

C R L

ve Guia jove Guia Guia Guia jove
aa d'ajudes a l'habitatge dajudassad
ge a la Comunitat Valenciana l'hab
Informa't abans d'actuar!

Plan *Confianza*

Edita



CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

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



Disseny i maquetació:
invitrodesign.com

ISBN: 978-84-482-5259-5

Dipòsit legal: V-3800-2009

Imprés a Espanya - Printed in Spain - Fernando Gil, SA

Pròleg

El passat any 2008 les conselleries de Benestar Social i de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge vam subscriure un conveni de col·laboració per al desenvolupament i la coordinació de programes en matèria d'habitatge, en l'àmbit del Programa de prioritats socials per a les persones i les famílies 2008-2011.

Els joves són un objectiu prioritari de la política d'habitatge del Consell de la Generalitat, i per això constitueixen una de les línies estratègiques que defineixen els plans autonòmics d'habitatge de la Comunitat Valenciana i les línies de treball en matèria d'habitatge que du a terme la Conselleria de Benestar Social mitjançant l'Institut Valencià de la Joventut (IVAJ).

Amb aquest propòsit irrenunciable de donar resposta a la demanda d'habitatge dels joves valencians, s'orienta el nou Pla autonòmic d'habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012, que fomenta la satisfacció d'una necessitat vital mitjançant una política decidida i compromesa amb els col·lectius amb algun tipus de dificultat.

En aquest esforç conjunt, i coincidint amb la posada en marxa del Pla autonòmic d'habitatge, es tracta d'un moment idoni per a promoure la màxima difusió del pla i de les ajudes de l'IVAJ, i fer les accions necessàries d'informació, assessorament als joves i mediació social amb la pretensió de donar la màxima publicitat a les importants actuacions en matèria d'habitatge que portem a terme des de la Generalitat.

Aquesta *Guia jove d'ajudes a l'habitatge* a la Comunitat Valenciana és una iniciativa englobada en aquest marc de coordinació i col·laboració, amb l'objectiu d'acostar als joves tot el ventall d'actuacions de suport a l'accés a l'habitatge que tenen a la seua disposició. Els joves tenen així al seu abast, de manera senzilla i accessible, totes aquelles iniciatives que els faciliten l'accés a un habitatge, aclarint i ordenant la informació disponible, tant si opten per accedir a un habitatge en propietat o en lloguer com si opten per la rehabilitació.

Aquest és el nostre objectiu i a això vol contribuir aquesta guia, fruit del treball conjunt dels departaments del Consell responsables de la política d'habitatge i de joventut.

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



Índex

C

Ajudes per a la compra d'un habitatge

12

L

Ajudes del Pla d'habitatge per al lloguer

29

Renda bàsica d'emancipació (RBE)

35

R

Ajudes per a la rehabilitació

39

Glossari de termes

55

Normativa

69

Introducció

Comprar o llogar un pis no és qualsevol cosa. Potser és una de les decisions que més importància i transcendència tenen en la vida d'una persona.

Al mateix temps és un procés complex en què han de tenir-se en compte molts factors a l'hora de prendre no poques decisions importants.

L'objectiu és unificar en un sol document la informació indispensable per a poder sol·licitar les ajudes d'habitatge respecte a:

- compra
- lloguer
- rehabilitació

Aproximar-se als diversos plans d'habitatge per a saber a quines ajudes es pot accedir no és una tasca senzilla per a tot el món. Generalment són complexos i difícils d'entendre. Requereixen coneixements previs, manejar un vocabulari específic i tenir habilitat amb els números.

Aquesta guia va dirigida als joves, als mediadors juvenils i als diversos punts d'informació d'habitatge de la Generalitat i dels ajuntaments que hi col·laboren. Persones que han decidit abordar la compra o el lloguer del seu primer habitatge, o professionals que treballen diàriament amb joves que passen per aquesta situació, perquè puguem acompanyar-los en aquest procés i oferir-los respostes fiables i efectives.

S'ha procurat que siga un document senzill i fàcil d'entendre. No és, per tant, un manual exhaustiu, que tinga en compte tota la casuística possible. És, més aviat, un acostament general i aproximatiu, però volem que almenys siga un punt de partida, un instrument útil per a poder entendre quines ajudes poden obtenir-se per a accedir a un habitatge.

En l'última part del document s'inclou un glossari de termes relacionats amb l'habitatge, on s'expliquen molts dels conceptes i definicions més complexos o difícils d'entendre que apareixen al llarg del text.

Aquesta és una guia d'ajudes; però, en tot cas, és important incidir que les ajudes no ho són tot. Que encara més important que accedir a una subvenció concreta és reflexionar i decidir prèviament sobre qüestions com la planificació de tot el que es vol fer, el capital inicial de què es disposa o valorar la capacitat d'endeutament que s'està disposat a assumir. També cal decidir per endavant el tipus d'habitatge que es vol. Si es vol compra o lloguer. Si ha de ser nou o usat, protegit o lliure, i en quina zona, de quines dimensions i de quina qualitat. Delimitar, en suma, el tipus d'habitatge que es vol adquirir, quina és la zona desitjada i calibrar les possibilitats i els recursos per a aconseguir aquest objectiu.

Amb això esperem contribuir al fet que cada jove, en el moment d'emancipar-se, tinga al seu abast el suport necessari per a dotar-se de la millor protecció: la seua pròpia informació i formació. Abans de fer aquest pas, informa't i exigeix tota la documentació a què tens dret d'acord amb la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana. Articles del 9 al 18.



C



**Ajudes a
la compra
d'habitatge**



C

1. Ajudes per a comprar un habitatge nou o usat

1.1. Requisits

Per a accedir a aquestes ajudes hi ha dos tipus de requisits. Uns es refereixen a les persones i altres a l'habitatge.

1.2. Qui pot accedir a aquestes ajudes?

- a) Persones que **compren per primera vegada** un habitatge, és a dir, que no tinguen o hagen tingut anteriorment un habitatge en propietat, llevat de les excepcions regulades.
- b) Per a comprar un habitatge protegit hi ha uns **límits màxims** d'ingressos que varien en funció del tipus d'habitatge, i per damunt d'aquests ingressos no es pot comprar l'habitatge protegit, encara que siga sense ajudes.
- c) Hi ha requisits relacionats amb els ingressos familiars ponderats. Per a accedir a les ajudes a la compra d'habitatge es requereix tenir uns **ingressos nets mínims** anuals per a fer front a la compra, que han de ser almenys la catorzena part de la quantia del préstec i, d'altra banda, els ingressos familiars no poden superar 4,5 vegades l'IPREM (31.500 € anuals).*

* Per al càlcul del valor de l'IPREM es pot consultar el web www.cma.gva.es/ipremv. L'IPREM s'actualitza anualment, l'equivalència en euros està calculada per al valor de l'IPREM corresponent a l'any 2008.

- d) Per a obtenir el préstec convingut, i poder accedir a aquest tipus d'habitatges, els ingressos familiars ponderats no han d'excedir de 6,5 vegades l'IPREM (45.500 € anuals).
- e) En els últims deu anys no s'han d'haver tingut ajudes per a l'adquisició d'habitatges.
- f) Estar inscrits en el **registre públic de demandants** que la Generalitat estableixca.

1.3. Com es calculen els ingressos familiars ponderats?

Els ingressos familiars ponderats es calculen a partir de la base imposable de l'últim exercici fiscal, aplicant un coeficient que varia en funció del nombre de membres de la unitat familiar i de l'emplaçament de l'habitatge, de manera que beneficia aquelles famílies que, amb els mateixos ingressos que una altra, tenen més membres a càrrec seu, o corregeix aquelles situacions en què el preu de l'habitatge és més alt pel fet de tractar-se de ciutats grans.

En la taula s'obté el coeficient que, en funció de l'emplaçament de l'habitatge i el nombre de membres de la unitat familiar, s'ha d'aplicar a la base imposable. El resultat obtingut es divideix per l'import de l'IPREM, i així s'obté el nombre de vegades l'IPREM que determina les ajudes.

Nombre de membres de la <u>unitat familiar</u>						
Ubicació de l'habitatge	1	2	3	4	5	6
València	0,80	0,77	0,75	0,74	0,72	0,70
Castelló, Alacant	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

1.4. Quin tipus d'habitatges poden rebre ajudes?

Els habitatges sobre els quals es poden rebre ajudes poden ser protegits o lliures, nous o usats, encara que han de complir uns requisits de preu, superfície i terminis, i a més han d'estar destinats a domicili habitual i permanent.

Per als habitatges protegits, els preus són els que marca la qualificació de l'habitatge i per als habitatges usats, o lliures nous, el preu per metre quadrat varia segons la localitat on es troben. Els garatges i trasters no poden

excedir el 60% del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil de l'habitatge, amb un límit de 25 i 8 m² útils.

1.4.1. Habitatges protegits (HP)

Són aquells que són qualificats com a habitatges protegits (abans HPO), es construeixen com a habitatges de protecció pública i són declarats per la Generalitat a l'empara del pla d'habitatge vigent. Els habitatges protegits poden ser de promoció pública o privada, segons la personalitat jurídica del promotor.

En els habitatges protegits es distingeixen diversos règims, en funció del nivell màxim de renda dels compradors i del preu màxim permès.

Dins d'aquesta categoria d'habitatges protegits estan:

- Habitatges de règim especial HPRE per a usuaris amb ingressos fins a 2,5 vegades l'IPREM.
- Habitatges de règim general HPRG per a usuaris amb ingressos fins a 4,5 vegades l'IPREM.
- Habitatges de règim concertat HPRC per a usuaris amb ingressos fins a 6,5 vegades l'IPREM.

Superfícies màximes*

- Els habitatges protegits de règim especial o general poden tenir fins a 90 m² útils. Transitòriament, fins al 20 de maig de 2010 (prorrogable), poden tenir fins a 120 m² útils.
- Els habitatges de règim concertat poden arribar a 120 m² útils. Transitòriament, fins al 20 de maig de 2010 (prorrogable), podran tenir fins a 150 m² útils.

1.4.2. Habitatges usats (HU)

Són habitatges de segona mà que poden acollir-se a les ajudes si compleixen determinades condicions i es limita també el preu de venda.

Poden ser els habitatges següents:

- Habitatges de protecció pública de segona mà.
- Habitatges lliures de nova construcció comprats quan haja passat com a mínim un any des de la llicència de primera ocupació, el certificat final d'obra o la cèdula d'habitabilitat, segons siga el cas i la data del contracte d'opció de compra o de compravenda.
Transitòriament, fins al 20 de maig de 2010 (prorrogable), no cal que tinguin un any d'antiguitat aquells habitatges que s'hagen acabat abans del 26 de desembre de 2008.
- Habitatges lliures de segona mà.

