

# C



**Ayudas a  
la compra  
de vivienda**

## Ayudas para la adquisición de vivienda

En el Plan de Vivienda existe una línea de ayudas para la compra de Viviendas. Para poder obtener ayudas será necesario que las viviendas y los compradores cumplan determinadas condiciones que se señalan a continuación.

### 1. ¿Para qué tipo de viviendas pueden obtenerse ayudas?

Las viviendas que cumplen los requisitos de precio, superficie y plazos, tanto si son protegidas como si son libres, nuevas o de segunda mano, siempre que se destinen a domicilio habitual y permanente. Las viviendas pueden tener un garaje y/o un trastero vinculado.

Si se trata de una **vivienda nueva protegida**, se podrán obtener las ayudas que correspondan al régimen en el que estén calificadas las viviendas: régimen especial, general o concertado.

Si se trata de una vivienda nueva libre y su construcción terminó antes del 24 de diciembre de 2009, hasta el 31 de diciembre de 2010 se pueden solicitar las ayudas para la compra de esas viviendas. Si se solicitan las ayudas después del 31 de diciembre de 2010, se exigirá que las viviendas nuevas tengan al menos un año de antigüedad desde su terminación. Se podrán obtener las ayudas correspondientes en función del precio de la misma

Si se trata de una **vivienda de segunda mano**, se podrán obtener las ayudas correspondientes en función del precio de la misma.

## ADVERTENCIA

Antes de comprar una vivienda usada debe informarse si el edificio ha pasado la Inspección Previa asegurándose así que el edificio no tenga ningún problema de carácter estructural (aluminosis, patologías estructurales,...etc.). Tenga especial atención en los edificios construidos entre 1950 y 1982.

## 2. ¿Existe un límite de superficie para estas viviendas?

Las **viviendas nuevas protegidas** tienen como máximo 90 m<sup>2</sup> de superficie útil para régimen especial y general, y 120 m<sup>2</sup> de superficie útil para régimen concertado. Transitoriamente, hasta el 20 de mayo de 2010, estos límites se flexibilizan hasta 120 m<sup>2</sup> de superficie útil para régimen especial y general, y 150 m<sup>2</sup> de superficie útil para régimen concertado.

Las **viviendas nuevas libres** o las **viviendas usadas** tendrán como máximo 120 m<sup>2</sup> de superficie útil. Transitoriamente, hasta el 20 de mayo de 2010, este límite podrá alcanzar los 150 m<sup>2</sup> de superficie útil.

La financiación se concederá sobre un máximo de 90 m<sup>2</sup>, con independencia de la superficie útil total de la vivienda.

## 3. ¿Puede incluir anejos, como un garaje o un trastero?

Si la vivienda tuviera garaje y/o trastero, vinculado en proyecto y registralmente, estos se podrán incluir como anejos a efectos de incrementar la cuantía del préstamo, con un límite máximo de superficie de **25 m<sup>2</sup> útiles para el garaje y 8 m<sup>2</sup> útiles para el trastero**, con independencia de que su superficie útil real sea superior.

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

Sí, las viviendas deben cumplir el límite de precio 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

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 m<sup>2</sup> de superficie para el garaje y 8 m<sup>2</sup> para el trastero, con independencia de que la superficie real sea mayor.

### 4.1. ¿Cómo puede saber en que zona esta su municipio?

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

## 5. ¿Existen requisitos para los compradores?

### 5.1. Titularidades:

Las ayudas para compra de vivienda están destinadas a las personas que cumplen las condiciones de primer acceso, es decir que no tienen ni han tenido vivienda en propiedad.

Existen excepciones y tendrán la consideración de primer acceso:

- Aquellas personas que, teniendo una vivienda, han sido privadas del uso de la misma por causas que no les son imputables.
- Cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, es inferior al 25 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir, tendrán la consideración de primer acceso.

- También se exceptúan, aún habiendo sido anteriormente propietarios de una vivienda, a aquellas familias con dependientes o discapacitados a su cargo, o personas que hayan sido víctimas de violencia de género o terrorismo.

Si no se cumplen las condiciones de primer acceso, para acceder a la propiedad de una vivienda protegida sin ayudas, será necesario cumplir **condiciones de acceso a la propiedad**, reguladas en la normativa.

## 5.2. Ingresos:

Los compradores deben tener unos ingresos familiares que no excedan de **4,5 veces el IPREM**, para poder acceder a las ayudas para compra de vivienda, y deberán acreditar un mínimo de ingresos para hacer frente a la compra.

