a título oneroso (mediante pago económico)
- 3º) que el tercero inscriba su derecho
- 4º) que se anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante por causas que no consten en los registros públicos.

Gravamen

Impuesto o tributo que afecta a un bien (inmueble o mueble) en beneficio de un tercero.

Bien inmueble: por ejemplo una casa, un terreno.

Bien mueble: por ejemplo un coche.

Hecho imponible

Acto que obliga a pagar un impuesto.

Impuesto acto jurídicos documentados

Impuesto a pagar en el caso de las escrituras notariales.

Se hace efectivo en la delegación provincial de hacienda.

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Impuesto que tienes que pagar por ser propietario de un inmueble; la cantidad a pagar variará en función del valor del inmueble.

Lo recauda el ayuntamiento del municipio donde esté situado el mismo.

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Impuesto que tienes que pagar cuando se realiza una construcción, instalación u obra que necesite licencia (permiso).

Lo paga el propietario del inmueble o terreno sobre el que se edifica.

Interés de demora

Interés que penaliza al deudor que incumple sus obligaciones de pago. El importe debe aparecer fijado en el contrato.

Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)

Es el índice de referencia en España para el cálculo del tope de ingresos que puedes obtener para que te puedan dar ayudas para viviendas, becas, subsidios, etc. A efectos del cálculo de las ayudas se tienen en cuenta los ingresos de la última declaración de la renta. Puedes consultar tu IPREM actualizado en www.cma.gva.es/IPREM.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP)

Impuesto que se paga cuando se vende la propiedad de un inmueble de segunda mano. Lo paga el comprador.

Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)

Impuesto que grava el consumo de bienes y servicios. Lo paga el comprador de una vivienda nueva.

El IVA de una vivienda protegida de nueva construcción será del 7% en general, aunque para las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial hay un IVA reducido del 4%.

En cuanto a la rehabilitación se refiere se podrá aplicar un IVA reducido del 7%, según determinadas condiciones establecidas en la normativa que regula este impuesto.

Para el caso de las viviendas usadas o de segunda mano el correspondiente impuesto se denomina “Impuesto de transmisiones patrimoniales” cuyo porcentaje también es el 7%.

Informe de Conservación del Edificio (ICE)

El ICE es un documento técnico que recoge la información relativa a situación general del edificio, proporcionando información sobre el estado de los elementos comunes del mismo.

Tiene como objetivo evaluar qué actuaciones de rehabilitación son las más adecuadas para poder garantizar el estado de conservación del edificio.

Este informe es requisito obligatorio, siendo el coste de elaboración asumido la Generalitat y se solicitará previamente a las ayudas para la rehabilitación.

Dicho informe se deberá solicitar por escrito en los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda.

Ingresos familiares ponderados

Son los ingresos percibidos de todos los miembros de la unidad familiar, teniendo en cuenta el número de miembros de esta unidad familiar, los miembros con disminución y las personas de más 65 años.

Estos ingresos se calculan a partir de la base imponible del último ejercicio fiscal, aplicando un coeficiente que variará en función del emplazamiento de la vivienda, y el número de miembros de la unidad familiar. El resultado se divide por el importe del IPREM, obteniendo así el número de veces el IPREM que determina las ayudas.

Licencia de obras

Sin perjuicio de lo que al respecto determine la legislación urbanística vigente, así como la normativa propia de cada municipio, están sujetas a licencia las obras que impliquen la ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes; las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior del edificio, cualquiera que sea su uso; las que afecten a elementos comunes del edificio y supongan una alteración de los elementos estructurales o instalaciones; la modificación del uso de las unidades de vivienda o locales; la intervención, cualquiera sea el alcance de la misma, en edificios protegidos o catalogados; la demolición parcial de la construcción o elementos de ésta.

Licencia de obras menor

Sin perjuicio de lo que al respecto determine la normativa propia de cada municipio, se consideran obras menores todas aquéllas que supongan modificación de elementos privativos existentes y que no afecten a la estructura, configuración arquitectónica, aspecto exterior o distribución interior del edificio. También tienen el carácter de menor aquellas actuaciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que no impliquen la alteración de elementos estructurales.

Módulo Básico Estatal (MBE)

Es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil que sirve como referencia para determinar los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de estas ayudas, así como de los presupuestos máximos para la rehabilitación de viviendas y edificios.

Movilidad reducida

Se entenderá que una persona tiene movilidad reducida en los casos de usuarios de sillas de ruedas, necesidad de dos bastones, personas ciegas o con deficiencia visual etc.

Notario

Funcionario público que da fe, asesora y certifica con su firma los contratos. El notario cobra según la cuantía del documento y las tarifas fijadas por el gobierno.