* Disposició transitòria primera del Decret 66/2009. Durant un període de 12 mesos prorrogables des de la data d'entrada en vigor d'aquest decret, la superfície màxima per als habitatges de règim general és de 120 m² i per als habitatges de règim concertat és de 150 m². No obstant això, a l'efecte del finançament convingut, només són computables 90 m² útils.

ADVERTIMENT

Abans de comprar un habitatge usat, assabenta't si l'edifici ha passat alguna inspecció, i així t'assegurars que l'edifici no té cap problema de caràcter estructural (aluminosi, patologies estructurals, etc.). Para una atenció especial als edificis construïts entre 1940 i 1982. Pots demanar aquesta informació en qualsevol de les oficines de la conselleria competent en matèria d'habitatge.

Superfícies màximes

- Per als habitatges usats de qualsevol tipus pot arribar fins a 120 m² útils. Transitòriament, fins al 20 de maig de 2010 (prorrogable), poden tenir fins a 150 m² útils.

1.4.3. Hi ha un preu màxim de l'habitatge per a obtenir ajudes?

Sí, els habitatges han de complir el límit de preu en €/m² útil que varia en funció del tipus d'habitatge i de la localitat on se situa l'habitatge. És fàcil comprovar-ne el preu en el quadre següent.

Localitat	Protegit règim especial	Protegit règim general	Protegit règim concertat	Habitatge usat o nou lliure
València	1.705,50	1.819,20	2.319,48	2.304,32
Castelló; Alacant	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

Els preus d'aquest quadre són els vigents per a 2009. Per a anys successius consulta l'actualització d'aquest document en el web d'habitatge (<http://www.cma.gva.es/habitatge>).

El preu màxim es calcula amb la superfície útil real de l'habitatge. Si l'habitatge té annexos com garatge o traster, el preu d'aquests es calcula amb el 60% del mòdul de l'habitatge a què estiguen vinculats. Per al càlcul del preu cal tenir en compte el límit màxim de 25 m² de superfície per al garatge i 8 m² per al traster, amb independència que la superfície real siga més gran.

1.4.4. Com puc saber a quina zona està un municipi?

A l'última pàgina trobaràs un quadre on s'assigna la zona corresponent a cada municipi.

2. Ajudes per a finançar la compra d'un pis

Les ajudes per a la compra d'un habitatge, en les condicions ressenyades anteriorment, consisteixen, d'una banda, en l'accés a un préstec convingut i, d'una altra, en una sèrie d'ajudes a què es pot accedir segons el tipus d'habitatge i els ingressos.

- Préstec convingut
- Subsidiació del préstec convingut
- Ajuda directa a l'entrada (AEDE)
- Ajuda de la Generalitat

Les ajudes de la Generalitat i del Ministeri són acumulables!

2.1. El préstec convingut

Els préstecs convinguts tenen unes condicions pactades entre el Ministeri d'Habitatge i les entitats de crèdit, que permeten aplicar el sistema d'ajudes.

Els compradors poden obtenir préstecs convinguts bé directament, quan es tracte d'habitatges usats o protegits, bé subrogant-se en el préstec convingut del promotor, si es tracta d'habitatges protegits de nova construcció.

El préstec no pot superar el 80% del preu fixat en l'escriptura de compravenda o d'adjudicació, i pot incloure el garatge o el traster, ni el 80% del preu màxim calculat amb una superfície de 90 m² útils en el cas que la superfície siga més gran.

El préstec ha de tenir un termini mínim d'amortització de 25 anys, que pot ampliar-se amb l'acord previ amb l'entitat de crèdit.

Préstecs convinguts

Fins al 80% del preu de l'habitatge, calculat amb 90 m² útils com a màxim, d'acord amb les condicions que estableix el Reial decret 2066/2008.

El termini mínim d'amortització és de 25 anys. Per a ingressos de la unitat familiar fins a 6,5 vegades l'IPREM (45.500 € aproximadament).

2.2. Subsidiació dels préstecs convinguts

La subsidiació és una ajuda que consisteix en el finançament d'una part de les quotes del préstec convingut. La quantia que finalment s'obtinga depèn del nivell d'ingressos del comprador, de l'import del préstec i del tipus de protecció de l'habitatge escollit.

Es divideix l'import del préstec en fraccions de 10.000 €, i per cada fracció el Ministeri paga, directament al banc, una quantia que redueix el desembossament que ha d'efectuar el comprador.

Es concedeix inicialment per un termini de cinc anys, i es pot renovar per cinc més si es mantenen les condicions.

Subsidiació del préstec (només per a règim general i règim especial o habitatge usat amb preu de règim general)	Fins a 2,5 l'IPREM (aprox. 17.500 € anuals)*	Fins a 3,5 l'IPREM (aprox. 24.500 € anuals)*	Fins a 4,5 l'IPREM (aprox. 31.500 € anuals)*
Quantia general de subsidiació durant cinc anys, renovables per cinc més, per cada fracció de 10.000 € de préstec	100 € per any i fracció	80 € per any i fracció	60 € per any i fracció
+ Addicional segons circumstàncies personals			
Quantia addicional durant els cinc primers anys: famílies (<2,5 l'IPREM), per a famílies nombroses, monoparentals o amb persones <u>dependents</u> o amb discapacitat	55 € per any i fracció	+33 €/any per any i fracció	

2.3. Ajudes

Aquestes ajudes serveixen per a facilitar el pagament de la part no finançada del préstec convingut, és a dir, per a les despeses de l'entrada.

2.3.1. AEDE (Ministeri)

L'ajuda que ofereix el Ministeri d'Habitatge, anomenada AEDE (ajuda estatal directa a l'entrada), la paga l'entitat de crèdit que concedeix el préstec en el moment de formalitzar l'escriptura de compravenda i constituir la hipoteca en l'habitatge.

* Per al càlcul del valor de l'IPREM es pot consultar el web www.cma.gva.es/ipremv. L'IPREM s'actualitza anualment, l'equivalència en euros està calculada per al valor de l'IPREM corresponent a l'any 2008.

L'ajuda estatal directa a l'entrada la poden obtenir aquells que hagen comprat un habitatge protegit de règim especial o general. També aquells que hagen adquirit un habitatge usat, i siga aquest el seu primer accés a un habitatge en propietat.

Cal tenir en compte que no es pot accedir a l'AEDE si no es disposa del préstec convingut concedit per l'entitat financera.

2.3.2. Condicions

- L'obtenció de l'ajuda directa a l'entrada, també anomenada AEDE, requereix que la quantia del préstec convingut siga almenys del 60% del preu de l'habitatge, tant per a habitatges usats com per a habitatges de nova construcció.
- La quantia del préstec convingut no ha de reduir-se per sota del percentatge descrit en el punt anterior, durant els cinc primers anys del període d'amortització. En cas contrari, s'han de reintegrar l'AEDE i la resta d'ajudes estatals financeres percebudes, incrementades amb els interessos de demora que corresponguen des de la percepció.
- La quantia de l'AEDE depèn dels ingressos familiars ponderats del sol·licitant, i també d'altres circumstàncies personals.
- Els joves menors de 35 anys són un col·lectiu especialment considerat en aquestes ajudes.

2.3.3. Ajuda de la Generalitat

La Generalitat, amb càrrec als seus pressupostos, concedeix als compradors en primer accés una ajuda econòmica addicional. Aquesta subvenció, que correspon a l'adquirent de l'habitatge, es pot efectuar mitjançant un pagament directe al comprador o un pagament al promotor, quan aquest descompte aquest import del preu de l'habitatge, i així estiga previst en l'escriptura.

Poden obtenir aquesta ajuda els compradors dels habitatges que complisquen els requisits per a obtenir ajudes. Els compradors d'habitatges protegits qualificats de règim concertat poden sol·licitar-la sense necessitat de disposar de préstec convingut.

Atenció!

Cal no oblidar mai que, si s'accedeix a algun tipus d'ajuda de les que s'han descrit per a la compra d'un habitatge, en el cas que es vulguen posar a la venda, aquests habitatges tenen un preu limitat durant un període mínim de 30 anys per a habitatges protegits de nova construcció, i durant un mínim de 15 anys per als habitatges usats o de segona mà.

A més, si es vol vendre l'habitatge abans de 10 anys des de l'adquisició, és obligatori tornar les ajudes rebudes incrementades amb els interessos legals.

Cal no oblidar tampoc que la Generalitat té drets de tanteig i retracte sobre els habitatges protegits, és a dir, que té dret preferent per a comprar l'habitatge.

Ajudes (* En les ajudes del Ministeri no s'inclouen els habitatges de règim concertat)	Fins 2,5 l'IPREM (aprox.17.500 € anuals)**	Fins 3,5 l'IPREM (aprox.24.500 € anuals)**	Fins 4,5 l'IPREM (aprox.31.500 € anuals)**
Ajuda estatal directa a l'entrada (Ministeri) Ajudes (Generalitat)	8.000 € Ministeri* + 7.500 € Generalitat	7.000 € Ministeri* + 5.000 € Generalitat	5.000 € Ministeri* + 2.500 € Generalitat
+ Addicional segons les circumstàncies personals. En cas de coincidir diverses circumstàncies personals, correspon només la quantia més elevada.			
Joves fins a 35 anys	1.000 € Ministeri* + 3.000 € Generalitat		
<u>Família nombrosa</u> : si excedeixen els 3 fills, la Generalitat atorga + 1.000 € per cada fill a partir del quart, inclusivament	4.000 € Ministeri* + 2.000 € Generalitat	3.000 € Ministeri + 2.000 € Generalitat	
<u>Família monoparental</u> o amb persones <u>dependents</u> o amb discapacitat	4.000 € Ministeri* + 2.000 € Generalitat	3.000 € Ministeri* + 2.000 € Generalitat	
Persones separades o divorciades, dones víctimes de violència de gènere, o víctimes del terrorisme	3.000 € Ministeri* + 1.000 € Generalitat	2.000 € Ministeri + 1.000 € Generalitat	
+ Addicional per emplaçament Per a saber si el teu habitatge està en un <u>ATPMS</u> , pots consultar el web www.cma.gva.es/atpmsv			
<u>ATPMS A</u>	1.200 € Ministeri* + 1.200 € Generalitat		
<u>ATPMS B</u>	600 € Ministeri* + 600 € Generalitat		
<u>ATPMS C</u>	300 € Ministeri* + 300 € Generalitat		

**Per al càlcul del valor de l'IPREM es pot consultar el web www.cma.gva.es/ipremv. L'IPREM s'actualitza anualment, l'equivalència en euros està calculada per al valor de l'IPREM corresponent a l'any 2008.

3. Terminis

Quan no es tracte d'habitatges protegits, és condició necessària que entre el contracte i la sol·licitud d'ajudes no hagen transcorregut més de **quatre mesos**. Una vegada visat per la Conselleria, acreditant el compliment dels requisits necessaris per a obtenir el finançament, no poden transcórrer, entre el visat del contracte i la sol·licitud del préstec convingut a l'entitat de crèdit, més de **sis mesos**.