Para acceder a la propiedad de una vivienda protegida, además se deben cumplir unos límites máximos de ingresos que varían en función del tipo de vivienda: 2,5 veces el IPREM para régimen especial, 4,5 veces IPREM para régimen general y 6,5 veces IPREM para régimen concertado. Transitoriamente hasta 7 veces el IPREM para régimen concertado.

## 5.3. Ayudas anteriores

No haber obtenido ayudas anteriores para adquisición de vivienda, durante los diez años anteriores. No obstante, existen excepciones reguladas, como las de familias numerosas, mayores de 65 años o personas con discapacidad que necesiten adquirir una vivienda más adecuada a sus necesidades

## 5.4. Registro de demandantes

Estar inscrito en el registro de demandantes que la Generalitat establezca.

## 5.5. Destino de la vivienda

Estas ayudas son para viviendas que se vayan a destinar a domicilio habitual y permanente.

## 6. ¿Hay que cumplir algunos plazos?

Sí, 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 obtenido el visado por parte de la Consellería, acreditando el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarias 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 la viviendas para poder escriturarlas, subrogándose entonces en el préstamo convenido del promotor.

## 7. ¿Cómo se determinan los ingresos familiares?

La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará a partir de los datos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. La cuantía de la base imponible general y del ahorro correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa de la última declaración será ponderado por un coeficiente que tendrá en cuenta varios factores.

Si el solicitante no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello se podrán solicitar otras informaciones para evaluar los ingresos familiares.

El coeficiente de ponderación de ingresos será el siguiente dependerá del emplazamiento de la vivienda así como del número de miembros de la unidad familiar, a tal efecto las familias con una persona dependiente a su cargo se considerarán con un miembro más.

Nº de miembros de la unidad familiar						
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
ATPMS B	0,90	0,86	0,85	0,83	0,81	0,79
ATPMS C-1	0,95	0,91	0,89	0,87	0,86	0,84
ATPMS C-2	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

La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

Número de veces el IPREM	Euros
1,5	10.483,20
2,5	17.472,00
3,5	24.460,80
4,5	31.449,60
5,5	38.438,40
6,5	45.427,20

Para el acceso a las ayudas para adquisición de vivienda, será necesario acreditar un mínimo de ingresos. A estos efectos, la suma de los rendimientos netos procedentes del trabajo o de actividades profesionales de los miembros de la unidad familiar será al menos igual a la catorceava parte de la cuantía máxima del préstamo convenido.

## 8. ¿Cuáles son las ayudas que puede obtener?

Las ayudas para la compra se clasifican en los siguientes apartados, compatibles entre ellos, en función de las condiciones personales de los adquirentes, y del tipo de vivienda, que se indican a continuación. Es muy útil consultar el simulador de la página web ([www.cma.gva.es/compra](http://www.cma.gva.es/compra)).

### 8.1. Préstamo convenido:

- Cuantía máxima del 80% del precio de la vivienda que puede incluir garaje y trastero

### 8.2. Ayudas directas:

- Subsidiación del préstamo.
- Ayuda directa a la entrada.
- Subvención de la Generalitat.

<sup>1</sup> Para el cálculo del valor del IPREM se puede consultar en la web [www.cma.gva.es/IPREM](http://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.

## 9. ¿Cuáles son las características del préstamo convenido?

Son préstamos concedidos por entidades de crédito que han suscrito convenio con el Ministerio de Vivienda. Los adquirentes de viviendas pueden obtener préstamos convenidos, bien directamente o, por subrogación en el préstamo convenido del promotor en caso de vivienda protegida.

La **cuantía máxima** del préstamo será el 80 por ciento del precio fijado en la escritura, con un límite a efectos de financiación, de 90 m<sup>2</sup> útiles. Si la vivienda tuviera garaje o anejo y trastero, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo incluirá el 80 por ciento del precio de venta de aquéllos.

- El **tipo de interés** efectivo podrá ser variable o fijo,
- El tipo de interés variable será igual al euribor a 12 meses más un diferencial que se situará en una horquilla entre 0,25 y 1,25 puntos básicos, que se revisará cada 12 meses.
- El **plazo mínimo de amortización** de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito.
- No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto.
- Las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán constantes dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.
- Los préstamos serán garantizados con hipoteca.
- Esta previsto que en caso de encontrarse en situación de desempleo, los adquirentes puedan ampliar el plazo de amortización de sus préstamos en determinadas condiciones.

## 10. ¿En qué consiste la subsidiación del préstamo?

La subsidiación del préstamo consiste en una cantidad anual que se descuenta previamente por la entidad de crédito de las cuotas que corresponderían pagar por el comprador, de manera a reducir su desembolso.