Novación o modificación de préstamo

Renegociación del préstamo con el banco para bajar el tipo de interés o cambiar el índice de referencia (el más conocido es el euribor).

Parentesco de consanguinidad y de afinidad

El primero se da respecto de la propia familia, y el segundo respecto de la familia del cónyuge.

A continuación se reflejan los grados de parentesco, tanto por línea recta o directa y colateral, como por consanguinidad y afinidad.

Grados titular/cónyuge

- 1º padre/madre suegro/suegra hijo/hija yerno/nuera
- 2º abuelo/abuela hermano/hermana cuñado/cuñada nieto/nieta
- 3º bisabuelo/bisabuela tío/tía sobrino/sobrina biznieto/biznieta
- 4º primo/prima

Planes de vivienda

Es el conjunto de medidas a través de las cuales se desarrollan las políticas de vivienda, dirigidas a favorecer el acceso a las mismas de los ciudadanos con menores ingresos.

Estos planes establecen:

- Los requisitos que han de cumplir los beneficiarios de las ayudas (ingresos)
- Las características de las viviendas (precios máximos, superficies...)
- Los tipos de ayudas

Plazo de amortización

Periodo de duración del préstamo para su total devolución.

En el contrato se fija la fecha del primer pago y del último.

Cuanto mayor es el plazo que tenemos para devolver el dinero que nos ha prestado el banco, menores son las cuotas a pagar mes a mes, pero con mayores intereses por lo que al final habremos pagado mucho dinero.

Se recomienda que la cuota a pagar todos los meses no supere el 35% de los ingresos netos.

Personalidad jurídica

Régimen que tienen las entidades con derechos y obligaciones parecidas a los de las personas (empresas, bancos, etc).

Préstamo a interés fijo

El interés pactado con el banco permanecerá fijo durante toda la vida del préstamo.

Préstamo a interés mixto

Combina un periodo de interés fijo y otro variable, que se ajusta al mercado.

Suelen tener un tipo fijo durante un plazo determinado (de 1 a 3 años), convirtiéndose en variable a partir de ese momento, con revisiones periódicas (semestrales o anuales) de acuerdo con lo que se pacte en contrato.

Préstamo a interés variable

El interés permanece fijo durante un tiempo (de 6 meses a 1 año) y después se va revisando en función de la variación del índice de referencia (**euribor**: tasa interbancaria que utilizan los bancos para prestarse dinero entre sí), el cual evoluciona según las oscilaciones del mercado.

Préstamo convenido / cualificado

Es aquel préstamo hipotecario asociado a la compra o financiación de una vivienda protegida (de nueva construcción o usada para compra, destinada a alquiler, a rehabilitación), y que goza de unas condiciones más favorables que las ofrecidas en el mercado. Dichas condiciones son: la subsidiación de parte de la cuota hipotecaria (dependiendo, principalmente de las condiciones socioeconómicas del hogar que ha suscrito este préstamo), no lleva asociado ninguna comisión por parte de la entidad financiera, el tipo de interés aplicable es determinado por el Consejo de Ministros y revisado periódicamente y la cuota de amortización es fija durante toda la vida del préstamo.

Préstamo hipotecario

- **Préstamo hipotecario a interés fijo:** es aquel préstamo cuyo tipo de interés asociado es fijo y determinado en el momento de la formalización del mismo. La consecuencia lógica de este hecho es que las cuotas de amortización sea iguales a lo largo de todo el periodo de amortización.
- **Préstamo hipotecario a interés mixto:** es aquel préstamo que tiene dos tipos de interés asociados. Normalmente, al principio del periodo de amortización el tipo de interés aplicado es fijo (durante aproximadamente los tres primeros años de vida del préstamo, y con cuotas de amortización constante). Transcurrido ese plazo, el tipo de interés que se aplica para el cálculo de las cuotas de amortización es variable, por ejemplo el euribor.
- **Préstamo hipotecario:** cantidad de dinero concedida, generalmente por una entidad financiera (prestatario) a una persona física o jurídica (tomador del préstamo o prestatario), cuya garantía real es un bien inmueble (ej. Una vivienda). En caso que el prestatario incumpla las obligaciones de amortización del préstamo hipotecario (cuotas hipotecarias), la entidad financiera podrá disponer de la titularidad del inmueble.

Presupuesto protegido en rehabilitación

Es el coste real de las obras, incluyendo los honorarios derivados de la redacción del proyecto y la dirección de la obra, además de los impuestos que correspondan en su caso.

Cuando se trate de obras de adecuación estructural, se podrá incluir el coste de los estudios y ensayos de diagnóstico del estado de la estructura, así como de las medidas de seguridad adoptadas con anterioridad a la calificación de las actuaciones.

