

## Guía para el comprador de **VIVIENDA USADA**



Elegir tu nueva vida  
ahora es...

*Así de fácil*

Región



de Murcia



En esta guía encontrará las condiciones que han de cumplir los compradores de viviendas USADAS, para poder tener acceso a las ayudas estatales y autonómicas previstas por el Plan de Vivienda del cuatrienio 2009-2012.



## ¿Qué es una Vivienda Usada?

Son viviendas libres o protegidas en segunda o posterior transmisión, que deben cumplir las condiciones de las viviendas protegidas y pueden acogerse a las ayudas financieras para su compra. Su precio máximo de venta en las siguientes transmisiones estará limitado durante 15 años o la duración del préstamo convenidos si fuera superior.

Se consideran viviendas usadas a efectos del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

- a. Viviendas libres en segunda o posterior transmisión.
- b. Viviendas protegidas en segunda o posterior transmisión.
- c. Viviendas protegidas calificadas con destino a alquiler que se venden una vez ha transcurrido el plazo obligatorio de destino a arrendamiento.
- d. Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas en primera transmisión tras haber transcurrido un año desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad.
- e. Hasta 31 de diciembre de 2009, (período prorrogable mediante Acuerdo del Consejo de Ministros), viviendas libres de nueva construcción con licencia de obras anterior al 1 de septiembre de 2008 y certificado final de obras, licencia de ocupación o cédula de habitabilidad anterior al 24 de diciembre de 2008.

Deben destinarse a **domicilio habitual y permanente** de su propietario.

Tienen una **superficie útil mínima de 40 m<sup>2</sup> y máxima de 90 m<sup>2</sup>**, (excepto las destinadas a familias numerosas o personas con discapacidad que podrán alcanzar los 120 metros cuadrados de superficie útil. No obstante, sólo podrán obtener financiación para 90 m<sup>2</sup> de superficie útil).

La superficie útil máxima de los garajes, trasteros o anejos de viviendas usadas computables en el precio de la vivienda será de **25 m<sup>2</sup> para los garajes y anejos** y de **8 m<sup>2</sup> para los trasteros**, la superficie útil que exceda de estos valores no podrá incluirse en el precio.

Está **prohibida** su **venta** durante sus **diez primeros años**, salvo en supuestos de: cambio de domicilio a otro municipio, variación de los miembros de la unidad familiar, víctimas del terrorismo o de la violencia de género, discapacidad o divorcio producida tras la compra o situaciones catastróficas. En estos casos la venta deberá ser autorizada previamente por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y el vendedor deberá devolver a la administración las ayudas recibidas con intereses legales.



Tipo de Vivienda Protegida	Ingresos MÍNIMOS de la Unidad Familiar (Nº de veces el IPREM*)	Ingresos MÁXIMOS de la Unidad Familiar (Nº de veces el IPREM* ponderado)	Precio máximo por m2 de superficie útil
Régimen Especial	1 IPREM o Pensión discapacidad, dependencia, viudedad o jubilación	2,5 IPREM	1,5 MBE**
Régimen General		4,5 IPREM	1,6 MBE
Régimen Concertado		6,5 IPREM	1,8 MBE
Vivienda USADA libre		6,5 IPREM	1,6 MBE

\* IPREM: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, para el cálculo de los ingresos máximos se toma el valor ponderado, es decir, corregido con los coeficientes establecidos por el Plan Regional de Vivienda. Para el cálculo de Ingresos Mínimos el IPREM no será ponderado.

Calcule su IPREM en "[www.regiondemurciavivienda.es](http://www.regiondemurciavivienda.es)"

\*\*MBE: Módulo Básico Estatal, coeficiente fijado por el Plan Estatal a partir del cual se calculan los precios de las viviendas, estos precios variarán además según el área geográfica, es decir, según el municipio o pedanía en la que se encuentren.

El Plan Regional de Vivienda 2009-2012 contempla además otro tipo de vivienda: la vivienda protegida de precio limitado, una figura de ámbito regional cuyas características se tratan en otra guía.