En el cas d'habitatges protegits, una vegada obtingut el visat del contracte, cal que la construcció estiga acabada per a poder escripturar-los, i aleshores se subroguen en el préstec convingut del promotor.

4. Exemple

Parella de 24 i 26 anys, amb ingressos de 19.200 € anuals (suma de les dues nòmines de l'últim exercici fiscal de 2007). No han sigut mai titulars d'habitatge. S'interessen per la compra d'un habitatge de segona mà, situat a Alboraià, que té una superfície útil de 85 m² i un preu de 130.000 €. Quines ajudes poden obtenir?

Calculem els ingressos familiars

Considerem una unitat familiar de dos membres, ja que compraran l'habitatge conjuntament. Apliquem la taula de ponderació d'ingressos en funció del nombre de membres (2) i de l'emplaçament de l'habitatge (ATPMS B).

A dos membres en ATPMS B correspon 0,86, de manera que els ingressos ponderats són:

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

Atés que l'IPREM per a l'any 2007 és de 6.988,80 €, els seus ingressos en nombre de vegades l'IPREM són:

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

De manera que, a l'efecte d'ajudes, estan en el tram de menys de 2,5 vegades l'IPREM.

Compleix l'habitatge els límits de terminis, preu i superfície?

L'habitatge és de segona mà, de manera que no és aplicable el termini mínim d'antiguitat. El termini que cal aplicar és el de quatre mesos com a màxim des de la data de compra per a sol·licitar les ajudes.

La superfície màxima per a aquest tipus d'habitatges és de 90 m², encara que transitòriament s'admeten fins a 120 m², de manera que amb 85 m² útils es compleix aquest límit.

Quant al preu màxim, atès que Alboraià està inclosa en ATPMS B, el preu màxim per m² útil per a habitatge usat és de 1.940,48 €.

El preu màxim de l'habitatge és: $1.940,48 \times 85 = 164.940,80$ €.

El preu real, 130.000 €, és inferior al preu màxim, de manera que es compleix aquest límit.

Comprovem si el preu és inferior al d'un habitatge de règim general

El preu màxim d'un habitatge de règim general seria: $1.576,64 \times 85 = 134.014,40$ €.

El preu real, 130.000 €, és inferior al preu d'un habitatge de règim general; per tant, els correspon subsidiació.

Quines ajudes corresponen?

Si es compleixen els requisits, les ajudes possibles són:

- Préstec convingut.
- Subsidiació del préstec.
- Ajudes complementàries: ajuda directa a l'entrada i ajuda de la Generalitat.

Préstec convingut

La quantia màxima és del 80% del preu de venda, és a dir:

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

Termini mínim, 25 anys; tipus d'interés, euríbor + 1,25 com a màxim. Exemple: 2,20% anual.

Equival a una quota anual de 5.412,06 €, o una quota mensual de 452,66 €, segons el simulador.

Comprovem que es compleix la condició d'ingressos mínims: és a dir, que els ingressos nets són almenys la catorzena part de la quantia del préstec.

$$104.000 / 14 = 7.428,57 \text{ €}. \text{ Com que els ingressos nets són de } 19.200 \text{ €, es compleix la condició.}$$

Subsidiació del préstec

Quantia de 104.000 €. Termini mínim, 25 anys; tipus d'interés, euribor + 1,25 com a màxim. Exemple: 2,20% anual.

Equival a una quota anual de 5.412,06 €, o una quota mensual de 452,66 €, segons el simulador.

El préstec de 104.000 € correspon a 10,4 fraccions de 10.000 €.

La subsidiació és equivalent a una quantia de 100 € per any i fracció.

Com que els ingressos són inferiors a 2,5 vegades l'IPREM, quantia addicional de 55 € per any i fracció.

Per tant, la subsidiació és de $100 + 55 = 155 \text{ €} \times 10,4 \text{ fraccions} = 1.612 \text{ €}$ per any.

Aquesta quantia es descompta de la quota anual de préstec, que es veu reduïda en conseqüència:

$5.412,06 - 1.612 = 3.800 \text{ €}$ de quota anual, o una quota mensual de 316,67 € durant cinc anys, prorrogables.

Ajudes

Segons la taula, per ingressos inferiors a 2,5 l'IPREM, correspon:

Quantia bàsica:	8.000 € Ministeri + 7.500 € Generalitat
+ Addicional per jove:	1.000 € Ministeri + 3.000 € Generalitat
+ Addicional per emplaçament en ATPMS B	600 € Ministeri + 600 € Generalitat
TOTAL AJUDES DIRECTES	20.700 €

Cal recordar que l'ajuda del Ministeri es percep en el moment de la firma de l'escriptura i la de la Generalitat es tramita una vegada inscrita en el Registre de la Propietat l'escriptura de l'habitatge, moment en què es pot sol·licitar un avançament a càrrec d'aquesta ajuda.

5. Impresos i formularis

Els impresos i formularis associats a la tramitació de les ajudes per a la compra d'un habitatge són els següents:

- (12000) Sol·licitud de visat i finançament convingut per a l'adquisició d'habitatges de nova construcció
- (29000) Sol·licitud de visat i de finançament convingut per a l'adquisició d'habitatges usats o existents
- (29005) Declaració / autorització
- (12005) Declaració / autorització (HPNC)
- (70000) Declaració jurada sobre ingressos familiars anuals
- (28550) Sol·licitud de concurrència d'interés social per a adquisició d'habitatge a zones majoritàriament de segona residència
- (80000) Declaració jurada sobre titularitat d'immobles
- (Tercers) Manteniment de tercers-habitatge
- (12500) Domiciliació bancària irrevocable per a l'avançament de l'ajuda financera de la Generalitat valenciana/manteniment de tercers
- (12300) Sol·licitud de subvenció de la Generalitat (HPNC)
- (22300) Sol·licitud de subvenció de la Generalitat (HU)

Descarrega aquestos impresos i les seues actualitzacions en <http://www.cma.gva.es/comprav>

6. Lliurament de la documentació

- Registre del Servei Territorial d'Habitatge i Projectes Urbans d'Alacant:
Av. d'Aguilera, 1 - 03007 Alacant
- Registre del Servei Territorial d'Habitatge i Projectes Urbans de Castelló:
Av. del Mar, 16 - 12003 Castelló de la Plana
- Registre del Servei Territorial d'Habitatge i Projectes Urbans de València:
C/ de Gregori Gea, 27 - 46009 València
- Registre de l'Institut Valencià de la Joventut:
C/ de l'Hospital, 11 - València, 46001 València
- Registre de la Unitat Territorial de l'IVAJ a Alacant:
Rambla de Méndez Núñez, 41 - 03002 Alacant
- Registre de la Unitat Territorial de l'IVAJ a Castelló:
C/ de l'Orfebre Santalínea, 2 - 12005 Castelló de la Plana
- I en qualsevol altre punt d'acord amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Més informació

Presencial: centres PROP de la Generalitat i oficines de l'IVAJ i d'Espais Joves, oficines municipals d'habitatge i ajuntaments.

Telèfon: 012

Web: www.cma.gva.es/habitatge

7. Zones ATPMS segons municipi

Província de	València	Castelló	Alacant
ATPMS A-1	Valencia		
ATPMS A-2		Castelló de la Plana	Alacant
ATPMS B	Alboraia	Benicàssim	Benidorm
	Gandia	Borriana	Campello, el
	Manises	Vila-real	Elx
	Mislata		Mutxamel
	Paterna		Sant Vicent del Raspeig
	Picanya		Sant Joan d'Alacant
	Quart de Poblet		
	Sagunt		
	Sedaví		
	Torrent		
ATPMS C-1	Xirivella		
	Alaquàs	Almassora	Alcoi
	Albal	les Alqueries	Altea
	Alcàsser	Benicarló	Asp
	Aldaia	Borriol	Calp
	Alfafar	Nules	Crevillent
	Algemesí	Onda	Dénia
	Almàssera	Vall d'Uixó, la	Elda
	Alzira	Vinaròs	Guardamar del Segura
	Benetússer		Xàbia
	Beniparrell		Montfort
	Burjassot		Novelda
	Catarroja		Oriola
	Cullera		Petrer
	Foios		Santa Pola
	Godella		Torrevella
	Llíria		Vila Joiosa, la
	Llocnou de la Corona		Villena
Meliana			
Montcada			
Oliva			

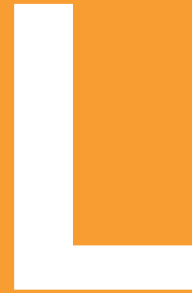
Província de	València	Castelló	Alacant
ATPMS C-1	Ontinyent		
	Paiporta		
	Picassent		
	Puçol		
	Puig, el		
	Requena		
	Rocafort		
	Silla		
	Sueca		
	Tavernes de la Valldigna		
	Tavernes Blanques		
	Utiel		
	Xàtiva		
ATPMS C-2	Albalat dels Sorells	Moncofa	Almoradí
	Albuixec	Sogorb	Castalla
	Alfara del Patriarca		Ibi
	Benaguasil		Onil
	Bétera		
	Bonrepòs i Mirambell		
	Carcaixent		
	Eliana, l'		
	Emperador		
	Massalfassar		
	Massamagrell		
	Massanassa		
	Museros		
	Pobla de Farnals, la		
	Pobla de Vallbona, la		
	Rafelbunyol		
	Riba-roja de Túria		
Sant Antoni de Benaixeve			
Vinalesa			
ZONAA	Resta de municipis	Resta de municipis	Resta de municipis

L



Ajudes al
lloguer
d'habitatge





Les distintes ajudes de lloguer que es descriuen a continuació són incompatibles entre elles!

1. Ajudes del Pla d'habitatge per al lloguer

1.1. Qui pot accedir a aquestes ajudes?

Aquelles persones que, tenint un contracte de lloguer,

- No siguen titulars d'un altre habitatge, excepte en supòsits especials.
- Acrediten ingressos familiars ponderats mínims de 0,5 vegades l'IPREM.*
- Acrediten ingressos familiars ponderats màxims de 2,5 vegades l'IPREM.
- Destinen l'habitatge a domicili habitual i permanent.
- No tinguen relació de parentiu de primer o segon grau de consanguinitat o d'afinitat.

* Per a calcular el valor actualitzat de l'IPREM pots consultar el web www.cma.gva.es/ipremv.

1.2. Quines condicions han de complir els contractes d'arrendament?

- Tenir una durada mínima d'un any.
- Efectuar el pagament per transferència o domiciliació bancària.
- Els habitatges han de sotmetre's a la Llei d'arrendaments urbans.