Pueden obtener subsidiación los préstamos para compra de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general. También pueden obtenerla los préstamos para la adquisición de viviendas usadas o libres, cuyo precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda del de las viviendas de régimen general de la misma localidad.

La cuantía de la subsidiación dependerá de la cuantía del préstamo, del nivel de ingresos familiares del comprador y de la modalidad de actuación protegida. La cuantía se calcula en un número de euros anuales por cada fracción 10.000 euros de préstamo.

La subsidiación se concederá por un período inicial de 5 años, que podrá ser renovado durante otro período de igual duración. La renovación deberá solicitarse por el beneficiario de la subsidiación dentro del quinto año del período inicial.

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

\* 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](http://www.cma.gva.es/iprem)

## 11. ¿En qué consiste la ayuda directa a la entrada?

La ayuda estatal directa a la entrada (AEDE) consiste en el abono, en pago único, de una cantidad en euros, destinada a facilitar el pago correspondiente a la entrada, del precio de la vivienda. El pago de la ayuda se efectuará en el momento de formalización de la escritura pública de compraventa y constitución de la hipoteca de la vivienda.

Pueden obtener AEDE los compradores de las viviendas que hayan obtenido préstamo convenido, salvo las viviendas protegidas calificadas de régimen concertado. De forma transitoria, hasta el 31 de diciembre de 2010 (prorrogable), las viviendas calificadas de régimen concertado también podrán recibir AEDE, según las cuantías indicadas en la tabla '*Ayudas para viviendas calificadas de régimen concertado*'. El importe del préstamo deberá ser como mínimo del 60% del precio de la vivienda.

La cuantía de la AEDE dependerá de los ingresos familiares del solicitante en su primer acceso en propiedad de otras circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso únicamente la más elevada. Además según el emplazamiento corresponderá una ayuda adicional.

## 12. ¿Cómo puedo obtener la subvención de la Generalitat?

La Generalitat, con cargo a sus presupuestos, concederá a los compradores en primer acceso, una ayuda económica. 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.

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, no obstante si desean obtener la AEDE establecida para viviendas de régimen concertado disponible hasta el 31 de diciembre de 2010, si será necesario disponer de préstamo convenido.

<b>Ayudas</b> (* En las ayudas del Ministerio no se incluyen las viviendas de régimen concertado)	<b>Hasta 2,5 IPREM</b> (aprox. 17.500€ anuales)**	<b>Hasta 3,5 IPREM</b> (aprox. 24.500€ anuales)**	<b>Hasta 4,5 IPREM</b> (aprox. 31.500€ anuales)**
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
<b>+ Adicional según circunstancias personales.</b> En caso de coincidir varias circunstancias personales corresponde únicamente la cuantía más elevada.			
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	
<b>+ Adicional por emplazamiento</b> Para averiguar si tu vivienda se encuentra en un ATPMS, puedes consultar la web <a href="http://www.cma.gva.es/atpms">www.cma.gva.es/atpms</a>			
ATPMS A	1.200€ Ministerio* + 1.200€ Generalitat		
ATPMS B	600€ Ministerio* + 600€ Generalitat		
ATPMS C	300€ Ministerio* + 300€ Generalitat		

\*\* 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](http://www.cma.gva.es/iprem)

## Ayudas para viviendas calificadas de régimen concertado, hasta el 31 de diciembre de 2010:

Ayudas Hasta el 31.12.2010, para viviendas de REGIMEN CONCERTADO	Hasta 2,5 IPREM (aprox. 17.500€ anuales)**	Hasta 3,5 IPREM (aprox. 24.500€ anuales)**	Hasta 4,5 IPREM (aprox. 31.500€ anuales)**	Hasta 7 IPREM (aprox. 49.000€ anuales)**
Ayuda Estatal Directa a la Entrada (Ministerio) Ayudas (Generalitat)	4.500€ Ministerio* + 7.500€ Generalitat	4.500€ Ministerio* + 5.000€ Generalitat	4.500€ Ministerio* + 2.500€ Generalitat	4.500€ Ministerio
<b>+ Adicional según circunstancias personales.</b> En caso de coincidir varias circunstancias personales corresponde únicamente la cuantía más elevada.				
Jóvenes hasta 35 años	900€ Ministerio* + 3.000€ Generalitat			900€ Ministerio
Familia numerosa, si exceden de 3 hijos, la Generalitat otorga + 1.000€ por cada hijo a partir del cuarto inclusive	2.700€ Ministerio* + 2.000€ Generalitat	2.700€ Ministerio + 2.000€ Generalitat		2.700€ Ministerio
Familia monoparental o con personas dependientes o con discapacidad	2.700€ Ministerio* + 2.000€ Generalitat	2.700€ Ministerio* + 2.000€ Generalitat		2.700€ Ministerio
Personas separadas o divorciadas, mujeres víctimas de violencia de género, o víctimas del terrorismo	1.800€ Ministerio* + 1.000€ Generalitat	1.800€ Ministerio + 1.000€ Generalitat		1.800€ Ministerio
<b>+ Adicional por emplazamiento</b> Para averiguar si tu vivienda se encuentra en un ATPMS, puedes consultar la web <a href="http://www.cma.gva.es/atpms">www.cma.gva.es/atpms</a>				
ATPMS A	1.200€ Ministerio* + 1.200€ Generalitat			1.200€ Ministerio
ATPMS B	600€ Ministerio* + 600€ Generalitat			600€ Ministerio
ATPMS C	300€ Ministerio* + 300€ Generalitat			300€ Ministerio