## ¿Qué REQUISITOS debo cumplir para poder acceder a la financiación y ayudas de una Vivienda Usada?

Los **ingresos máximos** de su unidad familiar **no deben superar 6,5 veces el IPREM** para viviendas usadas libres y el valor establecido para cada régimen de viviendas protegidas (Según la tabla del punto anterior).

Los **ingresos mínimos** de su unidad familiar han de ser **mayores o iguales al IPREM** (excepto para pensiones de dependencia, discapacidad, viudedad o jubilación).

**Para poder acogerse a las ayudas financieras para primer acceso en propiedad los ingresos máximos familiares son 4,5 veces el IPREM**

Debe destinar la vivienda adquirida a residencia habitual y permanente, y ocuparla dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente.

Para poder **COMPRAR** una vivienda usada **no se debe ser titular** de pleno dominio o de derechos de uso y disfrute **de ninguna vivienda de protección pública en España**, salvo que la vivienda resulte inadecuada para los casos de:

- Familias numerosas que adquieren una vivienda mayor por aumento del número de hijos.
- Situaciones de discapacidad producidas con posterioridad a la compra de la vivienda que posee.
- Situaciones catastróficas.

**No** podrá ser **titular de ninguna vivienda libre**, salvo cuando:

- Haya sido privado de su uso por causas no imputables al interesado.
- O bien el valor de la vivienda que posee, 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 para familias numerosas,

mayores de 65 años, víctimas violencia de género o de terrorismo, discapacitados o dependientes, familias monoparentales o separados o divorciados).

Para **OBTENER** las **AYUDAS** de la **Comunidad Autónoma de la Región de Murcia** debe haber obtenido préstamo convenido para primer acceso en propiedad según el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, de al menos el 60 % de valor de la vivienda.

Debe además estar **INSCRITO** en el **Registro de Demandantes de Vivienda**.

Rellene su inscripción en [www.regiondemurciavivienda.es](http://www.regiondemurciavivienda.es) y preséntela por Registro de la CARM

## ¿Puedo haber obtenido ayudas anteriores?

**No** se pueden haber obtenido previamente ayudas ni préstamos convenidos para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, **durante los diez años anteriores** a la solicitud actual de la ayuda, excepto en los casos de:

- Cambio de domicilio a otro municipio.
- Familias numerosas que adquieren una vivienda mayor por aumento del número de hijos.
- Situaciones de discapacidad producidas con posterioridad a la compra de la vivienda que posee.
- Situaciones catastróficas.

En estos casos excepcionales se deberá cancelar previa o simultáneamente el préstamo anterior y devolver las ayudas recibidas.

## ¿Qué es el PRIMER ACCESO EN PROPIEDAD?

Se considera **PRIMER ACCESO EN PROPIEDAD** cuando se trata de la primera vez que una persona va a tener una vivienda, por lo que para **OBTENER** las **AYUDAS** correspondientes al **primer acceso en propiedad**, (subsidiación de préstamo, AEDE, y ayudas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia), **NO** puede haber tenido **NUNCA vivienda en propiedad**, salvo:

- Que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados.
- Que el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda protegida que pretende adquirir.

**Sí** podrán acogerse a las **ayudas** de **PRIMER ACCESO EN PROPIEDAD**, aunque hayan tenido una vivienda anteriormente, las mujeres víctimas de violencia de género, las víctimas del terrorismo o las personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo. En estos casos podrá obtener nuevamente ayudas financieras, aunque no hayan transcurrido 10 años desde que obtuviera otras para el mismo tipo de actuación, siempre que cancele previamente el préstamo convenido.

Es decir, las personas que **NO acceden por primera vez** a la propiedad de una vivienda, y no se encuentran entre los casos citados anteriormente como excepciones, **SOLO** tendrán derecho a la obtención de préstamo convenido.



## ¿Cuál es el PRECIO MÁXIMO de una Vivienda USADA?

Para la adquisición protegida de viviendas USADAS LIBRES, su precio máximo será igual al de una vivienda protegida de régimen general calificada provisionalmente en el momento de la compra en la misma área geográfica, que podrá ser incrementado en un 60 % si se encuentra en un ATPMS\* del Grupo B o en un 30 % si se encuentra en un ATPMS del Grupo C.