1.3. Ajudes per al lloguer de l'habitatge

- Les ajudes per al lloguer consisteixen en una subvenció del 40% de l'import anual del lloguer, fins a un màxim de 3.200 € per any.
- Aquesta ajuda es pot concedir per un termini màxim de dos anys.
- No es podran obtenir novament aquestes ajudes fins que hagen transcorregut cinc anys des de la data en què es van començar a cobrar les anteriors.

Per a ingressos inferiors a 2,5 l'IPREM (aprox. 17.500 € anuals)*

40%

de l'import anual del lloguer
fins a 3.200 €

1.4. Té aquesta ajuda alguna altra limitació?

Aquestes ajudes són incompatibles amb l'ajuda per a joves renda bàsica d'emancipació i amb les ajudes al lloguer de l'Institut Valencià de la Joventut.

1.5. Terminis

El termini màxim per a presentar la sol·licitud d'ajudes és d'un mes des que haja transcorregut el primer any per al qual se sol·licita l'ajuda.

* Per al càlcul del valor de l'IPREM es pot consultar el web www.cma.gva.es/ipremv. L'IPREM s'actualitza anualment, l'equivalència en euros està calculada per al valor de l'IPREM corresponent a l'any 2008.

1.6. Exemple

Parella de 24 i 26 anys, amb ingressos de 19.200 € anuals (suma de les dues nòmines de l'últim exercici fiscal 2007). No són titulars de cap habitatge. Des de fa dos anys comparteixen un habitatge arrendat, pel qual paguen una renda mensual de 357 €; a més, paguen les despeses de comunitat, i els serveis de llum i aigua. Quines ajudes poden obtenir?

Calculem els ingressos familiars

Considerem una unitat familiar de dos membres, ja que tenen intenció de llogar l'habitatge conjuntament. Apliquem la taula de ponderació d'ingressos en funció del nombre de membres (2) i de l'emplaçament de l'habitatge (ATPMS B).

A dos membres en ATPMS B correspon 0,86, de manera que els ingressos ponderats són:

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

Atés que l'IPREM per a l'any 2007 és de 6.988,80 €, els seus ingressos en nombre de vegades l'IPREM són:

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

De manera que, a l'efecte d'ajudes, estan en el tram de menys de 2,5 vegades l'IPREM.

Quina és la renda anual?

La renda anual és de $357 \times 12 = 4.284$ €. Per a aquest càlcul no es tenen en compte els altres conceptes que pot pagar l'inquilí, com ara les despeses de comunitat o serveis.

Quina és l'ajuda corresponent?

L'ajuda és d'un 40% de l'import anual, amb el límit de 3.200 €, de manera que és de:

$$4.284 \times 0,4 = 1.713,60 \text{ €}.$$

Aquest és l'import de l'ajuda, ja que no supera el límit de 3.200 €.

S'efectua un primer pagament per aquest import, i quan hagen transcorregut 12 mesos més i s'aporte la documentació bancària que acredite el pagament de les 12 mensualitats següents, es fa el segon pagament.

1.7. Impresos i formularis

Els impresos i formularis associats a la tramitació de les ajudes per al lloguer d'un habitatge són els següents:

- (90000) Sol·licitud d'ajudes a l'inquilí
- (90300) Declaració responsable de l'inquilí
- (90200) Autorització

- (90400) Justificació per al pagament de subvencions
- (TERCEROS) Manteniment de tercers

Descarrega aquestos impresos i les seues actualitzacions en: <http://www.cma.gva.es/lloguer>

1.8. Lliurament de la documentació

- Registre del Servei Territorial d'Habitatge i Projectes Urbans d'Alacant:
Av. d'Aguilera, 1 - 03007 Alacant
- Registre del Servei Territorial d'Habitatge i Projectes Urbans de Castelló:
Av. del Mar, 16 - 12003 Castelló de la Plana
- Registre del Servei Territorial d'Habitatge i Projectes Urbans de València:
C/ de Gregori Gea, 27 - 46009 València
- Registre de l'Institut Valencià de la Joventut:
C/ de l'Hospital, 11 - 46001 València
- Registre de la Unitat Territorial de l'IVAJ a Alacant:
Rambla de Méndez Núñez, 41 - 03002 Alacant
- Registre de la Unitat Territorial de l'IVAJ a Castelló:
C/ de l'Orfebre Santalínea, 2 - 12005 Castelló de la Plana
- I en qualsevol altre punt d'acord amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

2. Renda bàsica d'emancipació (RBE)

2.1. Qui pot accedir a aquestes ajudes?

Poden rebre la RBE tots aquells joves que complisquen els requisits següents i tinguen un contracte de lloguer.

- Tindre una edat compresa entre els 22 anys i fins a complir els 30 anys.
- Ser titular del contracte de lloguer de l'habitatge en què resideixen amb caràcter habitual i permanent.
- Tenir uns ingressos bruts anuals inferiors a 22.000 €, sempre que pugui demostrar que la seua vida laboral té com a mínim sis mesos d'antiguitat immediatament anteriors al moment de la sol·licitud, o una durada prevista dels ingressos de com a mínim sis mesos comptadors des del dia de la sol·licitud.
- Tenir la nacionalitat espanyola o la d'algun dels estats membres de la Unió Europea, o de l'Espai Econòmic Europeu o, en el cas dels estrangers no comunitaris, tenir residència legal i permanent a Espanya.
- No ser titular de béns i drets el valor dels quals supere els 110.000 €.
- Efectuar la domiciliació bancària d'aquesta ajuda en algun dels bancs col·laboradors del Ministeri de l'Habitatge.
- Efectuar la domiciliació bancària del pagament del lloguer.
- Estar al corrent del pagament periòdic del lloguer de l'habitatge objecte del contracte de lloguer.
- Estar al corrent en el compliment dels pagaments i obligacions tributàries amb Hisenda i amb la Seguretat Social.

2.2. Què és la renda bàsica d'emancipació?

La renda bàsica d'emancipació és una ajuda dirigida als inquilins i consisteix en les ajudes següents:

- **Una quantitat mensual de 210 €** a fi de facilitar el pagament de les despeses relacionades amb el lloguer de l'habitatge habitual. Aquesta ajuda es rep per mesos complets, des del mes següent al de la sol·licitud, durant un màxim de quatre anys, siguen o no consecutius, o fins aquell en què es complisca l'edat de 30 anys.

En el cas que hi haja diversos titulars del contracte de lloguer, es divideixen els 210 € entre el nombre total.

- **Una quantitat única de 120 €**, si es constitueix aval.
- **Un préstec sense interessos de 600 €**, per una sola vegada, que s'ha de tornar quan s'extingisca la fiança prestada en garantia de l'arrendament, en finalitzar l'últim dels contractes de lloguer fets successivament en el termini màxim de quatre anys des del reconeixement del dret a aquesta ajuda o, en tot cas, quan es deixen de complir els requisits que permeten continuar rebent aquesta ajuda.

2.3. Té aquesta ajuda alguna altra limitació?

Aquestes ajudes són incompatibles amb les ajudes a l'inquilí del Pla d'habitatge i amb les ajudes al lloguer de l'Institut Valencià de la Joventut.

2.4. Ajudes renda bàsica d'emancipació

	Quantia mensual
	210 € Per a ajudes al pagament del lloguer
+	Quantia única
	120 € Si es constitueix aval com a garantia d' <u>arrendament</u>
+	Préstec sense interès
	600 € Reintegrable quan s'extingisca la fiança, en el termini màxim de quatre anys

2.5. Impresos i formularis

S'ha de presentar una sol·licitud per inquilí (no per habitatge llogat).

- (RBE55000) Sol·licitud de renda bàsica d'emancipació
- (RBE55005) Declaració i autorització a l'Administració

Descarrega aquestos impresos i les seues actualitzacions en <http://www.cma.gva.es/lloguer>

2.6. Terminis

Poden presentar la sol·licitud de RBE tots els joves que complisquen els requisits després de firmar el seu contracte de lloguer d'habitatge habitual, però aquells que amb data 2 de gener de 2008 (data d'entrada en vigor del reial decret) ja gaudiren d'un habitatge habitual en concepte de lloguer només poden rebre l'ajuda consistent en els 210 € mensuals (ni els 120 € de l'aval ni els 600 € per a la fiança).

Per a sol·licitar l'ajuda en concepte d'aval o el préstec sense interés per a la fiança, el contracte no ha de tenir una antiguitat superior a tres mesos.

2.7. Lliurament de la documentació

- Agència Valenciana de Lloguer:
C/ de Vinatea, 14 - 46001 València - Tel. 902 365 044
- Delegació de l'Agència Valenciana de Lloguer - Alacant
C/ de Belando, núm. 26 - 03004 Alacant - Tel. 902 23 03 23
- Delegació de l'Agència Valenciana de Lloguer - Castelló
C/ de l'Hort dels Soguers, 7, baix - 12001 Castelló de la Plana - Tel. 902 075 042
- I en qualsevol altre punt d'acord amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Més informació

Presencial: centres PROP de la Generalitat i oficines de l'IVAJ i d'Espais Joves, oficines municipals d'habitatge i ajuntaments.

