

# I Guía de vivienda para jóvenes



AYUNTAMIENTO DE  
PILAR DE LA HORADADA

## **Autores**

*Concejalía de Juventud*

Carla María Muñoz Cárceles

*Oficina XALOC - Área de Vivienda*

Belén Bonmatí Sempere

Ana María Pla López

Bernardo Cerrato Hernández



GENERALITAT  
VALENCIANA

**IVAJ**

Institut Valencià  
de la Joventut

xarxa  
jove 2022

AMB EUROPES  
DE LA JOVENTUT



AYUNTAMIENTO DE  
PILAR DE LA HORADADA



Red de Administraciones  
Locales y Comarcales  
de Vivienda



Centro de Información Juvenil  
Pilar de la Horadada

<b>1. Presentación</b>	05
Si eres joven y estás pensando en emanciparte, ¡esta es tu guía!	05
<b>2. Todo lo que tienes que saber sobre el alquiler</b>	07
2.1 El contrato de arrendamiento de vivienda	08
2.2 Distintos tipos de alquileres al de vivienda habitual	14
<b>3. Bono alquiler joven</b>	17
3.1 Requisitos	20
3.2 Excluidos/as	22
3.3 Documentación a aportar	24
<b>4. Adquisición de vivienda</b>	27
4.1 Tipos de vivienda	28
4.2 Aspectos clave a la hora de adquirir una vivienda	30
4.3 Vivienda de nueva construcción	34
<b>5. Ayudas para jóvenes para la adquisición de viviendas</b>	37
5.1 Requisitos y cuantías de la ayuda	38
<b>6. Financiación compra de vivienda</b>	41
6.1 Préstamos hipotecarios	42
6.2 Elementos determinantes del coste del préstamo	43
6.3 El sistema de amortización	44
6.4 Cuotas del préstamo	45
6.5 Tipo de interés	46
6.6 T.A.E.	48
6.7 Tasación de la vivienda	49
6.8 Comisiones	50
6.9 Subrogación préstamo hipotecario	51
<b>7. Vivienda de protección pública</b>	53
7.1 Solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda	54
7.2 Condiciones de las viviendas	55
7.3 Documentación necesaria	56
7.4 Requisitos	57
7.5 Aplicación de los criterios de baremación	58
7.6 Trámites relacionados con las VPP	59
<b>8. Bono digital</b>	61
8.1 Requisitos	62
8.2 Documentación a aportar	63
<b>9. Rehabilitación</b>	65
9.1 Ayuda a las actuaciones de mejora de eficiencia energética en viviendas	66
9.2 Ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en edificios	67
9.3 Autoconsumo de energía renovable y Plan RENHATA	69
9.4 Ayuda a las actuaciones de mejora de la accesibilidad	70
<b>10. Oficina XALOC</b>	73
<b>11. Bibliografía y normativa aplicable</b>	75



# 1 Presentación

***Si eres joven y estás pensando en emanciparte, ¡esta es tu guía!***

La vivienda y el acceso a ella es una preocupación que nace entre la juventud, por lo que tras el **I Plan de Juventud de Pilar de la Horadada**, queremos tomar acción y ayudar a formar una base teórica completa y sencilla, una base que ayude a nuestra juventud a quitar el miedo a dar el primer paso hacia la emancipación.

Para dar un paso hacia la independencia, es muy importante que te documentes sobre tus derechos y seas capaz de ejercerlos, es por ello, que en esta guía se recogen las cuestiones y recomendaciones básicas que debes saber si estás pensando en irte de alquiler o comprar una vivienda.

Por lo tanto, desde la **Concejalía de Juventud** y la **Oficina Xaloc** del **Área de Vivienda del Ayuntamiento del Pilar de la Horadada** se crea la *I Guía de vivienda para jóvenes* con el fin orientar el camino hacia la independencia, encontrando respuesta a aquellas preguntas que te puedan surgir en el camino.



# 2

## Todo lo que tienes que saber sobre el alquiler

Es posible que estés pensando en irte de alquiler para comenzar a independizarte, es por ello que debes saber algunas cuestiones y consejos básicos antes de dar el paso. Comenzando con conocer la normativa que regula los alquileres de vivienda, es decir, la L.A.U (Ley 29/94, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos).

Aquí te dejamos el enlace para que puedas recurrir a ella siempre que lo desees: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>

## **2.1 El contrato de arrendamiento de vivienda**

El contrato de arrendamiento de vivienda es un documento que recoge los acuerdos en base a cuales un/a arrendador/a cede el uso de una vivienda a un/a arrendatario/a por tiempo determinado, a cambio de recibir un precio o renta pactada, todo esto, con la condición de que la vivienda sea el domicilio habitual del inquilino o inquilina.

*\*Importante: asegúrate de que quién firma el contrato tenga la capacidad de poder arrendar la vivienda, es decir, que sea el propietario o la propietaria o que tenga otro derecho que le otorgue esa capacidad.*



## **Consejos relacionados con el contrato de alquiler:**

- Tener el contrato de alquiler por escrito, ya que, aunque puede ser verbal, tenerlo por escrito servirá para fijar mejor la fecha y los acuerdos pactados.
- Siempre deberás leer el contrato antes de firmarlo y asegurarte de que esté todo lo pactado, las partes mínimas que debe tener un contrato de alquiler serán:
  - Datos de identificación y contacto de la parte arrendadora y de la parte arrendataria.
  - Identificación de la vivienda.
  - Duración acordada.
  - Renta inicial.
  - Todas las cláusulas que se hayan pactado.
- Debes saber que las cláusulas que perjudiquen al inquilino/a y modifiquen lo previsto en la ley, se considerarán nulas y se aplicará la L.A.U.
- Es aconsejable pactar la duración del contrato, pero en caso de que no hayáis pactado nada, la duración será de un año. Además, si la duración del contrato es inferior a tres años, tienes derecho a prorrogar en plazos anuales hasta completar los tres años.
- Cuando no quieras continuar con el contrato, avisa al propietario/a 30 días antes de la cancelación del mismo. Además, si quieres finalizar el contrato antes de lo previsto, deberá haber transcurrido al menos seis meses desde el inicio del contrato, así como avisar con 30 días de antelación. No obstante, es muy importante que leas el contrato, pues puede que tengas penalización y debas indemnizar al arrendador/a por abandonar la vivienda.
- El arrendador/a también podrá finalizar el contrato antes de lo previsto, pero solo si ha transcurrido al menos un año del contrato, la necesite para vivir y avise con dos meses de antelación. En el caso de no avisarte, podrás:
  - Ser indemnizado/a por los gastos del desalojo y volver a ocupar la vivienda.
  - Ser indemnizado/a con la renta pactada hasta cumplir los tres años desde el inicio del contrato.

## **Consejos relacionados con la cuantía del contrato y otros gastos:**

- La cuantía de la renta será la que acordéis libremente, y, aunque la forma de pago también es libre, debes asegurarte de que se realice por un medio que te permita demostrar que has pagado todos los meses.
- El arrendatario/a está obligado/a a entregarte un recibo detallado de todos los gastos (salvo que el pago se realice mediante medios bancarios), en caso de que no quiera entregarte ningún recibo, será el arrendatario/a quién deba asumir dichos gastos.
- En relación a la actualización de la renta...
  - No se actualizará si en el contrato no se indica lo contrario.
  - Sí se actualizará si así lo estipula el contrato, y lo hará en función al índice que se marque, si no hay acordado ningún índice en concreto, se aplicará el Índice de Garantía de Competitividad (IPC). En la página web del Instituto Nacional de Estadística ([www.ine.es](http://www.ine.es)) puedes encontrar un simulador para calcular el IPC en función de tu renta.
- Hay que tener en cuenta otras causas en las que el arrendador/a puede elevar la renta del alquiler, pues, salvo que en el contrato ponga lo contrario, puede elevar la renta por la realización de mejoras en la vivienda transcurridos los tres primeros años del contrato.
- La fianza es obligatoria, como mínimo, una mensualidad de renta. El arrendador/a debe devolverte la fianza una vez finalice el contrato de arrendamiento y la vivienda sea devuelta en las condiciones pactadas.
- ¿De qué gastos de la vivienda tienes que hacerte cargo?
  - Evita hacerte cargo de gastos como Comunidad de Propietarios o la contribución urbana. Lee bien el contrato de alquiler y negocia con la parte arrendadora.
  - Los gastos de servicios que se puedan individualizar suelen ser a cargo tuyo, tales como la luz, el agua, el teléfono, etc.

