



Adquisición de vivienda
protegida
de régimen general

[VPRG]

 **GENERALITAT VALENCIANA**
CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

Ayudas para la adquisición de vivienda protegida de régimen general [VPRG]

Se trata de una línea de ayudas para la compra de Viviendas Protegidas de Régimen General (VPRG). Tanto para poder comprar una de estas viviendas, como para obtener ayudas será necesario que las viviendas y los compradores cumplan determinadas condiciones.

El régimen de protección de estas viviendas tiene un plazo de 30 AÑOS, en el que estará limitado el precio de venta, en segunda transmisión.

1 ¿QUÉ TIPO DE VIVIENDAS PUEDEN ACOGERSE A ESTA LÍNEA?

Son VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE RÉGIMEN GENERAL (VPRG) las que, destinadas a domicilio habitual y permanente, tienen una superficie máxima de 90 metros cuadrados (con excepción de las destinadas a familias numerosas o personas con discapacidad) y están así CALIFICADAS POR LA GENERALITAT, a petición del promotor.

2 CONDICIONES GENERALES

Sus destinatarios tendrán unos ingresos familiares que no excederán de 5,5 veces IPREM

Las viviendas han obtenido la CALIFICACIÓN CORRESPONDIENTE:

El precio máximo de adquisición de la vivienda, por metro cuadrado de **superficie útil** no excederá:

localidad	precio x m2
Ámbito grupo A, Valencia	1.819,20
Ámbito grupo A, Alicante, Castellón	1.697,92
Ámbito grupo B	1.576,64
Ámbito grupo C1	1.394,72
Ámbito grupo C2	1.394,72
Zona A	1.212,80

Podrá conocer el precio correspondiente a cada localidad en el SIMULADOR

Si la vivienda tiene garaje o trastero, vinculado a la vivienda, el precio máximo no será superior al 60% del precio máximo por metro cuadrado de la vivienda. Se tendrá en cuenta, para el cálculo del precio, el límite máximo de 25 m2 de superficie para el garaje y 8 m2 para el trastero, con independencia de que la superficie real sea mayor.

La superficie útil máxima no excede de 90 m2, no obstante hay supuestos especiales donde puede alcanzar los 120 m2 útiles.

□ **Los adquirentes cumplirán los siguientes requisitos:**

Destinarán la vivienda adquirida a residencia habitual y permanente, y la ocuparán dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente.

1. Ingresos:

Las limitaciones de ingresos de los compradores serán las siguientes:

- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el IIPREM, para poder acceder a la propiedad y obtener préstamos convenidos.
- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM para poder obtener el cheque acceso a la vivienda de la Generalitat.
- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el IPREM para ser beneficiarios de ayudas estatales financieras directas y acogerse al sistema específico de ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad, en sus diversas cuantías.

Podrá calcular su nivel de ingresos en el SIMULADOR

Mínimo de ingresos: Los ingresos no podrán ser inferiores a la **dieciseisava** parte de la cuantía del préstamo correspondiente a la compra de la vivienda y del garaje y/o anejos vinculados en ámbitos de precio superior, o a la **catorceava** parte en otros municipios.

2. Titularidades:

Para obtener las ayudas para compra de VPRG, será necesario que los adquirentes acrediten que cumplen las **condiciones de primer acceso**, es decir que **no tienen ni han tenido vivienda en propiedad**, salvo:

- Que teniéndola, o habiéndola tenido, sus titulares no disponen del derecho de uso o disfrute de la misma.
- Que el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no excede del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.
- Se asimilan a primer acceso las personas separadas, cuando la vivienda se hubiera adjudicado al otro cónyuge.

Si no se cumplen las condiciones para obtener ayudas por compra, y se quiere comprar una VPRG sin ayudas, será necesario cumplir las siguientes condiciones de **acceso a la propiedad**:

- No ser titular de otra vivienda con protección pública, (salvo en caso de ocupación temporal de la vivienda por motivo de realojo),
- No ser titular de una vivienda libre, salvo cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, sea inferior al 40% del valor de la nueva vivienda. Este valor se elevará al 60 por 100 en determinados supuestos.

3. Ayudas anteriores.

Los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda. No obstante, existen excepciones.