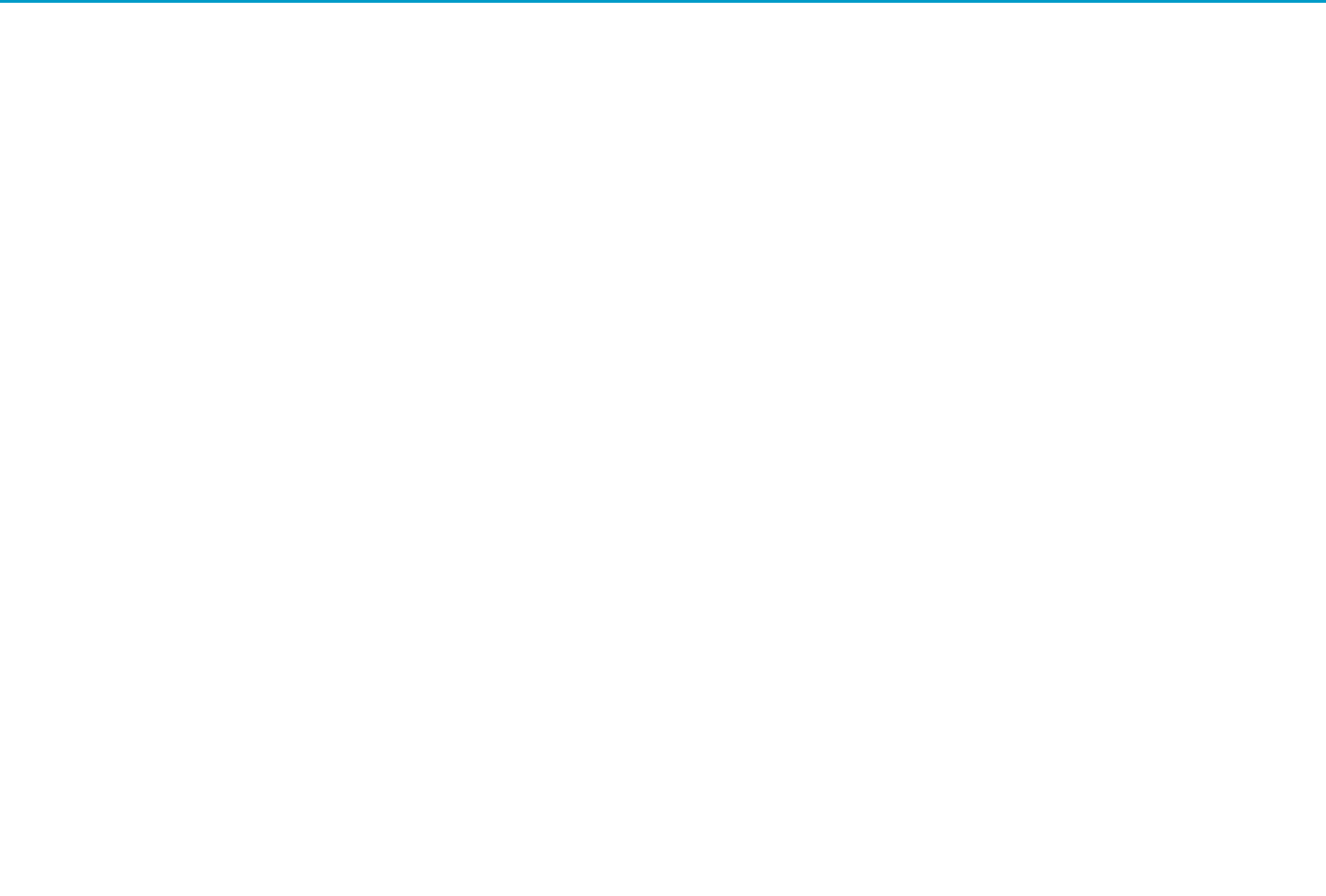
Telèfon: 012

Web: www.cma.gva.es/habitatge

R



Ajudes a la
rehabilitació
d'edificis i habitatges





Ajudes per a la rehabilitació (Pla Renove)

Les ajudes a la rehabilitació (Pla Renove) són aquelles destinades per a les actuacions en els elements comuns d'un edifici i per a l'adaptació dels habitatges.

1. Rehabilitació d'edificis

1.1. Quin tipus d'obres poden acollir-se a aquestes ajudes?

Per a la **rehabilitació dels elements comuns de l'edifici** es preveu el finançament de les actuacions següents:

- Millora de les condicions energètiques de l'edifici per a l'eficiència energètica i la utilització d'energies renovables.

Per exemple:

- Aïllaments tèrmics en façanes i cobertes.
- Instal·lació de panells solars per a producció d'aigua calenta, etc.
- Millora d'instal·lacions de subministrament d'aigua que afavorisca l'estalvi en el consum.
- Millores en general que afavorisquen l'estalvi d'energia i la protecció contra el soroll.
- Altres.

- Actuacions per a garantir la seguretat i l'estanquitat en l'estructura de l'edifici (adequació estructural).

Per exemple:

- Reparació de deterioraments en pilars, murs, bigues, etc.
- Arreglar una cornisa o fer reparacions perquè no filtre l'aigua i evitar així goteres o humitats.
- Centralització de comptadors.
- Adaptació d'instal·lacions elèctriques a la normativa vigent per a garantir-ne la seguretat, etc.
- Altres.

- Actuacions per a millorar l'accessibilitat a l'edifici o als habitatges.

Per exemple:

- Instal·lar un ascensor o adaptar el que ja tenim a les necessitats de persones amb discapacitat.
- Posar rampes i baranes per a millorar l'accessibilitat de l'edifici.
- Instal·lar elements d'informació que permeten l'orientació (senyalització de les eixides d'emergència, de les escales, dels ascensors, il·luminació d'emergència, etc.).
- Altres.

1.2. Qui pot beneficiar-se d'aquestes ajudes?

- La comunitat de propietaris.
- Els promotors usuaris (propietaris o inquilins autoritzats pels propietaris).

1.3. Quines condicions han de complir-se per a poder accedir a les ajudes per a rehabilitar els elements comuns dels edificis?

- En primer lloc, necessitem sol·licitar la realització de l'informe de conservació de l'edifici (ICE). L'ICE és un requisit imprescindible, obligatori, i el seu cost és assumit totalment per la Generalitat. Aquest informe se sol·licita amb la qualificació provisional i les ajudes en els serveis territorials competents en matèria d'habitatge.
- Almenys el 50% de la superfície de l'edifici ha d'estar destinada a habitatges.
- Almenys el 25% del pressupost total de les obres ha de ser destinat a millores energètiques o d'accessibilitat.
- Per a poder rehabilitar un edifici s'ha de justificar que almenys el 70% dels habitatges de l'edifici es destinen a habitatge habitual i permanent dels usuaris aportant certificats d'empadronament.
- Com a norma general, cal que l'edifici tinga una antiguitat de més de 25 anys (excepte si es volen fer obres d'accessibilitat o eliminació de barreres arquitectòniques; en aquest cas, no hi ha cap antiguitat establida).
- No estar en un supòsit de ruïna econòmica, excepte en els casos d'edificis protegits.
- S'ha de garantir l'itinerari practicable en qualsevol obra d'accessibilitat. Entenent com a itinerari practicable aquell que pot recórrer una persona amb discapacitat de forma autònoma.

1.4. Ajudes per a la rehabilitació d'elements comuns dels edificis

Les ajudes per a la rehabilitació consisteixen en:

- Préstecs convinguts.
- Subsidiació del préstec.
- Subvencions.

1.4.1. Préstec convingut

El propietari o ocupant pot beneficiar-se d'unes condicions especials amb les característiques següents:

- El préstec pot arribar al 100% del pressupost protegit.
- El període d'amortització és de 15 anys com a màxim.
- Qualsevol pot optar al préstec convingut, amb independència dels ingressos familiars.

1.4.2. Subsidiació del préstec

- Es pot optar a la subsidiació en el cas que els ingressos familiars ponderats no excedisquen de 6,5 vegades l'IPREM.
- La subsidiació és de 140 €/any per cada 10.000 € de préstec convingut.

1.4.3. Subvencions

Les subvencions per a la rehabilitació d'edificis són les destinades a la millora dels elements comuns, consisteixen en un percentatge del pressupost protegit fins a una quantitat límit per habitatge, en funció del tipus d'actuació de què es tracte i de les condicions que reunisquen els promotors de les actuacions de rehabilitació.

Ajudes objectives:

- Atorgades a la comunitat de propietaris, amb caràcter objectiu, independentment del nivell d'ingressos dels beneficiaris.

Aquesta ajuda es concedeix sobre el pressupost protegit, que és el pressupost total protegit de l'obra de rehabilitació que s'ha de fer en l'edifici.

- El **Ministeri** concedeix el 10% del pressupost protegit, amb un límit de 1.100 € per habitatge.

Atenció!: si se sol·licita la subsidiació del préstec convingut, no es pot optar a aquesta subvenció del Ministeri.

- La **Generalitat** en concedeix el 20%, amb un límit de 3.500 € per habitatge.

Ajudes personals:

- Atorgades directament als beneficiaris en funció del nivell d'ingressos per unitat familiar de la llar sol·licitant, tenint en compte la part proporcional de l'import del pressupost total que li correspon. Aquestes ajudes són complementàries a les ajudes objectives.

Segons el nivell d'ingressos dels propietaris o ocupants dels habitatges de l'edifici, percebran els percentatges d'ajuda següents:

- Amb ingressos familiars ponderats fins a 2,5 vegades l'IPREM* (aproximadament 17.500 €/any) la **Generalitat** atorga un 20% de l'import del pressupost protegit amb el límit de 2.000 € per habitatge.
- Amb ingressos familiars ponderats fins a 4,5 vegades l'IPREM* (aproximadament 31.500 €/any) la **Generalitat** atorga un 10% de l'import del pressupost protegit amb el límit de 1.000 € per habitatge.

El **Ministeri**, d'altra banda, concedeix una subvenció d'un 15% de l'import del pressupost protegit per a aquells casos en què els ingressos familiars ponderats no excedisquen de 6,5 vegades l'IPREM* (aproximadament 45.500 €/any), amb el límit màxim de 1.600 € per habitatge de forma general.**

Ajudes per habitatge (sol·licitades per la comunitat de veïns)

20% per la Generalitat
+ 10% pel Ministeri

30%

del pressupost per habitatge, fins a 4.600 €



Ajudes personals addicionals segons els ingressos per habitatge (depenent dels ingressos per unitat familiar de la llar sol·licitant)

fins a 2,5 l'IPREM (17.500 € anuals*)	fins a 4,5 l'IPREM (31.500 € anuals*)	fins a 6,5 l'IPREM (45.500 € anuals*)
20% per la Generalitat + 15% pel Ministeri	10% per la Generalitat + 15% pel Ministeri	15% pel Ministeri
35% del pressupost per habitatge, fins a 3.600 € **	25% del pressupost per habitatge, fins a 2.600 € **	15% del pressupost per habitatge, fins a 1.600 € **

* Per al càlcul del valor de l'IPREM es pot consultar el web www.cma.gva.es/ipremv. L'IPREM s'actualitza anualment, l'equivalència en euros està calculada per al valor de l'IPREM corresponent a l'any 2008.

** En els casos en què els promotors siguin majors de 65 anys o es tracte de persones amb discapacitat i les obres es destinen a eliminació de barreres o a l'adequació de l'habitatge, el límit de l'ajuda s'incrementa en 1.100 €.

IMPORTANT

Les obres no s'hauran de començar fins a l'obtenció de la Qualificació Provisional.

1.5. Terminis

Durant la vigència del Pla 2009-2012.

1.6. Exemple

La comunitat de propietaris del carrer de la Calçada, núm. 2, de València, ha sol·licitat ajudes per a la instal·lació d'un ascensor i d'una rampa en l'accés per a salvar l'escala. L'edifici té 26 anys i consta de 18 veïns. A més, també han de fer obres que garantisquen l'aïllament i la impermeabilització de la coberta.

Per a iniciar l'expedient, la comunitat de propietaris, amb l'acord previ de la junta, presenta en el registre del PROP de València la sol·licitud de l'informe de conservació de l'edifici, la de qualificació provisional i el finançament qualificat per a rehabilitació d'elements comuns, acompanyades de la documentació necessària.

Una vegada examinada la documentació, un arquitecte o aparellador habilitat per la Conselleria acudeix a l'edifici per fer l'ICE. Una vegada realitzat, i completada la documentació que determine les obres que cal fer, tenint en compte els resultats de l'ICE, es concedeix, si escau, la qualificació provisional, es comuniquen les ajudes i es demana que s'inicien les obres.