## **Consejos relacionados con obras y reparaciones en la vivienda:**

- Obras de habitabilidad: la parte arrendadora está obligada a realizar las reparaciones oportunas para mantener la casa habitable, así como tú estarás obligado/a a mantener esa habitabilidad y soportar dichas obras. Serán de tu cuenta las reparaciones pequeñas a causa del desgaste diario.
- Obras de mejora: estás obligado/a a soportar la realización de obras salvo que estas no puedan esperar a la finalización del contrato. Tendrás derecho a reducir la renta por el tiempo que duren la obras y en proporción a la parte de la vivienda que no puedas utilizar como consecuencia de las mismas. No obstante, el arrendador/a deberá comunicarte con tres meses de antelación las obras de mejora que se pretenden realizar y tú tendrás derecho en un mes a desistir el contrato de alquiler.
- No podrás hacer obras por tu cuenta salvo que el contrato estipule lo contrario o que las obras sean para que la vivienda pueda ser utilizada por personas con necesidades especiales o mayores de setenta años. Siempre deberás avisar a la parte arrendadora para evitar futuros problemas, pues puede obligarte a reponer la vivienda a su estado anterior al finalizar el contrato.
- Si realizas obras sin el permiso del arrendador/a, este/a podrá anular el contrato y exigir que se vuelva a dejar la vivienda como estaba sin que tengas ningún tipo de indemnización.

## Otras cuestiones de interés a tener en cuenta:

- ¿Qué pasa si fallece el inquilino/a mientras el contrato de alquiler está activo? Otra persona podrá ocupar su lugar, siendo el orden de preferencia: la pareja de la persona inquilina que viviera con ésta, los/as descendientes, los/as ascendientes o hermanos/as, las personas distintas a las mencionadas que sufran una minusvalía igual o superior al 65%.
  - La persona que pretenda continuar el contrato de alquiler debe notificarlo por escrito dentro de los tres meses siguientes al fallecimiento, junto con un certificado de defunción y de su identidad.
  - Los alquileres cuya duración inicial sea de tres años, pueden tener una cláusula en la que no se permita una renovación en caso de fallecimiento transcurridos los tres años.
- En el caso de un divorcio o ruptura con tu pareja de hecho, el inquilino o inquilina al que se atribuya el uso de la vivienda deberá comunicar en un plazo de dos meses al arrendador/a el deseo de continuar.
- Si el propietario/a quiere vender la vivienda durante la vigencia del contrato, tendrás preferencia en comprarla, siempre y cuando no se estipule lo contrario en el contrato. El propietario/a deberá notificar la intención de la venta y si quieres comprar la vivienda tendrás un plazo de 30 días para hacer llegar la noticia. En el caso de que no te avisen de la venta de la vivienda, podrás interrumpir la compra y adquirirla tú en las mismas condiciones. Sí podrás subarrendar la vivienda a otra persona siempre y cuando a) no estipule lo contrario en el contrato, b) se pacte con el arrendador/a y c) la renta del subarrendamiento no sea superior a la tuya.
- Puedes ceder tu contrato totalmente si tienes un permiso por escrito de la parte arrendataria, pero recuerda que tú quedarás excluido del mismo.
- ¿Puedes utilizar una vivienda sin pagar por ella? Sólo si el propietario/a hace una cesión gratuita del uso de la vivienda. Es aconsejable que este pacto se quede por escrito. No obstante, en estas ocasiones, el inquilino/a se suele hacer cargo de una serie de gastos. Además, la parte arrendadora podrá acabar con dicha situación en cualquier momento.

### **Causas por las que puede romper el contrato la parte arrendadora:**

- En caso de que incumplas alguna de tus obligaciones.
- Si dejas de pagar la renta o cualquier otra cantidad que te corresponda.
- Si no entregas la fianza o sus actualizaciones.
- Si subarriendas la vivienda sin autorización del arrendador/a y sin que el contrato te lo permita.
- Si causas intencionadamente daños en la vivienda o si realizas obras sin contar con el consentimiento del arrendador/a cuando sea necesario.
- Si realizas en la vivienda actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de destinarse a satisfacer tu necesidad permanente de vivienda.

### **Causas por las que puede romper el contrato la parte arrendataria**

- Si el arrendador/a incumple alguna de sus obligaciones.
- Si el arrendador/a no realiza las reparaciones necesarias para conservar la habitabilidad de la vivienda.
- Si el arrendador/a perturba de hecho o de derecho tu utilización de la vivienda.

## ***2.2 Distintos tipos de alquileres al de vivienda habitual***

El tipo de alquiler del que se ha hablado en esta guía es el alquiler destinado a una vivienda habitual, pero no todos los alquileres están destinados a esa misma función, por lo que a continuación se va a describir las cuestiones esenciales que se ha de tener en cuenta al arrendar cierto tipo de alquileres.

### **Alquiler estacional:**

Si te estás preguntando ¿qué es un alquiler estacional?, la respuesta es que su objetivo es cubrir la necesidad de una vivienda temporal, por ejemplo, para pasar unas vacaciones o para estudiar. Por tanto, los derechos y obligaciones de las partes no serán los mismos que en el caso del alquiler de la vivienda habitual.

- El cambio más importante es que la duración del contrato será inferior a la establecida para los supuestos de alquiler de vivienda habitual. En la práctica, además de para alquileres vacacionales, este tipo de contratos se utiliza también para los alquileres de pisos de estudiantes que se realizan únicamente por el periodo lectivo.

### **Alquiler por habitación:**

Si te alquilan una habitación el contrato también será diferente a los supuestos de un alquiler de vivienda habitual, pero, lo primero, asegúrate de que quién te alquila la habitación tenga el derecho para poder hacerlo.

- Estos contratos no se rigen por la L.A.U, sino por el Código Civil.
- La duración será la pactada por ambas partes, sin posibilidad a prórrogas obligatorias.
- En el contrato debe aparecer la duración, la cuantía de la renta, la forma de pago y la habitación destinada.
- En esta ocasión, sí estará prohibido subarrendar una habitación.

### **Alquiler de un local (para ocio y tiempo libre):**

Alquilar un local con un grupo de amigos/as para ocio y tiempo libre también se encuentra fuera de lo sujeto para un alquiler de vivienda habitual, algunas cuestiones que debes saber son:

- La L.A.U otorga libertad para fijar la duración y renta.
- La fianza asciende a dos meses de renta.

*\*Importante: quienes firméis el contrato seréis los/as responsables del pago y lo que ocurra en el local, una buena opción es contratar un seguro que cubra los posibles daños.*

### **Alquiler con opción a compra:**

Podrás descontar la renta del precio de la futura compra de la vivienda si así lo estipula el contrato, ya que este tiene un carácter mixto (alquiler y compra) y no tiene una regulación legal específica. Dada la complejidad de estos contratos, es muy importante que fijéis bien las condiciones y los pactos en que va a realizarse la compra de la vivienda en un documento escrito que contenga de forma clara las distintas cuestiones a tener en cuenta como el precio de venta de la vivienda y el plazo en que puede ejercerse la opción a compra, si los pagos en concepto de alquiler se descontarán del precio de compra total o parcialmente, etc. También es muy recomendable que dicho contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad.





# 3

## Bono alquiler joven

Con la finalidad de facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o cesión de uso a las personas jóvenes (consideradas las que tengan hasta 35 años al momento de presentación de la solicitud), con escasos medios económicos, la Generalitat Valenciana publica convocatorias con **ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias**.

Aunque las características de la ayuda va en función de las bases de la convocatoria que se publique, normalmente la ayuda consiste en **250€ mensuales**, teniendo en cuenta que la suma de las ayudas recibidas por las personas jóvenes que convivan en la vivienda no podrá superar el precio del alquiler de cesión que conste en el contrato.

Se subvenciona el precio del alquiler o de la cesión de la vivienda, **durante el plazo de 2 años**, siempre que se mantengan las condiciones establecidas en la convocatoria para poder ser beneficiario/a.

La solicitud **se presentará preferentemente de forma telemática** mediante formulario electrónico (si no dispones de él, puedes venir a solicitarlo al *Ayuntamiento de Pilar de la Horadada*).

En caso de optar por la **vía presencial**, una vez completado el formulario electrónico, se tendrán que presentar el justificante del mismo firmado y la solicitud generada imprimida firmada, junto con la documentación exigida en la convocatoria ante un registro administrativo (servicios territoriales de vivienda, ayuntamientos, por correo certificado, etc.). **Es importante que este último paso de presentarlo por ejemplo en el registro del Servicio de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Pilar de la Horadada lo realices, ya que sino la solicitud no se considera presentada.**

Podrás acudir a la **Oficina Xaloc** del *Ayuntamiento de Pilar de la Horadada*, para poder consultar cualquier duda que te pueda surgir a la hora de cumplimentar los formularios o sobre la documentación o requisitos necesarios para la tramitación.