A efectos del cálculo de ayudas, dicho presupuesto no podrá exceder el 70% del Módulo Básico Estatal multiplicado por la superficie útil de la vivienda o viviendas a rehabilitar, teniendo en cuenta que, la superficie útil máxima computable por vivienda será de 90m².

Propiedad horizontal

La propiedad horizontal o copropiedad inmobiliaria es un tipo de propiedad caracterizado por extenderse de manera privativa sobre un piso o local de una edificación y además sobre una cuota de propiedad de los elementos comunes de todo el edificio (por ejemplo, una persona propietaria de un piso y a la vez de una parte del tejado, del descansillo, es decir, de los elementos comunes).

Registro de la propiedad

Oficina pública que recoge los cambios que afectan a bienes inmuebles (pisos, casas, bajos, garajes) en cuanto a derechos y titularidad.

Susidiación de préstamo

El ministerio de vivienda o en su defecto los organismos autonómicos competentes en materia de vivienda pagan parte del préstamo o los intereses si así lo han acordado con los bancos.

Subrogación

Cambio del préstamo hipotecario a otro banco o a una tercera persona. Cuando se trata de una **operación entre bancos**, supone conservar las condiciones de la hipoteca inicial (a excepción de los nuevos tipos de interés), y pagar la comisión de cancelación del préstamo.

En caso de **compra-venta de una vivienda hipotecada**, la subrogación supone que el comprador se hace cargo del préstamo con el mismo banco y en las mismas condiciones que tenía el anterior propietario.

Subvención

Concesión de ayudas que no hay que devolver.

Tasa

Pago que una persona realiza por la utilización de un servicio público (por ejemplo, tasa de circulación).

Tasa anual equivalente (TAE)

Es el coste efectivo anual del préstamo hipotecario en función del interés, las comisiones y el plazo de devolución del mismo.

Tasa nominal

La tin o tasa de interés nominal es la rentabilidad o intereses de un producto financiero mes a mes o en un periodo de tiempo determinado, teniendo en cuenta sólo el principal, siendo un tipo de capitalización simple, es decir, sin reinvertir los intereses.

Transmisión "inter vivos"

Transmisión en vida de un bien inmueble o posesión de un derecho preferente para poder continuar con el alquiler de una vivienda.

Unidad familiar

Las dos modalidades de unidad familiar reconocidas por la ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) son:

- La integrada por los consortes no separados legalmente y sus hijos menores de 18 años, salvo que con el consentimiento de los padres vivan independientemente, y también los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.
- Unidades familiares monoparentales, formada por el padre o la madre y todos los hijos menores no emancipados que convivan con uno u otro. Una persona casada que no se haya separado, aún cuando no conviva con su cónyuge, no podrá incorporarse a una unidad familiar monoparental aunque tenga hijos a su cargo.
- El concepto de unidad familiar en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, excluye que las parejas de hecho y, en general, los mayores de edad solteros o separados sin hijos, puedan agregarse a ninguna de las modalidades de unidad familiar descritas.

Usufructo

Derecho a usar y disfrutar propiedades ajenas (de otra persona) con obligación de conservarlas.

Valor catastral (ver catastro)

Valor otorgado a los bienes inmuebles tomando como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste.

Vivienda libre

Vivienda de nueva construcción o de segunda mano que no tiene limitación en cuanto al precio de venta; la puedes vender por la cantidad de dinero que quieras.

Vivienda protegida

Son viviendas con unas condiciones legales de precios, superficie y limitaciones de venta.

Normativa

Si se desea consultar los textos íntegros en los que se describe la normativa para el acceso a las ayudas para la compra de una vivienda, puede hacerse en los siguientes diarios oficiales:

- Estatal: Boletín Oficial del Estado (BOE):
 - Real decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012. (BOE de 24 de diciembre de 2008)
 - Real decreto 1472/2007, de 2 de noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación. (BOE nº.267 De 7 de noviembre de 2007)
- Autonómico: Diario Oficial de la Comunitat Valenciana (DOCV):
 - Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del consell, por el que se aprueba el plan autonómico de vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012. (DOCV nº 6.016 de 19 de mayo de 2009)
 - Orden de 26 de febrero de 2009, de la Conselleria de Bienestar Social, por la que se convocan ayudas económicas para el alquiler de viviendas por jóvenes y por parejas de jóvenes. (DOCV nº 5979 de 23 de marzo de 2009)
 - Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. (DOCV nº 4867 de 21 de octubre de 2004)
 - ORDEN de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda y suelo

IMPORTANTE

A lo largo del desarrollo del Plan de Vivienda 2009-2012 puede haber modificaciones en los datos contenidos en esta publicación. En la página web de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge y en la web del Institut Valencià de la Joventut podrás descargarte esta guía actualizada en formato PDF.