El precio máximo de viviendas protegidas USADAS, es decir, viviendas protegidas en segunda o posterior transmisión, será el de una vivienda que se califique en el mismo régimen y en la misma área geográfica en el momento de la compra, sin que se supere el precio máximo correspondiente al régimen general.

El precio máximo de venta por metro cuadrado útil de las viviendas protegidas se establece en base un módulo fijado por el Estado (Módulo Básico Estatal o MBE) que se multiplica por unos determinados coeficientes que dependen del tipo de vivienda protegida y de la población o área geográfica en que se encuentre. El precio por metro cuadrado de superficie útil de los **garajes, trasteros o anejos** vinculados a la vivienda será como máximo el 60 % del precio por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

Para las viviendas protegidas que se califiquen provisionalmente el año 2009, y mientras no varíe el MBE, los precios de las viviendas protegidas en la Región de Murcia son:

Vivienda Protegida de RÉGIMEN ESPECIAL		
Área Geográfica	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para VIVIENDA €/m <sup>2</sup>	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para GARAJE O TRASTERO €/m <sup>2</sup>
Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	<b>1.478,10</b>	<b>886,86</b>
Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	<b>1.311,34</b>	<b>786,80</b>
Área Singular	<b>1.137,00</b>	<b>682,20</b>
Área 1ª	<b>1.114,26</b>	<b>668,56</b>
Área 2ª	<b>1.046,04</b>	<b>627,62</b>

Vivienda Protegida de RÉGIMEN GENERAL		
Área Geográfica	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para VIVIENDA €/m <sup>2</sup>	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para GARAJE O TRASTERO €/m <sup>2</sup>
Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	<b>1.576,64</b>	<b>945,98</b>
Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	<b>1.394,72</b>	<b>836,83</b>
Área Singular	<b>1.212,80</b>	<b>727,68</b>
Área 1ª	<b>1.174,90</b>	<b>704,94</b>
Área 2ª	<b>1.099,10</b>	<b>659,46</b>

*\*Si se trata de una vivienda usada de régimen concertado, su precio máximo para poder acogerse a las ayudas para vivienda usada será el de precio general.*

*ATPMS\* Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior, zonas en las que se ha autorizado un precio superior de las viviendas, en la Región de Murcia existen del tipo B y el C.*

Para viviendas usadas libres el precio máximo para 2009 será:

Vivienda USADA LIBRE		
Área Geográfica	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para VIVIENDA €/m <sup>2</sup>	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para GARAJE O TRASTERO €/m <sup>2</sup>
Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	1.940,48	1.164,29
Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	1.576,64	945,98
Área Singular	1.212,80	727,68
Área 1ª	1.174,90	704,94
Área 2ª	1.099,10	659,46

Para conocer el precio de cada localidad consulte el SIMULADOR en [www.regiondemurciavivienda.es](http://www.regiondemurciavivienda.es)

## ¿Qué tipo AYUDAS puedo recibir para comprar mi Vivienda USADA?

Las ayudas a las que puede tener derecho proceden de dos fuentes el Estado y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. No obstante, es la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio la que tramitará su expediente de solicitud y reconocerá el derecho a percibir las ayudas. Consisten en:

### 1. Ayudas estatales:

**a. Préstamo convenido:** el valor máximo del préstamo es el **80% del precio vivienda y anejos**. (Son préstamos que conceden las entidades de crédito que hayan firmado convenio con el Estado para el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a 25 años de amortización, con interés fijo o variable y resto de condiciones del Plan).\*

**b. Subsidiación de préstamo:** Se trata de una cantidad anual por cada 10.000 € de préstamo que el Estado transfiere al banco y que éste le descontará de sus cuotas de amortización, para ingresos familiares inferiores a 4,5 IPREM y precio máximo de vivienda usada igual al de una vivienda de régimen general calificada en el mismo momento y la misma área geográfica. Tiene una duración de 5 años prorrogables otros 5.