Juntament amb la concessió de qualificació provisional s'han de comunicar a la comunitat de propietaris les ajudes a què tenen dret sobre el pressupost protegit.

- Pressupost total de l'actuació per instal·lació d'ascensor + itinerari accessible + aïllament en coberta: 73.000 €.
- Pressupost protegit: 73.000 € en aquest cas el pressupost total coincideix amb el pressupost protegit ja que no supera el límit establert en el Reial decret 2066/2009, tenint en compte que només es computarà un màxim de 90 m² útils per habitatge.

Nombre d'habitatges: 18

Total d'ajudes objectives de la Generalitat (20% del pressupost protegit) ___ 14.600,00 €

Total d'ajudes objectives del Ministeri (10% del pressupost protegit) _____ 7.300,00 €

Total d'ajudes objectives a la comunitat de propietaris _____ 21.900,00 €

Pressupost protegit per habitatge (70.500 € entre 18 veïns) _____ 4.055,50 €/habitatge

Ajudes totals per habitatge (21.150,18 € entre 18 veïns) _____ 1.216,70 €/habitatge

Per la seua banda, la veïna del tercer, que té uns ingressos familiars de 24.150 euros, sol·licita les ajudes personals de la Generalitat i del Ministeri, la qual cosa representa un increment del 25% de l'ajuda sobre el pressupost protegit, amb el límit de 2.600 €/habitatge.

Així, la veïna del tercer pot percebre:

- Ajudes objectives _____ 1.216,70 €
- Ajudes subjectives _____ 1.013,90 €
- TOTAL _____ 2.230,60 €

Una vegada fetes les obres, la comunitat sol·licita la qualificació definitiva i el reconeixement de subvencions, juntament amb la documentació oportuna, perquè l'òrgan competent concedisca, si escau, la qualificació definitiva i del reconeixement de subvencions.

2. Rehabilitació d'habitatges

2.1. Quin tipus d'obres poden acollir-se a aquestes ajudes?

Opció A

Aquelles obres de millora de les instal·lacions de subministrament d'aigua o elèctriques, com també les obres que hi estiguen associades.

Per exemple:

- Actualització de la instal·lació elèctrica.
- Condicionament de la instal·lació de llanterneria.
- Millora de la xarxa de sanejament.
- Millora de les condicions de serveis higiènics i cuines.
- Altres.

Opció B

Actuacions relatives a l'adaptació de l'habitatge tendents a la millora de l'accessibilitat.

Aquestes actuacions comprenen les necessitats de persones amb qualsevol tipus de discapacitat (sensorial o motora) o majors de 65 anys i les famílies en què algun dels membres tinga un reconeixement de dependència.

Per exemple:

- Adaptació de la cuina per a una persona amb cadira de rodes.
- Canvi de la banyera per plat de dutxa.
- Eixamplament de les portes de la casa per a cadira de rodes.
- Adaptació dels senyals acústics de l'habitatge (timbre...) per a sords.
- Altres.

2.2. Qui pot accedir a les ajudes per a la rehabilitació d'habitatges?

Els beneficiaris d'aquestes ajudes poden ser els promotors de la rehabilitació, tant els propietaris dels habitatges com els inquilins autoritzats pel propietari.

2.3. Quines condicions han de complir-se?

- Els ingressos familiars de les persones físiques beneficiàries de les ajudes no poden excedir de 6,5 vegades l'IPREM*.

2.4. Ajudes per a la rehabilitació d'habitatges

Opció A:

- Per part del Ministeri, la quantia màxima de la subvenció per habitatge és del 25% del pressupost protegit, amb un límit de 2.500 € amb caràcter general.

Opció B:

- Per part de la Generalitat, la quantia màxima de la subvenció per habitatge és del 25% del pressupost protegit, amb un límit de 3.400 € per habitatge.
- Per part del Ministeri, la quantia màxima de la subvenció per habitatge és del 25% del pressupost protegit, amb un límit de 3.400 € quan el sol·licitant siga major de 65 anys o es tracte de persones amb discapacitat.

* Per al càlcul del valor de l'IPREM es pot consultar el web www.cma.gva.es/ipremv. L'IPREM s'actualitza anualment, l'equivalència en euros està calculada per al valor de l'IPREM corresponent a l'any 2008.

<p>Opció A amb ingressos fins a 6,5 l'<u>IPREM</u> (aprox. 45.500 €)*</p>
<p>25% pel Ministeri</p> <p>25%</p> <p>del pressupost per habitatge, fins a 2.500 €</p>
<p>Opció B amb ingressos fins a 6,5 l'<u>IPREM</u> (aprox. 45.500 €)*</p>
<p>25% per la Generalitat + 25% pel Ministeri</p> <p>50%</p> <p>del pressupost per habitatge, fins a 6.800 €</p>

IMPORTANT

Les obres no s'han de començar fins a l'obtenció de la qualificació provisional.

2.5. Terminis

Durant la vigència del Pla 2009-2012.

2.6. Exemple

Carles i Laura són una parella de 48 i 46 anys, residents a Elx. Laura va en cadira de rodes des de fa dos mesos i han decidit adaptar el seu habitatge per a facilitar-li la mobilitat per casa. Volen reformar la cuina i el bany.

La primera cosa que han de tenir en compte per a poder demanar les ajudes és el sou, ja que la condició és no tenir uns ingressos bruts anuals per damunt de 6,5 vegades l'IPREM. Laura cobra 1.200 € bruts al mes i Carles 1.500 € bruts al mes. En total, tenen uns ingressos anuals bruts de 32.400 €.

Per a comprovar si estan dins dels límits, poden consultar la pàgina web www.cma.gva.es/ipremv i comprovar que sí que poden accedir a les ajudes.

* Els valors indicats en euros corresponen a l'IPREM de l'any 2008. Pots fer el càlcul actualitzat del teu IPREM a través d'Internet en www.cma.gva.es/ipremv.

El pressupost protegit de l'obra que faran és de 14.000 €.

Tot seguit, cal entrar en la pàgina web www.cma.gva.es/rehabilitacio per a descarregar-se tots els impresos necessaris i, a continuació, acostar-se a l'oficina comarcal de rehabilitació (OCRE) més pròxima, que en aquest cas està en la seua localitat, i lliurar tota la documentació necessària per a la sol·licitud de les ajudes.

Finalment, se'ls concedeixen les ajudes per a la realització de les obres d'adaptació de l'habitatge a la discapacitat de Laura.

– Per part del Ministeri, reben el 25% del pressupost protegit, que en aquest cas són 3.500 €, però com que hi ha la limitació fins a 3.400 € se li concedeix aquesta quantitat.

– Per part de la Generalitat reben un altre 25% del pressupost protegit, amb les mateixes limitacions esmentades anteriorment.

Així, en total, se'ls atorga una ajuda de 6.800 €.

Important: Carles i Laura no poden començar les obres fins que no obtinguen la qualificació provisional.

3. Impresos i formularis

- (39111) Sol·licitud d'ajudes a la realització de l'informe de conservació de l'edifici (ICE)
- (39321) Sol·licitud de qualificació provisional i finançament qualificat en edifici.
- (39323) Sol·licitud de qualificació definitiva i de reconeixement de subvencions en edificis
- (32300) Sol·licitud de reconeixement de subvencions personals en edificis.
- (39322) Sol·licitud de qualificació provisional i finançament qualificat en habitatge
- (39324) sol·licitud de qualificació definitiva i reconeixement de subvencions en habitatge
- (39005) autorització dels propietaris
- (32105) declaració jurada/autorització
- (70000) declaració jurada sobre ingressos familiars anuals
- (30400) comunicació de l'inici de les obres
- (39350) Sol·licitud modificacions qualificació provisional
- (Tercers) Manteniment de tercers (habitatge)

Descarrega aquestos impresos i les seues actualitzacions en
<http://www.cma.gva.es/rehabilitacio>

4. Lliurament de la documentació

- Registre del Servei Territorial d'Habitatge i Projectes Urbans d'Alacant:
Av. d'Aguilera, 1 - 03007 Alacant - tel.: 965936676
- Registre del Servei Territorial d'Habitatge i Projectes Urbans de Castelló:
Av. del Mar, 16 - 12003 Castelló de la Plana - tel.: 012
- Registre del Servei Territorial d'Habitatge i Projectes Urbans de València:
C/ de Gregori Gea, 27 - 46009 València - tel.: 012
- Les oficines comarcals de rehabilitació (OCRE)
 - Alacant (Servei Territorial): av. d'Aguilera, 1 - 03007 Alacant
 - Castelló (Servei Territorial): av. del Mar, 16 - 12003 Castelló de la Plana
 - València (Servei Territorial): c/ de Gregori Gea, 27 - 46009 València - Prop 1
 - Alcoi: c/ Major, 10 - 03800 Alcoi
 - Alzira: pl. Casassús, 1 - 46600 Alzira
 - Elx: c/ de Sant Isidre, 10 entresòl - 03203 Elx
 - Gandia: c/ de les Germanes Carmelites, 2 - 46700 Gandia
 - Llíria: c/ de la Sang, 15 - 46160 Llíria
 - Ontinyent: parc del Mestre Ferrero, 22 - 46870 Ontinyent
 - Oriola: c/ de López Pozas, s/n - 03300 Orihuela
 - Requena: av. del Arrabal, 9 - 46340 Requena
 - Sagunt: Camí Reial, 65-67 - 46500 Sagunt
- I en qualsevol altre punt, d'acord amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Més informació

Presencial: centres PROP de la Generalitat i oficines de l'IVAJ i d'Espais Joves, oficines municipals d'habitatge i ajuntaments.

Telèfon: 012

Web: www.cma.gva.es/habitatge

g



glossari





Glossari de termes relacionats amb l'habitatge

Accessibilitat

Consisteix en l'eliminació de barreres arquitectòniques.

Aïllament tèrmic

Capacitat dels materials per a oposar-se al pas de la calor per conducció. S'aconsegueix l'aïllament tèrmic canviant els materials per a evitar la pèrdua de calor i l'entrada del fred als habitatges, millorant així les condicions de consum energètic.

Ajuda estatal directa a l'entrada —AEDE— (Ministeri)

Consisteix en el pagament únic d'una quantitat determinada pel nivell d'ingressos i altres circumstàncies personals i familiars del sol·licitant, destinada a facilitar el pagament de l'entrada o de la part no coberta pel préstec convingut, corresponent al preu de venda o a l'adjudicació de l'habitatge.

S'ha de tenir en compte que no es pot accedir a l'AEDE si no se sol·licita el préstec convingut.

Ajuda per a accés a l'habitatge (Generalitat)

La Generalitat concedeix una ajuda a la compra per a l'accés al primer habitatge, en què intervenen variables com el nivell d'ingressos, les circumstàncies personals i el lloc on s'ubique l'habitatge.