3 AYUDAS PARA COMPRA DE VPRG

Las ayudas para la compra se clasifican en los siguientes apartados, compatibles entre ellos, en función de las condiciones personales de los adquirentes, que se indican en la siguiente tabla:

- Préstamo convenido: entre el 60% y el 80% del precio vivienda
- subsidiación del préstamo
- ayuda directa a la entrada
- cheque acceso a la vivienda de la Generalitat

En cualquier caso, la suma del préstamo y de las ayudas directas no podrá superar el precio de la vivienda, en cuyo caso se reducirá la cuantía de préstamo o la cuantía del cheque acceso a la vivienda, según preferencia del comprador.

Podrá obtener información personalizada en el **SIMULADOR**.

4 AYUDAS PARA ADQUIRENTES SEGÚN INGRESOS FAMILIARES

Préstamo convenido	Hasta 80% del precio de la vivienda, al 5,09%, a 25 años o más (por cada 10.000€, 707 €/año aprox.) para ingresos < 5,5 IPREM				
Subsidiación del préstamo	Nivel de ingresos Según IPREM	< 2,5		< 3,5	
	Cuantía subsidiación (por cada 10.000 € de préstamo)	82 €/ año y fracción durante 10 años		48 €/ año y fracción durante 5 años	
	Refuerzo familia numerosa (por cada 10.000 € de préstamo)	+ 50 €/ año y fracción durante 5 años		+ 30 €/ año y fracción durante 5 años	
Ayuda Directa a la entrada	Nivel de ingresos Según IPREM	< 1,5	<2,5	<3,5	<4,5
	Cuantía básica	7.000	7.000	4.000	
	Ámbito superior A	+1.000			
	Ámbito superior B	+ 550			
	Ámbito superior C	+ 300			
	Incremento jóvenes*	+ 3.000			
	Incremento familia numerosa** Según nº de hijos	(3 hijos)+3.000, (4 hijos)+3.600, (5 o +hijos)+4.200			
	circunstancias especiales***	+ 900 o +1.000 para jóvenes.			
Cheque acceso de la Generalitat	Cuantía básica	9.000	5.000	1.500	
	Ámbito superior A	+1.000			
	Ámbito superior B	+ 550			
	Ámbito superior C	+ 300			
	Adicional jóvenes*	+ 3.000			
	Adicional para familia numerosa** Según nº de hijos	(3 hijos) +4.000, (4 hijos) +5.000, (5 o + hijos)+6.000			
	circunstancias especiales***	+ 3.000			

nota:

* Jóvenes:

- Se consideran como jóvenes aquellos compradores que no superan los 35 años.

**Familia numerosa:

- La ayuda varía en función del número de hijos, 3 4 5 o más.

***Circunstancias especiales consideradas:

- Por circunstancias especiales el incremento a la Ayuda a la entrada se refuerza en 100 euros para jóvenes.
- Constituir una unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos.
- Formar una unidad familiar en la que haya personas con discapacidad.
- Unidad familiar que integre una persona de más de 65 años.
- Que entre sus integrantes haya víctimas de la violencia de género o del terrorismo.
- Otros grupos de protección preferente determinados por la Dirección General.

En el caso en el que se den varios supuestos, familia numerosa o circunstancias especiales, la cuantía de la Ayuda será la que resulte más beneficiosa. El incremento de la ayuda para jóvenes es compatible con cualquier otra ayuda que pueda corresponder.

5 SEGUNDAS Y POSTERIORES TRANSMISIONES DE LAS VIVIENDAS

¿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.

1. 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.
2. Si se quiere vender la vivienda pasados los 10 primeros años desde la calificación definitiva, y antes de los 30, solo será necesario cancelar el préstamo convenido y se respetará el precio máximo fijado por la Consellería.
3. Si se quiere vender la vivienda pasados los 30 años desde la calificación definitiva, no habrá limitación del precio de venta, la vivienda será libre.

¿Cómo se calcula el precio máximo para segunda transmisión?

Durante los cinco primeros años, el precio de venta en segunda transmisión será el precio vigente, para las viviendas de nueva construcción del mismo régimen, en el momento del contrato de venta.

Pasados los cinco primeros años, el precio de venta se calculará a partir del precio de compra inicial, y será igual a 2 veces el precio inicial una vez actualizado en función del incremento del IPC.

¿Tienen estas viviendas alguna otra limitación?

La Generalitat tiene derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas de nueva construcción que tienen calificación definitiva posterior al 25 de abril de 2005. 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.