**Para solicitar el Bono (con certificado digital)**, es preciso solicitar CITA PREVIA en este enlace: <https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/cita-previa>; y si no lo tienes lo puedes solicitar en el *Ayuntamiento de Pilar de la Horadada*.

Aquí se te asignará un día en el cual podrás acceder con tu certificado digital para realizar la gestión. El mismo día de la cita, deberás entrar en el enlace que te hayan facilitado.

Si te da algún problema, también puedes acceder a este: [https://www.gva.es/es/web/portal/inicio/procedimientos?id\\_proc=22540](https://www.gva.es/es/web/portal/inicio/procedimientos?id_proc=22540)

Aquí, tendrás que rellenar tu solicitud online y subir a la aplicación toda la documentación firmada y escaneada que detalla abajo.

**Para solicitar el Bono (sin certificado digital)**, a través del siguiente enlace:

[https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=BONO\\_ALQ\\_JOV\\_ESTER\\_SF&version=1&login=a&idioma=es&idCatGuc=PR&idProcGuc=22540](https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=BONO_ALQ_JOV_ESTER_SF&version=1&login=a&idioma=es&idCatGuc=PR&idProcGuc=22540)

Aquí, tendrás que rellenar el formulario online y una vez finalizado, SE DEBERÁ IMPRIMIR EL FORMULARIO RELLENO Y FIRMARLO A MANO.

Para terminar el trámite SIN certificado digital, deberás cumplimentar los formularios y preparar toda la documentación requerida, y **enviarlo todo por correo postal a: Servicio territorial de Vivienda y Arquitectura bioclimática. Avda. De Aguilera, 1, entreplanta (Alicante)**.

## ***3.1 Requisitos***

- Se tiene que disponer de una **fuerce de ingresos**, incluida la de personas que tengan el domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida o arrendar o a ceder, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión iguales o inferior a 3 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).
- Cuando convivan 2 jóvenes, los ingresos deben ser iguales o inferiores a 4 veces el IPREM, y si son 3 o más jóvenes, deben ser iguales o inferiores a 5 veces el IPREM. Tener rentas iguales o inferiores a 3 veces el IPREM para el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación, este mismo límite se tendrá en cuenta para la renta individual anual de las personas que integren la unidad de convivencia.
- **Tener hasta 35 años de edad** en el momento de solicitar la ayuda. Todos los miembros de la unidad familiar deben tener dicha edad.
- Poseer la nacionalidad española, o la de algunos de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o Suiza. En el caso de las personas extranjeras no comunitarias tendrán que encontrarse en situación de estancia o residencia regular en España.
- Tener un **contrato de arrendamiento o cesión de uso de la vivienda o habitación**, o estar en condiciones de suscribirlo (hay un plazo de 2 meses, desde el día siguiente a la publicación en el DOGV de la resolución de concesión de la ayuda).
- La vivienda o habitación arrendada o cedida tendrá que constituir la **residencia habitual y permanente** de la persona arrendataria o cesionaria, lo cual tendrá que acreditarse mediante certificado o volante de empadronamiento.
- El **alquiler** o cesión de la vivienda tiene que ser por importe **igual o inferior a 600€**.
- Que en ningún caso y en ninguna mensualidad, la suma de las ayudas recibidas por las personas jóvenes que convivan en la vivienda supere el precio de alquiler o de la cesión.

Si te encuentras en alguna situación especial deberá acreditarse con:

- Sentencia violencia de género.
- Sentencia desahucio.
- Resolución excarcelación o joven tutelado/a por la Administración Pública.
- Resolución del cobro de la Renta Valenciana de Inclusión.

## **3.2 Excluidos**

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o de cesión de uso de la vivienda se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

- Ser la persona solicitante, su cónyuge o alguna de las personas convivientes con la que tenga parentesco de consanguinidad o afinidad en primer grado, propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España.
- Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida con la que tenga relación de parentesco en primer grado de consanguinidad o afinidad, lo tenga, a su vez con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.
- Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida con la que tenga relación de parentesco en primer grado de consanguinidad o afinidad, sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente.
- Cuando entre la persona solicitante titular del contrato de arrendamiento o cesión de habitación y la persona arrendadora o cedente de la misma exista parentesco en primer grado o segundo grado de consanguinidad o de afinidad; o cuando la persona arrendataria o cesionaria de la habitación sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente.
- No podrán obtener la condición de beneficiarias las personas físicas en las que concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones (haber sido condenadas mediante sentencia firme a la pena de pérdida de la posibilidad de obtener subvenciones o ayudas públicas, haber solicitado la declaración de concurso voluntario, no hallarse al corriente de las obligaciones por reintegro de subvenciones, prevaricación...).

Cuando la persona beneficiaria cambie su domicilio a otro ubicado en el mismo municipio o en otro municipio localizado en la Comunitat Valenciana sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato, preferentemente, cumplimentando el formulario telemático disponible a estos efectos en la sede electrónica de la Generalitat, portal gva.es, en la página web de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, o en cualquiera de las formas establecidas en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, acompañado, en todo caso, del nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso de la vivienda o habitación, así como de declaración responsable en relación con el mantenimiento de los requisitos que determinaron la concesión del Bono Alquiler Joven.

## ***3.3 Documentación a aportar***

Además de los ANEXOS I, II, III y el de la domiciliación bancaria (que deberá ir sellado por el banco) que se podrán descargar en la página web que encontrarás al final de este apartado, será necesaria la siguiente documentación:



- **DNI**

- Certificado colectivo de **empadronamiento** (para solicitar el empadronamiento colectivo deberán firmar todas las personas de convivan que tengan más de 18 años).

- **Contrato de alquiler**, que deberá tener una duración mínima de **1 año**. La **referencia catastral** si no aparece en el contrato se podrá solicitar de forma gratuita en SUMA, aportando el contrato de alquiler.

- En el caso de **alquiler de habitación: nota simple** de la vivienda donde se establezca el número de habitaciones de la vivienda.

- **Recibos de alquiler** abonados hasta el momento de la solicitud a **través de banco** (transferencia, ingreso en cajero...). *Es importante que tengas en cuenta que los recibos posteriores los tendrás que presentar en los plazos establecidos en la convocatoria.*

- **Declaración de la renta**, o si no la has hecho certificado tributario IRPF.

Podrás consultar toda la información sobre las convocatorias que se publiquen en la siguiente dirección web: <https://habitatge.gva.es/es/web/vivienda-y-calidad-en-la-edificacion/ayudas>.



# 4

# Adquisición de vivienda

En primer lugar, es necesario que valores el tipo de vivienda que quieres adquirir, la zona en la que deseas vivir y obtener información sobre los precios. Además, siempre es conveniente visitar varias viviendas antes de tomar una decisión y fijarse bien en las condiciones en que se encuentran (ventanas, puertas, calefacción, orientación etc.).

También es recomendable realizar una consulta en el Registro de la Propiedad que corresponda a la dirección que te interese (puedes conocer a qué registro pertenece en [www.registradores.org](http://www.registradores.org), o poniéndote en contacto con cualquier Registro de la Propiedad) y **solicitar una nota simple para conocer si el vendedor o la vendedora es el auténtico/a un/a propietario/a de la vivienda** (puede ser un representante, o compartir la vivienda con familiares, por ejemplo, y en éste caso necesitarás el consentimiento de todos ellos), **así como si la vivienda está libre de cargas e inquilinos/as**. En ocasiones, sucede que quien te vende la vivienda tuvo que solicitar una hipoteca para pagarla cuando la adquirió, esta hipoteca puede estar totalmente pagada, pero nadie ha procedido a cancelar (borrar) la inscripción de la hipoteca en el registro. En otras ocasiones, el préstamo hipotecario que pidió e/lal vendedor/a cuando compró la vivienda todavía no está totalmente pagado. Para que la vivienda se te transmita libre de cargas, es necesario que dicha inscripción sea borrada y ello conlleva una tramitación y unos costes que deberá asumir el/la vendedor/a. Además, puedes solicitar una nota simple de la primera inscripción del inmueble para comprobar si hay alguna limitación que puede afectar a la vivienda (por ejemplo, servidumbre de luces o paso), las normas de comunidad o los porcentajes de participación en gastos comunes (sobre los que se calculará el porcentaje que corresponde a tu vivienda a la hora de abonar gastos comunes de reparaciones de escalera o tejado, por ejemplo). Por último, también es interesante averiguar todo sobre aspectos tales como la etiqueta de eficiencia energética, cédula de habitabilidad, Comunidad de Propietarios, etc. que explicamos a continuación.