També disposa d'ajudes per al lloguer, en què s'arriba a subvencionar el 40% de la renda anual, com també ajudes a la rehabilitació, en les modalitats de rehabilitació d'edificis i rehabilitació d'habitatges.

Amortització anticipada

Possibilitat que tens de tornar el préstec hipotecari abans del temps pactat.

Arrendador

Propietari que lloga un bé.

Arrendament

Lloguer d'un habitatge a un inquilí i a les persones que conviuen amb aquest a canvi d'un preu anomenat "renda".

Arrendatari

Inquilí, persona que ocupa el bé llogat.

ATPMS

Àmbits territorials de preu màxim superior.

Agrupacions de municipis en què, a causa de tensions de preus de l'habitatge lliure i altres circumstàncies, s'admet la possibilitat que els preus màxims dels habitatges protegits i dels usats adquirits en el marc d'aquest pla d'habitatge s'incrementen per damunt del que correspondria segons les regles generals de fixació de preus màxims.

Es fa mitjançant una ordre del Ministeri d'Habitatge, a proposta de les comunitats autònomes.

Avalador

Persona que firma un crèdit per a respondre del pagament si no ho fa el titular.

Garantia d'una tercera persona que assegura el pagament del préstec en el cas que no ho faci el titular.

Barreres arquitectòniques

Fan referència a aquells obstacles que impedeixen o dificulten el desplaçament de les persones.

Cadastre

És un registre administratiu en què es descriuen els béns immobles rústics, urbans i de característiques especials (és a dir, és un padró o cens de les cases i terrenys de la ciutat i el camp).

Cancel·lació

Pagament complet del deute una vegada tornats el préstec i els interessos.

Comissió de cancel·lació

Diners que cobra el banc després de pagar la totalitat del deute (préstec més interessos).

Continuació de tercers

Si l'inquilí no vol renovar el contracte, el cònjuge o parella de fet amb què haja conviscut durant els últims dos anys pot quedar-se amb l'habitatge fins al final del contracte. El mateix passa en el cas de divorci, nul·litat o separació quan l'habitatge siga designat pel jutge al cònjuge de l'inquilí o persona que haja firmat el contracte de lloguer.

Contracte d'arrendament

Acord entre propietari i inquilí pel qual es lloga un habitatge a canvi d'uns diners acordats lliurement per les dues parts. Durant els primers cinc anys s'actualitza en funció de l'IPC i, a partir del sisé any, l'actualització es regeix pel que acorden les parts.

Dependent

Persona que, per raons derivades de l'edat, la malaltia o la discapacitat, i lligades a la falta o a la pèrdua d'autonomia física, mental, intel·lectual o sensorial, necessita l'atenció d'una altra o altres persones o ajudes importants per a fer activitats bàsiques de la vida diària o, en el cas de les persones amb discapacitat intel·lectual o malaltia mental, altres suports per a la seua autonomia personal. Llei 39/2006, de 14 de desembre, de promoció de l'autonomia personal i atenció a les persones en situació de dependència.

Derrama

Despeses extraordinàries que es produeixen en una comunitat de propietaris i que han de pagar els propietaris.

Desenvolupament sostenible

Desenvolupament que satisfà les necessitats del present sense comprometre la capacitat de les generacions futures per a satisfer les seues pròpies necessitats.

Discapacitat motora

És l'alteració temporal o permanent en la funcionalitat de les extremitats superiors o inferiors (braços i cames), és a dir, en l'aparell motor, a causa d'un mal funcionament del sistema nerviós, que limita per a alguna de les activitats que poden fer la resta de les persones.

Discapacitat sensorial

És la limitació relacionada amb algun dels cinc sentits: la vista, l'oïda, l'olfacte, el gust i el tacte. Comprén les persones amb deficiències visuals, els sords i els qui presenten problemes en la comunicació i el llenguatge.

Eficiència energètica d'un edifici

Quantitat d'energia consumida realment o que es considera necessària per a satisfer les distintes necessitats associades a un ús estàndard de l'edifici, que pot incloure, entre altres coses, la calefacció, l'escalfament de l'aigua, la refrigeració, la ventilació i la il·luminació.

Aquesta quantitat energètica s'ha de calcular tenint en compte les característiques tècniques de la instal·lació, el disseny i l'orientació, l'exposició solar i la influència de construccions pròximes, la generació d'energia pròpia, incloses les condicions ambientals interiors...

Embargar

Retenir béns per a garantir el pagament d'un deute.

Esriptura

Contracte de compravenda que es firma davant notari i atribueix la propietat al comprador, que resulta propietari del que ha comprat.

Estanquitat

S'engloben com a obres d'estanquitat aquelles que eviten el pas d'aigua a través d'una construcció o dels elements constructius exteriors, façanes i cobertes. D'aquesta manera s'evita que l'aigua penetri a l'interior de les estances.

Euríbor

Tipus d'interès a què les entitats financeres pertanyents al mercat interbancari de l'euro es presten els diners. L'euríbor pot expressar-se considerant diferents àmbits temporals: a un dia, a una setmana, a un mes, a un any. El que és referència en el mercat hipotecari és l'euríbor a un any. Aquest tipus d'interès varia al llarg del temps.

Extinció del contracte

Fi del contracte que es pot deure a diversos motius:

- Que l'inquilí no pague les mensualitats.
- Que l'inquilí llogue l'habitatge a una altra persona.

- Que l'inquilí danye l'habitatge o faça obres no consentides pel propietari, o realitze activitats molestes, perilloses, etc.
- Que el propietari no conserve l'habitatge de forma adequada (no realitze el manteniment necessari).

Família monoparental

És la família formada pel pare o la mare i tots els fills menors no emancipats que convisquen amb l'un o l'altre.

Família nombrosa

Una família és nombrosa quan està formada per:

- El cap de família, el seu cònjuge (si n'hi ha) i tres fills o més.
- El cap de família, el seu cònjuge (si n'hi ha) i dos fills, sempre que almenys un tinga reconeguda alguna minusvalidesa o incapacitat per al treball.
- Pare i mare amb minusvalidesa o incapacitat absoluta per a qualsevol treball i dos fills.
- La Generalitat, a partir del tercer fill, concedeix 1.000 € addicionals.

Fe pública

Autorització oficial per la qual alguns funcionaris avalen l'autenticitat d'un document i la veracitat del seu contingut, és a dir, asseguren que el document és autèntic i que el que hi posa és cert.

Fe pública registral

La fe pública registral té el seu fonament en la presumpció d'exactitud i la validesa del contingut de la inscripció d'un dret en el registre.

La inscripció produeix tots els efectes mentre no es rectifiqui o se'n declare judicialment la invalidesa.

La protecció que atorga la fe pública registral exigeix quatre requisits:

- 1r) Que el tercer que adquireix un dret tinga bona fe (obrar de manera honesta).
- 2n) Que l'adquisició siga a títol oneros (mitjançant pagament econòmic).
- 3r) Que el tercer inscriba el dret.
- 4t) Que s'anul·le, rescindisca o resolga el dret de l'atorgant per causes que no consten en els registres públics.

Fet imposable

Acte que obliga a pagar un impost.

Gravamen

Impost o tribut que afecta un bé (immoble o moble) en benefici d'un tercer.

Bé immoble: per exemple, una casa, un terreny.

Bé moble: per exemple, un cotxe.

Habitatge lliure

Habitatge de nova construcció o de segona mà que no té limitació quant al preu de venda; el pots vendre per la quantitat de diners que vulgues.

Habitatge protegit

És un habitatge amb unes condicions legals de preu, superfície i limitacions de venda.

Impost sobre actes jurídics documentats

Impost que s'ha de pagar en el cas de les escriptures notarials.

Es fa efectiu en la delegació provincial d'Hisenda.

Impost sobre béns immobles (IBI)

Impost que s'ha de pagar per ser propietari d'un immoble; la quantitat que cal pagar varia en funció del valor de l'immoble.

El recapta l'ajuntament del municipi on està situat l'immoble.

Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)

Impost que s'ha de pagar quan es fa una construcció, instal·lació o obra que necessita llicència (permís).

El paga el propietari de l'immoble o terreny sobre el qual s'edifica.

Impost sobre el valor afegit (IVA)

Impost que grava el consum de béns i serveis. El paga el comprador d'un habitatge nou.

L'IVA d'un habitatge protegit de nova construcció és del 7% en general, encara que per als habitatges protegits de nova construcció de règim especial hi ha un IVA reduït del 4%.

Pel que fa a la rehabilitació, es pot aplicar un IVA reduït del 7%, segons determinades condicions establides en la normativa que regula aquest impost.

Per al cas dels habitatges usats o de segona mà, l'impost corresponent s'anomena impost sobre transmissions patrimonials, el percentatge del qual també és el 7%.

Impost sobre transmissions patrimonials (ITP)

Impost que es paga quan es ven la propietat d'un immoble de segona mà. El paga el comprador.

Indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM)

És l'índex de referència a Espanya per al càlcul del límit d'ingressos que pots obtenir perquè et puguin donar ajudes per a habitatges, beques, subsidis, etc. Per al càlcul de les ajudes es tenen en compte els ingressos de l'última declaració de la renda. Pots consultar el teu IPREM actualitzat en www.cma.gva.es/ipremv.

Informe de conservació de l'edifici (ICE)

L'ICE és un document tècnic que recull la informació relativa a la situació general de l'edifici, i proporciona informació sobre l'estat dels elements comuns.

Té com a objectiu avaluar quines actuacions de rehabilitació són les més adequades per a poder garantir l'estat de conservació de l'edifici.

Aquest informe és un requisit obligatori. El seu cost d'elaboració és assumit per la Generalitat i se sol·licita prèviament a les ajudes per a la rehabilitació.

Aquest informe s'ha de sol·licitar per escrit en els serveis territorials competents en matèria d'habitatge.

Ingressos familiars ponderats

Són els ingressos percebuts de tots els membres de la unitat familiar, tenint en compte el nombre de membres d'aquesta unitat familiar, els membres amb alguna disminució i les persones de més 65 anys.

Aquests ingressos es calculen a partir de la base imposable de l'últim exercici fiscal, aplicant un coeficient que varia en funció de l'emplaçament de l'habitatge i el nombre de membres de la unitat familiar. El resultat es divideix per l'import de l'IPREM, i així s'obté el nombre de vegades l'IPREM que determina les ajudes.

Interés de demora

Interés que penalitza el deutor que incompleix les seues obligacions de pagament. L'import ha d'aparèixer fixat en el contracte.

Llicència d'obres

Sense perjudici del que determine la legislació urbanística vigent, i la normativa pròpia de cada municipi, estan subjectes a llicència les obres que impliquen l'ampliació de qualsevol classe de construccions, edificis i instal·lacions existents; les obres de modificació o reforma que afecten l'estructura o l'aspecte exterior i interior de l'edifici, siga quin siga l'ús; les que afecten elements comuns de l'edifici i comporten una alteració dels elements estructurals o instal·lacions; la modificació de l'ús de les unitats d'habitatge o locals; la intervenció, siga quin siga l'abast, en edificis protegits o catalogats; la demolició parcial de la construcció o els seus elements.

