

Estimados vecinos:

Como todos sabéis hemos empezado la promoción de 11 Viviendas de Promoción Pública (VPP) Paso a informaros mas detalladamente de ello.

REQUISITOS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA.

1. Carecer de vivienda en propiedad
2. Ingresos mínimos en el año **2008** una vez el IPREM (7.326,60Euros)
3. Ingresos máximos en el año **2008** dos veces y media el IPREM corregido (18.460,71 Euros)
Ingresos máximos= Base General+ Base imponible especial- Deducciones por trabajo por cuenta ajena IPREM 2008 7.326,60 Euros

Estos son los casos generales, luego existen los particulares que se podrán estudiar por los gestores encargados del proyecto.

Si tengo vivienda ¿puedo acceder a una? Sí, pero solamente en los siguientes casos:

1. Si el valor de la vivienda que tengo no sobrepasa el 25% del valor de la VPP tengo derecho a la vivienda y a la totalidad de las subvenciones.
2. Si el valor supera el 25% y no supera el 40% de la VPP tengo derecho a vivienda pero sin subvenciones. Osea: la hipoteca me la darán pero las subvenciones de la Junta y el Ministerio de la Vivienda no.

VALOR DE LA VIVIENDA (Precio oficial para calculo de hipoteca)

Modulo m2 útil	985,40 € m2 útil de vivienda y 591,24 € m2 útil de anejos
Metros útiles	74,16 m2 vivienda + 22,94 m2 de garaje
Metros construidos	93,23 m2 vivienda + 28,68 m2 garaje Total 121,91 m2
Valor máximo IVA excluido	Vivienda 74,16 m2 x 985,40 €/m2 = 73.077,26 €
	Garaje 22,94 m2 x 591,24 €/m2 = 13.563,04 €
	Total 86.640,30 €
Hipoteca 80% Valor máximo de la Vivienda	69.312,24 €

DINERO DISPONIBLE

• HIPOTECA

Se concede una Ayuda a la Hipoteca del 80% del Valor de la Vivienda (86.640,30 €) que ascendería a 69.312,24 €.

SUBVENCIONES A FONDO PERDIDO GENERALES (MINISTERIO DE LA VIVIENDA)

Estas subvenciones están en función de las características personales de cada uno. Desde 8.000 € hasta 12.000 €

CARACTERISTICAS	SUBVENCIÓN A FONDO PERDIDO
Con carácter general	8.000,00 €
Jóvenes (menores de 35 años)	9.000,00 €
Familias monoparentales, numerosas o miembros con minusvalía.	12.000,00 €

SUBVENCIÓN A FONDO PERDIDO - EFICIENCIA ENERGETICA (MINISTERIO DE LA VIVIENDA)

Esta subvención se concede por instalación de calefacción y agua caliente generada por biomasa (pellets)

Esta subvención es de **3.500 €**

El **dinero disponible** oscilará entre **77.312,24 €** y **81.312,24 €** según los casos. Debiendo devolver cada uno la parte correspondiente a la hipoteca.

CUOTA A PAGAR DE HIPOTECA.

La hipoteca se establece para pagar una **CUOTA FIJA** durante 25 años de amortización y una carencia de hasta 3 años en lo que se ejecuta la obra. Aquí se he considerado un tipo de interés para el año 2010 del 3% aunque debe ser sustancialmente inferior (el citado tipo lo establece el gobierno tomando como referencia el año anterior).

El pago de la cuota tiene una subvención del Ministerio de la Vivienda durante 5 años renovable otros 5 si las condiciones personales no varían de 100 € por cada 10.000 € de hipoteca al año, esto es para una hipoteca de 69.312,24 **darían 693, 12 al año, 57,76 €** al mes.

La cuota a pagar sería (al 3%) **de 271,69 € al mes** durante los 10 primeros años y la subvención estatal sería 6.923,12 €.

TOTAL DE SUBVENCIONES A FONDO PERDIDO Y AYUDAS PERCIBIDAS.

- Subvención directa.....de 11.500 € a 15.500 €
- Subvención cuota hipoteca..... 6.931,12 €
- **IVA** a pagar al constructor superreducido del **4%** de la construcción en vez del 8% aprobado para la vivienda.
- Al ser autopromoción se ahorra los seguro correspondientes a Seguro Decenal, Oficina de Control Técnico, y estudio Geotécnico.
- Bonificación de Aranceles de Notaría y Registro de la Propiedad.

Las parcelas se adjudicarán por concurso con un valor de **17 € m2**, revirtiendo este dinero en la urbanización de la zona que hace el ayuntamiento con la Subvención que le concede el Ministerio de la Vivienda. Hemos constituido El Patrimonio Municipal del Suelo abaratar el precio del suelo y para que las personas que estén empadronadas en el pueblo tengan ventaja sobre los que no lo están. Pero de no cubrirse con los empadronados podrán por ley acceder personas de fuera con el obligatorio empadronamiento durante el periodo de subvención (10 años).

Una vez adjudicadas las parcelas entre los adquirentes, (solo se pagará la fianza de entrada), con el documento de adquisición de la parcela y el proyecto de cada vivienda (ya está hecho), los gestores negocian con el banco la hipoteca, una vez conseguida y en la cartilla de cada uno, se paga la parcela, el proyecto y los gastos notariales. Se forma una comisión entre los autopromotores y el Ayuntamiento (como mediador) y se negocia con el constructor. Existen constructores de este tipo de vivienda que la construyen en torno a 600 €/ m2. Calculad vosotros mismos como sale el precio final, y veréis que sobra dinero.

Los gestores negocian también la subvención a fondo perdido llegando esta al final de la construcción de la vivienda.

Si alguna duda tenéis estoy a vuestra disposición. Atentamente,

El Alcalde

Ángel Gómez Carrasco.