## ***4.1 Tipos de vivienda***

**Vivienda en construcción o sobre plano:**

Puesto que no puedes comprobar su acabado, debes exigir junto a la copia del contrato de compraventa, un plano concreto de la vivienda con su correspondiente Memoria de calidades cuanto más exhaustiva mejor, porque también forman parte del contrato.

**Vivienda ya construida:**

En este caso, puedes comprobar por ti mismo/a, las características y calidades de la vivienda, aunque no las de la propia edificación. El promotor o vendedor deberá entregarte la Licencia de Primera Ocupación que en su día él obtuvo o la Cédula de Habitabilidad, así como los certificados que garantizan que las instalaciones de electricidad, cableado, agua, etc... se adecúan a la normativa vigente.

**Vivienda de Segunda Mano:**

Para adquirir una vivienda de segunda mano, puedes acudir a un/a particular, con lo que te ahorrarás algunos gastos o utilizar los servicios de una agencia inmobiliaria que se encargará de tramitar toda la operación.

**Vivienda Protegida:**

Las viviendas sujetas a algún régimen de protección son aquellas calificadas previamente por la administración y sometidas a una serie de limitaciones impuestas por la normativa que las regulan. El/la adquirente de las mismas, se beneficia con una serie de ayudas públicas para su adquisición (pasaremos a su desarrollo más adelante).

## ***4.2 Aspectos clave a la hora de adquirir una vivienda***

## ● **Etiqueta de Eficiencia Energética de la vivienda**

Toda vivienda que se quiera vender o alquilar durante más de cuatro meses deberá disponer del Certificado de Eficiencia Energética, siendo la persona propietaria la responsable de aportarlo. Para conseguirlo, la persona propietaria tiene que elegir a un técnico/a autorizado/a (aparejador/a, arquitecto/a, ingeniero/a) que debe examinar la vivienda: ventanas, calefacción, agua caliente... No hay tarifas oficiales de precios, por lo que es bueno comparar los distintos precios existentes en el mercado. El Certificado de Eficiencia Energética se suele mostrar a través de la "etiqueta de eficiencia energética", en la que se indica la calificación de la vivienda. Dicha calificación va de la "A" (que indica que la vivienda es muy eficiente energéticamente y, por tanto, te va a permitir ahorros en el consumo de la energía) a la "G" (que indica que la vivienda es muy ineficiente energéticamente y, por tanto, va a tener un consumo de energía muy alto).

## ● **Cédula de habitabilidad**

La cédula de habitabilidad es el documento que acredita que una vivienda reúne las condiciones necesarias para ser habitable (es decir, que reúne las condiciones de salubridad, higiene y solidez que debe tener una vivienda). La cédula de habitabilidad es un documento muy importante, ya que el mismo es necesario para poder vender o alquilar una vivienda, así como para poder dar de alta la luz, el agua o el gas. Por todo ello es fundamental que antes de comprar la vivienda le pidas al vendedor/a la cédula de la casa. Si el vendedor/a no te acredita que dispone de la misma, deberás consultar en el Ayuntamiento en qué situación está la vivienda y regularizarla.

## ● **Impuestos y gastos**

Aunque las leyes indican cuál de las partes debe hacerse cargo de cada uno de los gastos e impuestos que se generan con la compraventa de una vivienda, es frecuente que en las negociaciones de las partes se incluya quién debe hacerse cargo de los mismos. Concretamente, dichas negociaciones suelen referirse a los siguientes gastos e impuestos:

- *Gastos Notariales y de inscripción en el Registro de la Propiedad.* La firma de la Escritura Pública de compraventa de vivienda, otorgada ante Notario, equivale a entender transmitida la casa objeto de contrato, a no ser que de su redacción se desprenda lo contrario. Puede ser una compraventa pública o la protocolización o elevación a público. Posteriormente deben presentarse a inscripción en el Registro de la Propiedad.

*Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales:* Este impuesto grava la segunda y posteriores transmisiones de viviendas.

- *Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)*. Se liquida cuando la vivienda es nueva. El tipo impositivo es el reducido 10% o el 4% si la vivienda es de promoción pública o vivienda de protección oficial de régimen especial. El porcentaje se aplica sobre el precio que figura en el contrato privado o en la escritura pública y su pago corresponde a la persona propietaria.

- Si la vivienda es de nueva construcción se abona, además del I.V.A. el *Impuesto de Actos Jurídicos Documentados*. Este impuesto grava también la constitución de los préstamos.

- *Plusvalía municipal*. Es un impuesto municipal denominado "Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana". A través de este impuesto se paga por el aumento del valor del terreno entre el momento en el que lo compró la persona vendedora y el momento en el que te lo vende. Puedes consultar en el Ayuntamiento donde se encuentre el inmueble para saber a cuánto asciende

- *Impuesto sobre Bienes inmuebles*. Es un impuesto obligatorio tanto si la vivienda es nueva como si es de segunda mano. La base imponible del impuesto está constituida por el valor catastral del inmueble, que estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción. El vendedor/a será sujeto pasivo del impuesto mientras no se perfeccione la transmisión de la titularidad del inmueble, y lo será el comprador/a una vez que dicho traslado se haya consumado. Es obligatorio que el vendedor/a entregue el original del último recibo de I.B.I. al formalizar la Escritura de compra-venta.

### ● **Contrato de reserva o arras**

Es muy frecuente que antes de firmar la escritura pública de compraventa, el vendedor/a y el comprador/a firmen un contrato privado que se suele conocer con el nombre de contrato de reserva o contrato de arras. Al firmar este contrato, el comprador/a y el vendedor/a se comprometen a comprar y vender, respectivamente, la vivienda, y se establece el plazo en el que se firmará la escritura pública de compraventa.

De esta manera el comprador/a puede, por ejemplo, acudir a un banco a pedir la financiación que necesita para comprar la vivienda o empezar a hacer gastos (tasación, etc.) sabiendo que ya tiene firmada la reserva de dicha vivienda. Es muy importante que en dicho contrato quede establecido que la vivienda se transmitirá libre de cargas, arrendamientos y ocupantes, así como al corriente en todos los pagos. También es fundamental indicar el precio de compra de la vivienda y la forma de pago del mismo (así como quién se va a hacer cargo de los gastos de Notaría y Registro de la Propiedad, o de los impuestos de la compraventa) y, por supuesto, el plazo en el que se firmará la escritura pública de compraventa ante Notario. Cuando



se firma un contrato de este tipo, lo normal es que el comprador/a entregue una cantidad de dinero al vendedor/a en concepto de señal o arras. No obstante, es muy importante que sepas que existen varios tipos de señal o arras, y que cada una de ellas tiene consecuencias diferentes. Por ello, debes estar muy atento/a a qué arras firmas, ya que de ello dependerán las consecuencias del incumplimiento del contrato:

- *Arras penitenciales*: son las habituales. Se trata de una cantidad de dinero que se entrega a cuenta del precio y que se pierde, si el que incumple es el comprador/a, y que se ha de devolver duplicada si el que incumple es el vendedor/a. Por tanto, si firmas este tipo de arras ten en cuenta que cualquiera de las partes puede echarse atrás (aunque lógicamente con el coste que acabamos de indicar).

- *Arras confirmatorias*. En este caso ninguna de las partes puede echarse atrás, ya que si lo hace la otra parte puede exigirle el cumplimiento del contrato (o, si lo prefiere, la pérdida o devolución de las cantidades entregadas).

- *Arras penales*. Son similares a las confirmatorias, con la diferencia de que la parte que incumpla perderá el importe entregado (si quien incumple es el comprador/a) o deberá devolverlo duplicado (si quien incumple es el vendedor/a).

● **Escritura de compraventa.** La compraventa de una vivienda debe hacerse mediante escritura pública ante Notario. Además, sólo así podrás poner la vivienda a tu nombre en el Registro de la Propiedad. El/la Notario podrá asesorarte acerca del contenido de dicha escritura pública, y se ocupará de redactar la misma. En todo caso, recuerda que es fundamental que en la escritura se indique que la vivienda se vende libre de cargas (por ejemplo, hipotecas anteriores), arrendamientos y ocupantes, así como al corriente en todos los pagos (Comunidad de Propietarios, consumos, etc.) Como ya hemos señalado anteriormente, a dicha escritura pública se debe acompañar además el certificado de la Comunidad de Propietarios, así como la cédula de habitabilidad. En la escritura, además de indicar el precio, se dejará constancia de la forma de pago y del origen del dinero. También figurará quién se hace cargo de los gastos de la Notaría y Registro de la Propiedad, así como de los impuestos que se devenguen como consecuencia de la compraventa.