**c. Ayuda Estatal Directa a la Entrada, (AEDE):** Es una cantidad que el Estado transferirá al banco y éste pagará al comprador en el momento de la firma de la escritura de compraventa y de constitución del préstamo hipotecario, y siempre para PRIMER ACCESO en propiedad y tras haber obtenido préstamo de al menos el 60 % del valor de la vivienda.

*\*Préstamos convenidos directos al comprador: entre el contrato de compraventa y la solicitud de visado no pueden transcurrir más de 4 meses. Entre el visado y la solicitud de préstamo convenido a la Entidad de Crédito no deben transcurrir más de 6 meses.*

### 2. Ayudas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia:

**a. Ayuda al comprador:** siempre para primer acceso en propiedad y tras haber obtenido préstamo de al menos el 60 % del valor de la vivienda. (Esta subvención la concede y paga directamente la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y se solicita una vez firmado el préstamo en el plazo máximo de 6 meses desde dicha firma)



## ¿Qué CUANTÍAS tienen las ayudas para la compra de Vivienda USADA?

SUBSIDIACIÓN viviendas USADAS PRIMER ACCESO a usada libre y protegida de régimen ESPECIAL y GENERAL			SUBSIDIACIÓN ADICIONAL *
Ingresos familiares (Nº veces IPREM)	Duración período de subsidiación (años)	Subsidiación (euros/10.000 euros de préstamo)	Subsidiación (euros/10.000 euros de préstamo)
1 ≤ 2'5	5 (renovables otros 5)	100	55 5 primeros años
> 2'5 ≤ 3'5	5 (renovables otros 5)	80	33 5 primeros años
> 3'5 ≤ 4'5	5 (renovables otros 5)	60	33 5 primeros años

\*Las familias con ingresos inferiores o iguales a 1'5 IPREM, familias numerosas, monoparentales, dependientes o discapacitados y sus familias, podrán obtener esta subsidiación adicional que se suma a la general.

AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA AEDE PRIMER ACCESO a usada libre y protegida de régimen ESPECIAL y GENERAL				
Ingresos familiares (nº veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	Grupo 1*	Grupo 2**
1 ≤ 2'5	8.000	9.000	12.000	11.000
> 2'5 ≤ 3'5	7.000	8.000	10.000	9.000
> 3'5 ≤ 4'5	5.000	6.000	8.000	7.000

Si además la vivienda se encuentra en Ámbito Territorial de Precio Superior B o C, recibirá 600 € más en el B y 300 € más en el C.

AYUDAS DE LA CARM AL COMPRADOR PRIMER ACCESO a usada libre y protegida						
Ingresos familiares (nº veces IPREM)	JÓVENES Edad menor de 35 años			Mayores de 35 años		
	Cuantías generales	Grupo 1*	Grupo 2**	Cuantías generales	Grupo 1*	Grupo 2**
1 ≤ 2'5	4.200	Grupo 1*	5.000	3.000	4.800	3.800
> 2'5 ≤ 3'5	3.200	Grupo 2**	4.000	2.000	3.800	2.800
> 3'5 ≤ 4'5	2.200	4.000	3.000	1.000	2.800	1.800

\* Grupo 1: Familias numerosas, familias monoparentales hijos, dependientes o discapacitados y sus familias

\*\* Grupo 2: Víctimas de violencia de género y de terrorismo, separados y divorciados al corriente pagos pensiones)



## ¿Podré vender mi vivienda?

Para vender su vivienda **USADA protegida** debe respetar el **precio máximo** que fije la Administración durante el plazo de duración del régimen de protección, en este caso 30 años desde la calificación definitiva o permanente según el tipo de suelo, ya que **no se permite la descalificación** de las viviendas. Podemos encontrar por tanto los siguientes casos:

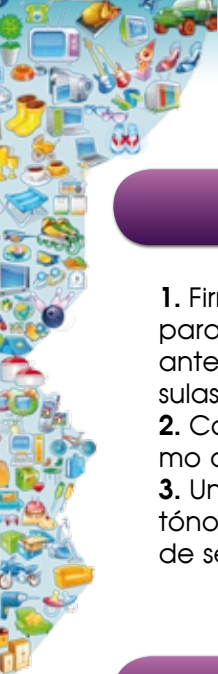
- 1. Venta durante los 10 primeros años** desde la calificación definitiva: sólo se puede vender en los casos de cambio de domicilio a otro municipio, variación de los miembros de la unidad familiar, víctimas del terrorismo o de la violencia de género, discapacidad o divorcio producida tras la compra o situaciones catastróficas. Antes de la venta deberá **solicitar autorización expresa a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia**, justificando los motivos indicados y **cancelar el préstamo y reintegrar las ayudas económicas** recibidas.
- 2. Venta entre los 10 y 30 años:** desde la calificación definitiva sólo será necesario cancelar el préstamo convenido. No obstante el precio sigue limitado por el máximo fijado por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el tipo de vivienda de que se trate.
- 3. Venta pasados los 30 años** desde la calificación definitiva, y **suelo SIN calificación** con destino a vivienda protegida: ha terminado el régimen de protección de la vivienda y no habrá limitación del precio de venta.
- 4. Venta pasados los 30 años** desde la calificación definitiva, y **suelo CON calificación** con destino a vivienda protegida: la vivienda sigue siendo protegida mientras el suelo mantenga la calificación de destino a vivienda protegida.

Para vender su **VIVIENDA USADA LIBRE** deberá respetar el precio máximo de venta durante 15 años desde la adquisición protegida. Sólo podrá venderla antes de los 10 años desde la formalización de la escritura de compraventa en los casos de: cambio de domicilio a otro municipio, variación de los miembros de la unidad familiar, víctimas del terrorismo o de la violencia de género, discapacidad o divorcio producida tras la compra o situaciones catastróficas. Antes de la venta **deberá solicitar autorización expresa a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia**, justificando los motivos indicados y **cancelar el préstamo y reintegrar las ayudas económicas** recibidas.

En cualquier caso, debe tener en cuenta que el comprador de su vivienda deberá estar inscrito previamente en el Registro de demandantes.

Realice su inscripción en [www.regiondemurciavivienda.es](http://www.regiondemurciavivienda.es) y preséntela por registro en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia





## ¿Qué trámites básicos debo hacer?

1. Firmar su contrato de compraventa, liquidarlo de impuestos y presentarlo para visado en la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio antes de 4 meses desde su firma. Este contrato debe contener algunas cláusulas mínimas.
2. Con la Resolución de reconocimiento de ayudas puede solicitar su préstamo convenido directo al banco.
3. Una vez formalizado el préstamo hipotecario, solicite a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la ayuda al comprador en el plazo máximo de seis meses desde la firma.

## ¿Dónde me informarán?

En el 012, le informarán sobre los procedimientos básicos a seguir y le darán cita previa si desea una atención personalizada.

En el portal [www.regiõndemurciavivienda.es](http://www.regiõndemurciavivienda.es) encontrará toda la normativa aplicable, impresos de solicitud, simuladores que le permitirán conocer de forma personalizada las ayudas a las que podrá tener derecho, teléfonos y puntos de información, municipios en los que se encuentran las ventanillas únicas de vivienda, y mucho más.

[www.regiõndemurciavivienda.es](http://www.regiõndemurciavivienda.es)





PLAN REGIONAL DE  
**Vivienda**





#### MURCIA

Consejería de Obras Públicas  
y Ordenación del Territorio  
(Despacho 313)  
Tfno.: 968 362 444 · Fax: 968 362 458

#### CARTAGENA

C/ San Miguel  
Tfno.: 968 128 931

#### CEHEGÍN

C/ Manuel Ciudad, 1  
Tfno.: 968 723 505

#### JUMILLA

C/ Cánovas del Castillo, 93  
Tfno.: 968 783 051

#### BLANCA

C/ Angüillara Sabazia, 7  
Tfno.: 968 775 007 · Fax: 968 778 661

#### TOTANA

C/ Sor Josefa Pérez, 2  
(Raso del Silencio)  
Tfno.: 968 424 284

#### LORCA

Puente de la Alberca,  
Complejo de la Merced  
Tfno.: 968 477 809

#### MAS INFORMACIÓN

**012**

[www.regiondemurciavivienda.es](http://www.regiondemurciavivienda.es)