Llicència d'obres menor

Sense perjudici del que determine la normativa pròpia de cada municipi, es consideren obres menors totes aquelles que comporten una modificació d'elements privatis existents i que no afecten l'estructura, la configuració arquitectònica, l'aspecte exterior o la distribució interior de l'edifici. També tenen el caràcter de menor aquelles actuacions d'accessibilitat i eliminació de barreres arquitectòniques que no impliquen l'alteració d'elements estructurals.

Mobilitat reduïda

S'entén que una persona té mobilitat reduïda en els casos d'usuaris de cadires de rodes, necessitat de dos bastons, persones cegues o amb deficiència visual, etc.

Mòdul bàsic estatal (MBE)

És la quantia en euros per metre quadrat de superfície útil que serveix com a referència per a determinar els preus màxims de venda, adjudicació i renda dels habitatges objecte d'aquestes ajudes, com també dels pressupostos màxims per a la rehabilitació d'habitatges i edificis.

Notari

Funcionari públic que dóna fe, assessora i certifica amb la seua signatura els contractes. El notari cobra segons la quantia del document i les tarifes fixades pel Govern.

Novació o modificació de préstec

Renegociació del préstec amb el banc per a abaixar el tipus d'interés o canviar l'índex de referència (el més conegut és l'euríbor).

Parentiu de consanguinitat i d'afinitat

El primer es dóna respecte de la pròpia família, i el segon respecte de la família del cònjuge.

A continuació es reflecteixen els graus de parentiu, tant per línia recta o directa i col·lateral, com per consanguinitat i afinitat.

Graus titular/cònjuge

- 1r pare/mare sogre/sogra fill/filla gendre/nora.
- 2n avi/àvia germà/germana cunyat/cunyada nét/néta.
- 3r besavi/besàvia oncle/tia nebot/neboda besnét/besnéta.
- 4t cosí/cosina.

Personalitat jurídica

Règim que tenen les entitats amb drets i obligacions semblants als de les persones (empreses, bancs, etc.).

Plans d'habitatge

És el conjunt de mesures a través de les quals es desenvolupen les polítiques d'habitatge, dirigides a afavorir que puguin accedir-hi els ciutadans amb menys ingressos.

Aquests plans estableixen:

- Els requisits que han de complir els beneficiaris de les ajudes (ingressos).
- Les característiques dels habitatges (preus màxims, superfícies...).
- Els tipus d'ajudes.

Pressupost protegit en rehabilitació

És el cost real de les obres, inclosos els honoraris derivats de la redacció del projecte i la direcció de l'obra, a més dels impostos que corresponguen, si escau.

Quan es tracte d'obres d'adequació estructural, s'hi pot incloure el cost dels estudis i assajos de diagnòstic de l'estat de l'estructura, com també de les mesures de seguretat adoptades abans de la qualificació de les actuacions.

A l'efecte del càlcul d'ajudes, aquest pressupost no pot excedir el 70% del mòdul bàsic estatal multiplicat per la superfície útil de l'habitatge o habitatges que cal rehabilitar, tenint en compte que la superfície útil màxima computable per habitatge és de 90 m².

Préstec a interès fix

L'interès pactat amb el banc es manté fix durant tota la vida del préstec.

Préstec a interès mixt

Combina un període d'interès fix i un altre de variable, que s'ajusta al mercat.

Solen tenir un tipus fix durant un termini determinat (d'1 a 3 anys), i esdevé variable a partir d'aquest moment, amb revisions periòdiques (semestrals o anuals), d'acord amb el que es pacte en el contracte.

Préstec a interès variable

L'interès es manté fix durant un temps (de 6 mesos a 1 any) i després es va revisant en funció de la variació de l'índex de referència (euribor: taxa interbancària que utilitzen els bancs per a prestar-se diners entre ells), el qual evoluciona segons les oscil·lacions del mercat.

Préstec convingut / qualificat

És aquell **préstec hipotecari** associat a la compra o finançament d'un **habitatge protegit** (de nova construcció o usat per a compra, destinat a lloguer, a rehabilitació), i que gaudeix d'unes condicions més favorables que les oferides en el mercat. Aquestes condicions són: la subsidiació de part de la quota hipotecària (depenent, principalment, de les condicions socioeconòmiques de la llar que ha subscrit aquest préstec), no porta associada cap comissió per part de l'entitat financera, el tipus d'interés aplicable és determinat pel Consell de Ministres i revisat periòdicament, i la quota d'amortització és fixa durant tota la vida del préstec.

Préstec hipotecari

- **Préstec hipotecari a interés fix:** és aquell préstec amb un tipus d'interés associat fix i determinat en el moment de la formalització. La conseqüència lògica d'aquest fet és que les quotes d'amortització són iguals al llarg de tot el període d'amortització.
- **Préstec hipotecari a interés mixt:** és aquell préstec que té dos tipus d'interés associats. Normalment, al principi del període d'amortització, el tipus d'interés aplicat és fix (durant aproximadament els tres primers anys de vida del préstec, i amb quotes d'amortització constant). Una vegada transcorregut aquest termini, el tipus d'interés que s'aplica per al càlcul de les quotes d'amortització és variable, per exemple l'**euríbor**.
- **Préstec hipotecari:** quantitat de diners concedida, generalment per una entitat financera (prestador), a una persona física o jurídica (prestatar), la garantia real de la qual és un bé immoble (per exemple un habitatge). En el cas que el prestatar incomplisca les obligacions d'amortització del préstec hipotecari (quotes hipotecàries), l'entitat financera pot disposar de la titularitat de l'immoble.

Propietat horitzontal

La propietat horitzontal o copropietat immobiliària és un tipus de propietat caracteritzat per estendre's de manera privativa sobre un pis o local d'una edificació i, a més, sobre una quota de propietat dels elements comuns de tot l'edifici (per exemple, una persona propietària d'un pis i al mateix temps d'una part de la teulada, del replanell..., és a dir, dels elements comuns).

Registre de la propietat

Oficina pública que recull els canvis que afecten béns immobles (pisos, cases, baixos, garatges) quant a drets i titularitat.

Subrogació

Canvi del préstec hipotecari a un altre banc o a una tercera persona. Quan es tracta d'una **operació entre bancs**, comporta conservar les condicions de la hipoteca inicial (a excepció dels nous tipus d'interés), i pagar la **comissió de cancel·lació** del préstec.

En cas de **compravenda d'un habitatge hipotecat**, la subrogació comporta que el comprador es fa càrrec del préstec amb el mateix banc i en les mateixes condicions que tenia l'anterior propietari.

Subsidiació de préstec

El Ministeri d'Habitatge o, en defecte d'aquest, els organismes autonòmics competents en matèria d'habitatge paguen part del préstec o els interessos si ho han acordat amb els bancs.

Subvenció

Concessió d'ajudes que no cal tornar.

Taxa

Pagament que una persona fa per la utilització d'un servei públic (per exemple, taxa de circulació).

Taxa anual equivalent (TAE)

És el cost efectiu anual del préstec hipotecari en funció de l'interés, les comissions i el termini de devolució.

Taxa nominal

La TIN, o taxa d'interés nominal, és la rendibilitat o els interessos d'un producte financer mes a mes o en un període de temps determinat, tenint en compte només el principal i és un tipus de capitalització simple, és a dir, sense reinvertir els interessos.

Termini d'amortització

Període de durada del préstec per a la total devolució.

En el contracte es fixa la data del primer pagament i de l'últim.

Com més gran és el termini que tenim per a tornar els diners que ens ha prestat el banc, menors són les quotes que s'han de pagar mes a mes, però amb més interessos, de manera que al final haurem pagat molts diners.

Es recomana que la quota que cal pagar tots els mesos no supere el 35% dels ingressos nets.

Transmissió entre vius

Transmissió en vida d'un bé immoble o possessió d'un dret preferent per a poder continuar el lloguer d'un habitatge.

Unitat familiar

Les dues modalitats d'unitat familiar reconegudes per la Llei de l'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF) són:

- La integrada pels consorts no separats legalment i els seus fills menors de 18 anys, llevat que amb el consentiment dels pares visquen independentment, i també els fills majors d'edat incapacitats judicialment subjectes a pàtria potestat prorrogada o rehabilitada.

- Unitat familiar monoparental, formada pel pare o la mare i tots els fills menors no emancipats que convisquen amb l'un o l'altre. Una persona casada que no s'haja separat, encara que no convisca amb el seu cònjuge, no pot incorporar-se a una unitat familiar monoparental encara que tinga fills a càrrec seu.
- El concepte d'unitat familiar en l'impost sobre la renda de les persones físiques exclou que les parelles de fet, i en general els majors d'edat fadrins o separats sense fills, puguin agregar-se a cap de les modalitats d'unitat familiar descrites.

Usdefruit

Dret a usar i gaudir de propietats alienes (d'una altra persona) amb obligació de conservar-les.

Valor cadastral (vegeu cadastre)

Valor atorgat als béns immobles prenent com a referència el valor de mercat, sense que en cap cas pugui excedir-lo.

Normativa

Si es vol consultar els textos íntegres en què es descriu la normativa per a l'accés a les ajudes per a la compra d'un habitatge, pot fer-se en els diaris oficials següents:

- Estatal: *Butlletí Oficial de l'Estat* (BOE):
 - Reial decret 2066/2008, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012 (BOE núm. 309, de 24 de desembre de 2008).
 - Reial decret 1472/2007, de 2 de novembre, pel qual es regula la renda bàsica d'emancipació (BOE núm. 267, de 7 de novembre de 2007).
- Autonòmic: *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* (DOCV):
 - Decret 66/2009, de 15 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Pla autonòmic d'habitatge de la Comunitat Valenciana 2009-2012 (DOCV núm. 6016, de 19 de maig de 2009).
 - Ordre de 26 de febrer de 2009, de la Conselleria de Benestar Social, per la qual es convoquen ajudes econòmiques per al lloguer d'habitatges per joves i per parelles de joves (DOCV núm. 5979, de 23 de març de 2009).
 - Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'habitatge de la Comunitat Valenciana (DOCV núm. 4867, de 21 d'octubre de 2004).
 - Ordre de 28 de juliol de 2009, de la Conselleria de Medi ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, per la qual es regula el procediment per a la tramitació de les mesures de finançament d'actuacions protegides previstes en els plans d'habitatge i sòl.

IMPORTANT

Al llarg del desenvolupament del Pla d'habitatge 2009-2012 pot haver-hi modificacions en les dades contingudes en aquesta publicació. En la pàgina web de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge i en el web de l'Institut Valencià de la Joventut pots descarregar-te aquesta guia actualitzada en format PDF.