## ***4.3 Vivienda de nueva construcción***

En el caso de que lo que desees sea comprar una vivienda en construcción o “sobre plano”, hay una serie de cuestiones que debes tener en cuenta, ya que estarás firmando un contrato para comprar una vivienda que todavía no se ha construido: en primer lugar, en el contrato que firmes la vivienda que vas a comprar debe estar muy bien definida, incluyendo los planos, las calidades, si incluye en el precio determinados elementos (por ejemplo, la cocina o los baños, armarios empotrados...), si además de la vivienda estás comprando una plaza de garaje y/o un trastero, si existen algunas cargas o servidumbres sobre la vivienda, etc.

En este sentido, también debes tener mucho cuidado si en el contrato se contempla la posibilidad de que la promotora pueda realizar modificaciones en los planos o en la construcción sin tu consentimiento.

En segundo lugar, es también muy importante que el plazo de entrega de la vivienda esté muy bien definido, así como las consecuencias del retraso en dicha entrega.

Otro punto esencial del contrato será la forma de pago de la vivienda (ya que en estos casos lo habitual es que tengas que hacer varios pagos antes de firmar la escritura de compraventa) y, sobre todo, las garantías que te permitan recuperar dichos pagos en el caso de que tengas derecho a ello, como un seguro o un aval bancario. Además de ello, te damos algunos consejos prácticos para el caso de que decidas comprar una vivienda en construcción:

- Antes de firmar el contrato, realiza una serie de averiguaciones para verificar que la promotora sea la propietaria del terreno, que sea solvente, que en dicho terreno se puedan construir viviendas, etc. Y, por supuesto, antes de firmar dicho contrato, pídelo con antelación para poder revisarlo y estudiarlo con todo el detenimiento que necesites.
- Los pagos anticipados que vayas a realizar, hazlos mediante transferencia bancaria a la cuenta especial que se abra para la promoción.
- Guarda muy bien todos los folletos y publicidad de la promoción de viviendas por si acaso la promotora no cumpliera con algo de lo que se dice en ellos y tuvieras que demostrarlo para exigirlo.
- En el caso de que para pagar la vivienda vayas a pedir un préstamo hipotecario, ten en cuenta lo que indicamos en esta Guía con respecto a la subrogación en préstamos hipotecarios.
- Antes de firmar la escritura de compraventa, revisa detenidamente la vivienda y comprueba que la misma se corresponde con lo que habías contratado, que no hay defectos de construcción, que cuenta con cédula de habitabilidad, que todos los servicios (agua, electricidad, gas, etc.) están dados de alta, etc.



# 5

## Ayudas para jóvenes para la adquisición de viviendas

Son ayudas directas destinadas a la población joven con escasos medios económicos a fin de facilitar el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño de la Comunitat Valenciana. Se entiende por municipio de pequeño tamaño el que posea una población residente inferior a los 5.000 habitantes, de los cuales, la mayoría se encuentren integrados en el medio rural. En el caso de Pilar de la Horadada al ser un municipio con una población superior no te podrías acoger a esta ayuda para la adquisición de una vivienda, tendrías que buscar en municipios más pequeños.

## 5.1 Requisitos y cuantías de la ayuda

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas las personas físicas mayores de edad y menores de 35 años adquirentes de una vivienda que reúnan los siguientes requisitos:

- **Tener menos de 35 años** en el momento de solicitar la ayuda, debiendo concurrir este requisito en todos los/las compradores/as de la vivienda, si fueran varios/as.
- **Poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo y Suiza.** En el caso de los extranjeros/as no comunitarios/as deberán tener residencia legal en España.
- Estar en condiciones de suscribir un **contrato público o privado de adquisición de vivienda** localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda edificada o a edificar sobre un derecho de superficie cuya titularidad recaiga en un tercero.
- Tener unos **ingresos iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)**. Dicho umbral se verá modificado por personas con diversidad funcional o familias numerosas de categoría especial. Cuando la solicitud de ayuda sea realizada por varias personas adquirentes de una vivienda se computarán los ingresos de todas ellas a los efectos de determinar que la suma de los mismos no supera los límites indicados en los apartados anteriores, debiendo concurrir en todas ellas los requisitos establecidos en las presentes bases para ser beneficiaria de la ayuda a la adquisición de vivienda.
- Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la **residencia habitual y permanente** de la persona o personas beneficiarias por un plazo mínimo de 5 años desde la fecha de su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de 3 meses desde su entrega por la persona o entidad vendedora. El plazo de 5 años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvertiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecúe a las nuevas circunstancias familiares de la persona beneficiaria.

- Que el **precio** de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea **igual o inferior a 100.000 euros**. Si la compraventa incluyera anejos como garaje o trastero, el precio de cada uno de ellos deberá estar desglosado figurando el precio de cada uno de los elementos por separado.

Si en el precio total se incluyeran anejos como garaje y trastero, y el precio de cada uno de ellos no estuviera desglosado figurando únicamente el importe global, a los efectos de la comprobación del importe máximo del precio anterior, se valorará el importe de la vivienda como el 80 por 100 del precio total del contrato cuando este incluya vivienda y garaje; 95 por 100 cuando el contrato incluya vivienda y trastero y 75 por 100 cuando el contrato incluya vivienda, garaje y trastero.

- **Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social**, así como encontrarse al corriente en el pago de obligaciones por reintegro de subvenciones públicas.

- No encontrarse incurso/a en ninguna de las circunstancias que determina el artículo 13 apartados 2 y 3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

**No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante ostente la propiedad o el usufructo de alguna vivienda en España.** Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del/de la titular o algún miembro de la unidad familiar que se encuentre en situación de dependencia respecto de ella.

- La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda será de hasta **10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 por 100 del precio de compra de la vivienda** sin anejos ni gastos y tributos inherentes a la adquisición.

A los efectos del cálculo de la ayuda, sólo se tendrá en cuenta el precio de la vivienda, que figurará expresamente en la escritura de compraventa y que deberá coincidir con el contrato presentado junto con la solicitud de las ayudas. En caso de discrepancia en el precio de la vivienda se atenderá al precio que conste en la escritura de compraventa, si fuera éste menor.

Podrás consultar toda la información sobre las convocatorias que se publiquen en la siguiente dirección web: [https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id\\_proc=21792](https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=21792)





# 6

# Financiación compra de vivienda

## 6.1 Préstamos hipotecarios

El préstamo es un contrato por el que **una de las partes (entidad bancaria) entrega a otra (prestataria/a) una cantidad de dinero con la obligación de restituirlo** transcurrido un plazo de tiempo. Normalmente, su finalidad es emplear el dinero prestado para pagar la vivienda. Su principal característica es que, además de la garantía personal, el inmueble queda afectado como garantía de la devolución del capital, por lo que si no cumples con el pago del préstamo hipotecario, la entidad, previa tramitación del procedimiento judicial correspondiente, podrá solicitar el embargo de la vivienda y su posterior venta en subasta pública. De conformidad con la legislación española, la garantía hipotecaria sólo queda constituida cuando la escritura notarial se inscribe en el Registro de la Propiedad.

## 6.2 Elementos determinantes del coste del préstamo

El precio del préstamo hipotecario (lo que nos va a costar realmente), viene determinado por el **Capital** solicitado, el **Tipo de Interés** y las **Comisiones**, influyendo en él, además, la forma en que se devuelve (sistema de **amortización**).

Cuando se está interesado/a en solicitar un préstamo hipotecario es recomendable informarse en más de una entidad bancaria sobre las condiciones que unas y otras tienen para concedértelo. Es importante prestar atención al plazo de devolución del préstamo, así como al precio que se va a tener que pagar por el dinero (interés) y a las comisiones que se va a tener que pagar por determinadas actuaciones (apertura del préstamo, amortizaciones anticipadas, etc.). También es muy importante que se tenga en cuenta el resto de gastos a los que vas a tener que hacer frente como consecuencia del préstamo (Notaría, Registro de la Propiedad, impuestos, tasación, seguro,...). La cuantía de dinero que vas a solicitar va a determinar la cuota que vas a tener que pagar para devolverlo.

Con respecto al importe del préstamo, debes tener en cuenta que el banco no te va a prestar todo el dinero que necesitas para pagar la vivienda, los gastos e impuestos, etc. sino que únicamente te va a prestar una parte del valor de la vivienda. Para saber qué cantidad vas a poder obtener prestada del banco se tienen en cuenta varios factores: **la capacidad económica** (ingresos, otros bienes que poseas, la situación económica y laboral, etc.), el **valor de tasación** de la vivienda y el porcentaje de dinero que se pide sobre esa tasación.