## 13. ¿Cuándo se puede vender la vivienda?

Los propietarios de las viviendas que quieran venderlas deberán respetar, para la venta de la vivienda, el **precio máximo** que fije la Consellería competente en materia de vivienda durante el plazo de 30 años desde la fecha de calificación definitiva, que es la duración del régimen de protección, o durante 15 años si se trata de una vivienda usada o libre nueva.

- Si se quiere vender la vivienda durante el plazo de los **10 primeros años** desde la calificación definitiva, se deberá **solicitar autorización expresa**, justificando el cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o la existencia de otro motivo que justifique la necesidad de venta. Cuando la venta sea autorizada por la Consellería, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el **reintegro de las ayudas económicas** recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en determinados supuestos.

- Si se quiere vender la vivienda pasados los 10 primeros años desde la fecha inicial, y antes de terminar el plazo para regular el precio, solo será necesario cancelar el préstamo convenido y se respetará el precio máximo fijado por la Consellería competente en materia de vivienda.
- Si se quiere vender la vivienda pasado el plazo indicado, no habrá limitación del precio de venta, será el que libremente acuerden las partes.

## 14. ¿Cómo se calcula el precio máximo para segunda transmisión?

El precio de venta en segunda transmisión será el precio vigente, para las viviendas de nueva construcción del mismo régimen, y en la misma localidad, en el momento del contrato de venta. Para el resto de viviendas será el precio determinado para vivienda usada.

## 15. ¿Tienen estas viviendas alguna otra limitación?

La Generalitat tiene derechos de tanteo y retracto sobre todas las viviendas protegidas de nueva construcción que tienen calificación definitiva posterior al 25 de abril de 2005, durante 10 años a contar desde la fecha de calificación definitiva. Es decir que tienen un derecho preferencial para comprarla, por ello se deberá comunicar la intención de venta, especificando el precio de venta, a la Administración, que notificará si está interesada en la adquisición de la misma.

## 16. ¿Cómo puedo saber en que zona esta un 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
	Alfajar	Nules	Crevillent
	Algemesí	Onda	Dénia
	Almàssera	Vall d'Uixó (la)	Elda
	Alzira	Vinaròs	Guardamar del Segura
	Benetússer		Jávea/Xàbia
	Beniparell		Monforte del Cid
	Burjassot		Novelda
	Catarroja		Orihuela
	Cullera		Petrer
	Foios		Santa Pola
	Godella		Torre Vieja
	Llíria		Villajoyosa
	Llocnou de la Corona		Villena
	Meliana		
	Moncada		
	Oliva		
	Ontinyent		
	Païporta		
	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		
	Eliana, L'		
	Emperador		
	La Pobla de Vallbona		
	Massalfassar		
	Massamagrell		
	Massanassa		
	Museros		
	Pobla de Farnals		
	Rafelbunyol		
	Riba-roja del Turia		
	San Antonio de Benagéber		
Vinalesa			
ZONA	Resto de municipios	Resto de municipios	Resto de municipios

## 17. 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 m<sup>2</sup> 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:

$$19.200 \times 0,86 = 16.512 \text{ €}$$

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 m<sup>2</sup>, aunque transitoriamente se admiten hasta 120 m<sup>2</sup>, por lo que con 85 m<sup>2</sup> útiles, se cumple este límite.

En cuanto al precio máximo, dado que Alboraya está incluido en ATPMS B, el precio máximo por m<sup>2</sup> útil para vivienda usada es de 1.940,48 €

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

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 complementarias

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

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