## **6.3 El sistema de amortización**

Esta cuota debe adaptarse a la capacidad económica individual. El plazo de amortización puede ser a 10, 15, 20, 25 ó 30 años. Con tipos bajos el alargamiento del plazo produce una disminución de la cuota; con tipos altos, el plazo más largo no implica descenso significativo de la cuota a pagar.

Se utiliza por lo general en España el sistema francés, por el cual al principio se pagan más intereses y se amortiza menos capital, incrementándose éste hasta superar al final a los intereses pagados. En la amortización anticipada se puede optar por reducir la cuantía o el plazo.

La cuota puede ser mensual (la más común), trimestral, semestral o anual. Su importe puede ser variable, en los préstamos a tipo variable, según vaya modificándose el tipo de interés; o constante (en los préstamos a tipo fijo y en los préstamos variables con cuota constante, donde se alarga o acorta el tiempo para acoplar el capital pendiente al tipo de interés actual).

## 6.4 Cuotas del préstamo

Las cuotas son los importes que se han de pagar periódicamente (normalmente, mensualmente) para devolver el préstamo.

Aunque únicamente se realice un pago mensual, en realidad en cada uno de dichos pagos se está abonando dos conceptos distintos: por un lado, estás devolviendo una **parte del dinero** que te ha prestado el banco y, por otro lado, estás pagando el **interés al banco** por prestarte el dinero.

Por eso en los recibos que recibas cada mes del banco todos estos conceptos figuran desglosados para que cada mes puedas saber cuánto has devuelto del préstamo, cuánto has pagado de intereses, etc.

En un préstamo a interés fijo las cuotas tendrán siempre el mismo importe.

En un préstamo a interés variable, por el contrario, las cuotas serán distintas cada año ya que, el interés variable se revisa anualmente.

## 6.5 Tipo de interés

El tipo de interés es el **precio que cobra el banco por prestarte el dinero**. Se trata de un porcentaje sobre el dinero que te presta y se refiere a un periodo de tiempo. También puede denominarse tasa de interés, intereses, interés ordinario, etc. Los más habituales son el fijo y el variable.

Los denominados “**suelo**” y “**techo**” de los préstamos hipotecarios se refieren a limitaciones en las variaciones de los tipos de interés variable bien al alza, bien a la baja. Así, si tu préstamo tiene “suelo” quiere decir que por mucho que baje el índice de referencia (por ejemplo, Euribor), siempre vas a pagar un mínimo. Por el contrario, que el préstamo tenga un “techo” quiere decir que por mucho que suba el índice de referencia, habrá un máximo por encima del cual no pagarás. Para que dichos suelos y techos sean válidos es necesario que figuren en la escritura del préstamo hipotecario, que sean equilibrados y que hayas sido debidamente informado/a al respecto. En caso contrario, deberías asesorarte por si dicho suelo fuera nulo. En resumen, dichas cláusulas nacen de un pacto entre tu entidad bancaria y tú, y por tanto son legales. Cuestión diferente es que puedan declararse NULAS y tenerse por no puestas, si se cumplen las siguientes condiciones relacionadas con la transparencia y la información facilitada por la entidad bancaria:

- Que el contrato de préstamo creara la apariencia de tener un interés variable que, en algunos supuestos, pudiera suponer una disminución del precio del dinero.
- Falta de información suficiente sobre la cláusula suelo.
- La relación de la cláusula suelo con la existencia de otra que supusiera un techo para el pago de interés.
- La dificultad para el consumidor/a de comprender con exactitud el alcance de las obligaciones que dicha cláusula suponía habida cuenta del lenguaje utilizado en el contrato de préstamo.
- La ausencia de simulaciones y explicaciones suficientes sobre el alcance real y las consecuencias de la cláusula.
- Y la inexistencia de un aviso previo y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos bancarios de la misma entidad.

Quien posea un préstamo hipotecario que contenga cláusulas suelo y que observe que no se han cumplido los requisitos anteriores, deberá dirigirse al banco y presentar una reclamación. Si no se llega a un acuerdo, tendrá que acudir a los Tribunales pidiendo que se anule la cláusula suelo y que devuelvan las cantidades abonadas indebidamente.

Tipos de interés	Características	Ventajas	Inconvenientes
FIJO	El interés permanece constante.	Si los tipos suben no se alteran las cuotas. No asumes riesgos.	No puedes beneficiarte en caso de bajada de los tipos.
VARIABLE	El interés varía durante toda la duración del préstamo.	En el caso de bajada del tipo, te puedes beneficiar.	Al interés inicial se le suma posteriormente un diferencial. Le afectan las subidas de tipos.
MIXTO	Se establece un periodo inicial en que el interés es fijo, pasando luego a ser variable	Al tener dos periodos diferentes, los riesgos quedan más diluidos	Se suman los inconvenientes señalados para los Fijos o Variables en distintos periodos.
VARIABLE LIMITADO	Variable, con límite a la baja (suelo) o al alza (techo) (introducido por Orden EHA/2899/2011 transparencia y protección al cliente de servicios bancarios).	El techo si no se fija muy elevado.	El suelo, mínimo por el que se tendrá que pagar siempre.

## 6.6 T.A.E.

La Tasa Anual Equivalente (T.A.E.) es una fórmula matemático-financiera que incluye el tipo de interés nominal, las comisiones y el plazo. Nos da el **coste efectivo de la operación** si los tipos de interés actuales no variaran durante toda la vida. Por ello, es un elemento de comparación válido en los préstamos a tipo fijo, pero sólo una referencia en los variables. A la hora de tomarlo como elemento comparativo debe serlo entre préstamos idénticos.

El porcentaje que indica dicha T.A.E. es el que se va pagar por el préstamo, y para comparar entre las condiciones que te ofrecen varios bancos se tiene que comparar la T.A.E. de cada oferta.



## **6.7 Tasación de la vivienda**

Para prestar el dinero el banco va a necesitar saber cuánto vale la vivienda que se quiere adquirir. Por eso, solicitará a una entidad de tasación un informe en el que indique cuál es ese **valor de la vivienda**. Además, como ese informe lo abona la persona interesada, una vez realizada la tasación, si no se llega a un acuerdo con la entidad para que te conceda el préstamo, se tiene derecho a que te sea entregado el informe original de tasación para poder aprovecharlo y presentarlo a otra entidad, aunque su contenido no sea vinculante para ella.

A través de una sociedad de tasación autorizada sabrás cuál es la valoración del inmueble y si la cantidad que te pide el/la vendedor/a se ajusta a los valores de mercado, pues no tiene por qué coincidir con el precio que realmente pagamos por ella.

## 6.8 Comisiones

Las comisiones bancarias son cantidades que las entidades de crédito cobran por prestar determinados servicios, es decir, no son intereses –que son el precio al que venden el dinero–, sino el **precio que te cobran por realizar las gestiones** (estudiar tu solicitud, formalizar o modificar el contrato, cancelarlo anticipadamente etc.).

Pero además de las comisiones, existen otros gastos a los que hay que hacer frente para obtener tu préstamo hipotecario. Se trata de los costes de tasación, de los que ya hemos hablado, los seguros, las gestiones administrativas, los pagos de la Notaría y del Registro de la Propiedad y los impuestos.

Lo habitual es que sea la entidad bancaria la que se encargue de tramitar toda la documentación y que te pida un adelanto de dinero o provisión de fondos para hacer frente a los distintos pagos de dicha tramitación.

## **6.9 Subrogación préstamo hipotecario**

Una subrogación implica “ponerte en lugar” del/de la anterior titular del préstamo, en las mismas condiciones que tenía (tipo de interés, plazo, garantías etc.). Esto es muy frecuente en la compra de viviendas recién construidas. Como la promotora de estas viviendas ya ha firmado un préstamo hipotecario para financiar la construcción de las mismas, suele ofrecer a los/las compradores/as la posibilidad de subrogarse en dicho préstamo hipotecario en lugar de tener que negociar y obtener nuevos préstamos hipotecarios. Se debe tener en cuenta por un lado, que el banco que otorgó dicho préstamo va a analizar igualmente la solvencia, etc. y puede oponerse a la subrogación. Y por otro lado, el/la comprador/a tampoco está obligado/a a subrogarse en el préstamo hipotecario de la promotora, sino que si otra entidad bancaria le ofrece mejores condiciones, tiene derecho a contratar el préstamo hipotecario con quien prefiera.



# 7

# Vivienda de Protección Pública

La **Vivienda de Protección Pública** (en adelante “**VPP**”) es la calificada como tal por la Generalitat, a través de los servicios territoriales competentes en materia de vivienda, por destinarse a domicilio habitual y permanente y reunir los requisitos de superficie, uso, calidad y precio establecidos en el *Decreto 90/2009, del Consell, que regula el Reglamento de Viviendas de Protección Pública* y otras disposiciones que le sean de aplicación.

Los *Planes de Vivienda* establecerán las condiciones de acceso a las viviendas protegidas, en alquiler o en propiedad. Concretamente, en el *Ayuntamiento de Pilar de la Horadada*, **el régimen de uso de dichas viviendas será en arrendamiento**, en cambio, en otros ayuntamientos podrá ser también en propiedad.

## **7.1 Solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda**

**La inscripción en el Registro de Demandantes tendrá un plazo de vigencia de dos años** a contar desde la fecha de alta inscripción. La unidad de convivencia podrá solicitar la renovación de la inscripción dentro del plazo de vigencia por otros dos años más, la no renovación en el plazo señalado supondrá la baja de oficio del Registro.

Toda la información se encuentra regulada en el *Decreto 106/2021, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.*

## 7.2 Condiciones de las viviendas

- Las viviendas no contarán con muebles, únicamente tendrán incorporados **vitro, horno y calentador**.
- En el momento de la concesión de la vivienda, el/la inquilino/A deberá asumir el **coste de dar de alta el agua y la luz**.
- Además, se deberá pagar una **fianza** u aportación inicial.
- El **IBI** y los **gatos de la comunidad** serán asumidos por la persona inquilina.
- El **precio del alquiler**, y los ingresos mínimos y máximos que se tendrán en cuenta para la concesión, será en función de las circunstancias de la unidad familiar y de la vivienda.

## 7.3 Documentación necesaria

- **DNI / NIE** (de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 14 años.)
- De todos los miembros de la vivienda que trabajen:  
Última **NÓMINA** (mes completo trabajado).
- Si no trabajan (desempleo/ayuda/pensión):  
**CERTIFICADO PRESTACIONES S.S.**
- Además, si trabajan/ cobran desempleo/ o son hijos discontinuos:  
**DECLARACIÓN RENTA**,  
o si no la ha presentado:  
**CERTIFICADO DE IMPUTACIONES DE IRPF** (certificado tributario).
- **CERTIFICADO DE EMPADRONAMIENTO.**
- ACREDITAR **SITUACIONES ESPECIALES**: familia numerosa, familia monoparental, discapacidad o dependencia, violencia de género, desahucio.



## 7.4 Requisitos

La persona solicitante de la inscripción será quien represente a la unidad de convivencia y deberá cumplir en el momento de presentar la solicitud los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad o tener la condición de emancipada y no haber sido incapacitada judicialmente para obligarse contractualmente.
- Tener **vecindad administrativa con al menos un año** de residencia acreditada o autorización de residencia temporal por razones de arraigo en la **Comunitat Valenciana**.
- **No poseer ninguna propiedad** ningún miembro de la unidad familiar, o de ser así, encontrarse privado del uso y disfrute.
- Podrán convivir un **máximo de 5 personas**. No se podrá admitir como ocupantes de la vivienda a personas que no formen parte de la unidad de convivencia.
- **Destinar la vivienda a residencia habitual** y permanente de la unidad de convivencia. Y no subarrendar la vivienda total o parcialmente, ni destinarla a usos distintos.

## 7.5 Aplicación de los criterios de baremación

Iniciado el procedimiento de adjudicación **se procederá a baremar las unidades de convivencia**, que se realizará de oficio por la administración conforme al procedimiento de adjudicación correspondiente. El orden de prioridad en la adjudicación se determinará mediante la mayor puntuación obtenida al aplicar los criterios de baremación determinados.

Son **criterios para la baremación** de las unidades de convivencia demandantes de vivienda en alquiler:

- La capacidad económica de la unidad de convivencia.
- El número de integrantes de la unidad de convivencia en relación con el número de habitaciones de la vivienda.
- La localización de la vivienda.
- Las situaciones de especial vulnerabilidad que afecten a la unidad de convivencia.

Obtendrá una mayor puntuación quienes se encuentren en algunas de estas **situaciones de especial vulnerabilidad**:

- Unidad de convivencia con persona <35 años o >60 años.
- Violencia de género.
- Personas con diversidad funcional en la unidad de convivencia =>65% o =>33%.
- Unidad de convivencia con menor a cargo.
- Obligado a desplazarse por motivos laborales.

Además, se considerarán **situaciones de especial vulnerabilidad** las siguientes:

- Familias monoparentales o monomarentales.
- Familias numerosas.
- Mujeres víctimas de violencia de género.
- Personas con diversidad funcional o discapacidad superior al 33 %.
- Personas con dependencia.
- Personas afectadas por procesos de desahucio o lanzamiento.
- Víctimas de trata de seres humanos o de un delito de odio.
- Víctimas del terrorismo.
- Personas asiladas o refugiadas.
- Personas menores de 25 años que hayan estado bajo la guarda o tutela de la Generalitat.
- Personas bajo la guarda o tutela de las administraciones públicas en acogimiento familiar.
- Personas trans.

## 7.6 Trámites relacionados con las VPP

- **Reparación**

Solicitud de reparación o de autorización para la realización de obras, con el fin de adecuar (en el caso que proceda) el estado de conservación de un inmueble de promoción pública propiedad de la Generalitat Valenciana.

- **Bonificación personal**

Solicitud de bonificación personal para atender las dificultades que sobrevienen en una familia con unos ingresos bajos en relación al número de miembros que la componen, bonificando la cuota del arrendamiento, con lo que se reduce el importe del recibo a abonar.

Podrás acudir a la **Oficina Xaloc** del *Ayuntamiento de Pilar de la Horadada*, para poder consultar cualquier duda que te pueda surgir sobre las condiciones de las viviendas y los requisitos necesarios para poder solicitarla.



# 8

# Bono digital

Es una ayuda para la emisión de “*bonos digitales*” destinados a **financiar la contratación de nuevos servicios de internet fijo o de un aumento en la velocidad ya contratada** para personas o unidades familiares identificadas como vulnerables, siendo éstas, las personas titulares o beneficiarias de la Renta Valenciana de Inclusión, en cualquiera de sus modalidades.

O bien, las personas titulares o beneficiarias de la prestación del Ingreso Mínimo Vital, en cualquiera de sus modalidades, en la fecha de la solicitud.

La ayuda consistirá en 20€ al mes, con un máximo de 240€.

# 8.1 Requisitos

- Ser beneficiario/a **Renta Valenciana Inclusión o Ingreso Mínimo Vital**.
- Hallarse al corriente en las obligaciones de la Seguridad Social y de la Agencia Tributaria.
- Contratar el servicio en el plazo máximo de 3 meses desde concesión o para quienes ya tienen internet para mejorar características y velocidad.
- Que la vivienda para la que se solicite sea la vivienda habitual.
- Operadoras que se pueden solicitar en el *Pilar de la Horadada*: **EURONA, O2, MAS MOVIL, LOWI, REDI FOR YOU**. Deberás comprobar previamente que no tienes penalización con tu operadora si ya lo tienes contratado, y consultar las cuotas de las nuevas operadoras para ver si te sale rentable.

## ***8.2 Documentación a aportar***

- DNI/NIE.
- Resolución reconocimiento Renta Valenciana Inclusión o Ingreso Mínimo Vital.
- Certificado empadronamiento colectivo en Comunitat Valenciana.





# 9 Rehabilitación

Hoy en día existen ayudas destinadas a actuaciones en los elementos comunes de un edificio y para la adaptación de las viviendas. A continuación detallaremos las ayudas disponibles en la actualidad.

## 9.1 Ayuda a las actuaciones de mejora de eficiencia energética en viviendas

- **Requisitos** generales:

- Domicilio habitual y permanente.
- Las actuaciones deben permitir reducir la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración al menos un 7 % o reducción del consumo de energía primaria no renovable al menos un 30 %.
- También es subvencionable la modificación o sustitución de elementos constructivos de la envolvente térmica para cumplir valores de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire.
- Deberá contar con un/a técnico/a competente (dado/a de alta en su colegio profesional) encargado/a de la elaboración de la documentación técnica a aportar.

- **Inversión máxima subvencionable y cuantía de las ayudas** (viviendas):

- 40 % del coste de la actuación, con un límite de 3.000 €.
- Para poder solicitar esta ayuda el coste de la actuación ha de ser igual o superior a 1.000 €.

- **Plazo de ejecución** de las actuaciones:

- La actuación no podrá exceder de 12 meses.

\* Podrás consultar toda la información sobre las convocatorias que se publiquen en la siguiente dirección web: [https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id\\_proc=22403](https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=22403)

## 9.2 Ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en edificios

### • Requisitos generales:

- Más del 70 % de la superficie construida debe estar destinada para uso residencial.
- IEE: Informe de Evaluación del Edificio realizado. (También existen ayudas para la realización de este informe: <https://habitatge.gva.es/es/web/arquitectura/ajudes-implantacio-ieev.cv-2022>).
- Acuerdo de la Comunidad con las obras a llevar a cabo.
- Las actuaciones deben permitir una reducción del consumo de energía primaria no renovable al menos un 30 %.
- Además, dependiendo de las zonas climáticas, debe cumplir un incremento: en C un 25 % y en D y E un 35 %.
- También es subvencionable la modificación o sustitución de elementos constructivos de la envolvente térmica para cumplir valores de transmitancia térmica y de permeabilidad al aire.
- Deberá contar con un/a técnico/a competente (dado/a de alta en su colegio profesional) encargado/a de la elaboración de la documentación técnica a aportar.
- Para poder solicitar estas ayudas, se requiere la presentación de tres ofertas de proveedores.

### • Inversión máxima subvencionable y cuantía de las ayudas (viviendas):

- Según el ahorro energético conseguido:
  - 40 % del coste de la actuación, con un límite de 6.300 €.
  - 60 % del coste de la actuación, con un límite de 11.600 €.
  - 80 % del coste de la actuación, con un límite de 18.800 €

- **Plazo de ejecución** de las actuaciones:

- La actuación no podrá exceder de 26 meses (ampliable según caso).

\* Podrás consultar toda la información sobre las convocatorias que se publiquen en la siguiente dirección web: [https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id\\_proc=22404](https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=22404)

## **9.3 Autoconsumo de energía renovable y Plan RENHATA**

### **• Autoconsumo de energía renovable**

Requisito general:

En cómputo anual, la suma de la energía eléctrica consumida por parte de la/las persona/as consumidora/as asociadas a la instalación objeto de ayuda debe ser igual o mayor al 80 % de la energía anual generada por la instalación.

\* Podrás consultar toda la información sobre las convocatorias que se publiquen en la siguiente dirección web: [https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id\\_proc=21988#p\\_1](https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=21988#p_1)

### **• Plan RENHATA**

Plan de reforma interior de vivienda. Ayudas destinadas a la reforma interior de la vivienda, para reformar los cuartos húmedos de tu casa y adaptarla a personas con diversidad funcional.

\* Podrás consultar toda la información sobre las convocatorias que se publiquen en la siguiente dirección web: <https://habitatge.gva.es/es/web/arquitectura/pla-renhata-2022>

## 9.4 Ayuda a las actuaciones de mejora de la accesibilidad

- **Requisito** general:

Los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva que se acogan a las ayudas de este programa han de cumplir los siguientes requisitos:

- Estar finalizados antes de 2006.
- Que al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen otros usos compatibles, tenga uso residencial de vivienda.
- Que, al menos, el 50% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios/as, usufructuarios/as o arrendatarios/as en el momento de solicitar las ayudas de este programa.

Cuando se trate de persona propietaria única, que haya tenido que proceder al realojo de las personas inquilinas para realizar las obras de mejora de la accesibilidad, no se tendrá en cuenta este requisito, si bien deberá justificar esta circunstancia y el compromiso de destinar las viviendas objeto de mejora en su accesibilidad a domicilio habitual de las personas arrendatarias en el referido porcentaje.

Tampoco se tendrá en cuenta este requisito cuando se trate de un inmueble donde se encuentre el domicilio habitual de una persona con movilidad reducida que debido a la falta de accesibilidad en las zonas comunes se encuentre confinada en su vivienda

- En función de los siguientes indicadores se obtendrá la **puntuación** y la subvención a la que se opta:

- En función de la categoría catastral

Categoría catastral: 1, 2 y 3 .....	1 punto
Categoría catastral: 4 y 5 .....	2 puntos
Categoría catastral: 6, 7, 8 y 9 .....	4 puntos

- En función de la media de la renta por unidad de consumo, según datos del INE, de los hogares domiciliados en la sección censal donde

está ubicado el edificio objeto de la actuación correspondiente al año 2019 o al último año publicado con anterioridad a la fecha de inicio del plazo de presentación de solicitudes de ayuda de la correspondiente convocatoria:

Ingresos menores de 13.000 euros ..... 7 puntos  
 Ingresos entre 13.000 y 19.000 euros ..... 4 puntos  
 Ingresos superiores de 19.000 euros ..... 1 puntos

En *Pilar de la Horadada* según datos del INE: año 2020 = 14.761 € = 4 puntos

• **Inversión máxima subvencionable y cuantía de las ayudas** (viviendas):

Puntuación	Porcentaje de subvención a aplicar sobre el coste de la actuación	Cuantía máxima de la subvención por vivienda (euros / vivienda)			
		Caso general	Si en el edificio reside al menos una persona con grado de discapacidad		Locales comerciales u otros usos compatibles (euros/m <sup>2</sup> construido)
			< 33%	>= 33%	
Hasta 5 puntos	20%	3.000	5.000	6.000	30
Mayor de 5 y menor de 8 puntos	40%	6.000	10.000	12.000	60
No inferior a 8 puntos	60%	9.000	15.000	18.000	90

-En el caso de que en el edificio resida alguna persona con discapacidad por movilidad reducida acreditada por la Generalitat Valenciana o mayor de 80 años, el porcentaje se incrementará en 20 puntos.

\* Podrás consultar toda la información sobre las convocatorias que se publiquen en la siguiente dirección web: [https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id\\_proc=22628](https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=22628)





# 10 oficina XALOC

XALOC es una red de organismos colaboradores de la GVA para ofrecer a todas las personas de la Comunidad Valenciana un servicio integral, información, mediación social y asesoramiento en materia de vivienda, rehabilitación de edificios y regeneración urbana.

Gracias a la red XALOC se intenta **garantizar el acceso de las ayudas** a la ciudadanía, consiguiendo dar de esta forma mayor proximidad de los organismos gestores la ciudadanía.

Uno de los objetivos de la red de oficinas XALOC es el **acompañamiento y asesoramiento** a las personas implicadas en la tramitación de ayudas, siendo estas las propietarias de inmuebles, administradores de fincas, técnicos/as, constructores/as...entre otros muchos más.

Como hemos mencionado anteriormente, en esta oficina podrás solicitar la ayuda que necesites para la tramitación de la ayuda de alquiler, la solicitud en el registro de demandante de vivienda, las ayudas de rehabilitación y el bono digital.

Podrás consultar todas las ayudas existentes y sus convocatorias en la siguiente dirección web: <https://xarxaloc.es/ayudas-economicas/>



# 11

# Bibliografía y normativa aplicable

\* Tras publicaciones de nuevas convocatorias podrían haber modificaciones en los datos contenidos en esta publicación.

## ● **Bibliografía**

- Instituto de la Juventud (INJUVE) (2013). Guía de información general de vivienda. Recuperado de <http://www.injuve.es/conocenos/ediciones-injuve/guia-de-informacion-general-de-vivienda>
- Albero Díaz, A. B. (2017). En tu casa o en la mía. Guía de vivienda y emancipación juvenil. Gobierno de Navarra. Recuperado de [https://www--navarra--es.insuit.net/home\\_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Actualidad/guiadeviviendayemancipacionjuvenil.htm](https://www--navarra--es.insuit.net/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Actualidad/guiadeviviendayemancipacionjuvenil.htm)
- Institut Valencià de la Joventut (IVAJ). Guía joven de ayudas a la vivienda en la Comunitat Valenciana ¡Infórmate antes de actuar! Comunidad Valenciana. Recuperado de <https://www.callosadesegura.es/wp-content/uploads/2017/05/GUIAJOVENAYUDASVIVIENDA.pdf>

## ● **Arrendamientos**

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado del alquiler de viviendas.

## ● **Compraventa**

- Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre Protección de los Consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de vivienda.
- Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico "DB-HR Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, se modifica el Reglamento para la aplicación del régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo aprobado por el Real Decreto 1270/2003 y se modifican y aprueban otras normas tributarias.
- Orden VIV/1744/2008, de 9 de junio, por la que se regula el Registro General del Código Técnico de la Edificación.

## ● **Préstamos**

- Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y modificación de préstamos.
- Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.
- Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.
- Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

## ● **Plan Estatal de Viviendas**

- Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre, por el que se modifican el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, así como el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

## ● **Otras normativas de interés**

- Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.
- Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.
- Decreto 75/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda.

