Aires del Montgó I
by FAMA HOME

PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Forma de pago

Información general de la promoción

46
viviendas en venta

UBICACIÓN	DORMITORIOS	INCLUYE	ENTREGA
Jávea	1 y 2	Garaje y trastero	2028 (prevista)

Lo que tienes que pagar con tus ahorros

1. **El 20 % del precio de la vivienda, sin IVA**
   Durante la obra: 10 % al firmar el contrato y 10 % en 18 cuotas mensuales.

2. **El IVA (10 %) de todos los pagos**
   Se suma a cada pago: a la entrada durante la obra y al 80 % de la escritura. Los bancos suelen calcular la hipoteca sobre el precio sin IVA, así que el IVA de la escritura normalmente se paga con ahorro.

3. **Los gastos de la compraventa**
   Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), registro y notaría, según establezca el contrato. Si pides hipoteca, también la tasación; el resto de gastos de la hipoteca los paga el banco.

El 80 % del precio sin IVA lo pagas en la escritura con hipoteca o con fondos propios.

20 % sin IVA	IVA	80 % sin IVA · hipoteca o fondos propios

Ahorro propio ≈ 27 % del precio total: 20 % sin IVA + todo el IVA

Resto a la entrega de llaves (2028)

01 Precios orientativos

VIVIENDA	PRECIO CON IVA	10 % A LA FIRMA	CUOTA MENSUAL (18 MESES)	IVA EN ESCRITURA	AHORRO NECESARIO*
1 dormitorio · 2 viviendas	177.250,55 €	17.725,06 €	984,73 €	12.890,95 €	**48.341,07 €**
2 dormitorios · desde	237.983,75 €	23.798,38 €	1.322,13 €	17.307,91 €	**64.904,67 €**
2 dormitorios · hasta	253.102,08 €	25.310,21 €	1.406,12 €	18.407,42 €	**69.027,84 €**

- Precios con garaje, trastero e IVA incluidos. *Ahorro necesario = 20 % del precio sin IVA + el IVA de todos los pagos, **sin incluir los gastos** de la compraventa. Los bancos suelen financiar hasta el 80 % del precio sin IVA (o del valor de tasación, si es menor). Según el perfil, algunas entidades financian un porcentaje mayor, que puede cubrir parte del IVA de la escritura. Lo decide cada banco en cada caso.

Documento informativo sin valor contractual. Precios calculados según el módulo de vivienda protegida de 2.568 €/m² útil; garaje y trastero al 60 % de ese módulo. IVA del 10 % según la normativa vigente. Las condiciones definitivas serán las recogidas en el contrato de compraventa.

Forma de pago

Información general de la promoción

02 Calendario de pagos · ejemplo con una vivienda de 2 dormitorios

MOMENTO	CUÁNDO	%	BASE IMPONIBLE	IVA (10 %)	TOTAL A ENTREGAR
1 · Contrato de compraventa	Tras elegir vivienda	10 %	21.943,05 €	2.194,30 €	**24.137,35 €**
2 · Cuotas durante la obra	18 cuotas mensuales	10 %	21.943,05 €	2.194,30 €	**24.137,35 €**
3 · Escritura: IVA	Entrega de llaves · ahorro propio		—	17.554,45 €	**17.554,45 €**
4 · Escritura: resto	Hipoteca o fondos propios	80 %	175.544,36 €	—	**175.544,36 €**
TOTAL		**100 %**	**219.430,46 €**	**21.943,05 €**	**241.373,51 €**

AHORRO PROPIO NECESARIO (pagos 1, 2 y 3, sin gastos de escritura) 65.829,15 €

Contrato de compraventa

Si resultas seleccionado y eliges vivienda, firmas directamente el contrato y entregas el 10 % del precio con IVA. **No hay reserva previa:** la vivienda se asigna con la firma.

Cuotas durante la obra

Otro 10 % en 18 cuotas desde el mes siguiente a la firma. En el ejemplo: **1.340,96 € al mes** (cuotas 1 a 17) y 1.341,03 € la cuota 18, por redondeo.

Si la obra termina antes

Los 18 meses son una duración estimada. Si la vivienda se entrega antes, las cuotas pendientes se abonan de una vez en la escritura, junto con el resto del pago.

03 Antes de inscribirte: haz tus cálculos

- **Ahorro disponible.** Necesitas el 10 % para la firma, poder pagar las cuotas mensuales durante la obra y, en la escritura, el IVA del 80 % restante y los gastos de la compraventa. Es imprescindible para continuar en el proceso.
- **Lo que suelen pedir los bancos.** Como orientación, y en línea con la referencia del Banco de España, la mayoría de entidades exige que la suma de tus préstamos, incluida la futura hipoteca, no supere el 30–35 % de los ingresos netos mensuales de la unidad familiar. Por ejemplo, con 3.000 € netos al mes, la cuota máxima rondaría los 900–1.050 €.
- **Consulta con tu banco.** Te recomendamos pedir una valoración previa de tu caso a tu entidad para saber, con tu situación actual, si te concederían la hipoteca por el importe pendiente en la escritura.
- **Requisitos de vivienda protegida** (ingresos, no ser titular de otra vivienda, etc.), recogidos en las Bases de la promoción.

Importante: la concesión de la hipoteca depende exclusivamente de la entidad financiera y no es responsabilidad del promotor. Si en el momento de la escritura no se obtiene la financiación, se aplicarán las condiciones previstas en el contrato, que incluyen una penalización para el comprador. Por eso es importante que tengas claro desde el principio si podrías obtenerla.

Documento informativo sin valor contractual. Precios calculados según el módulo de vivienda protegida de 2.568 €/m² útil; garaje y trastero al 60 % de ese módulo. IVA del 10 % según la normativa vigente. Las condiciones definitivas serán las recogidas en el contrato de compraventa.

Forma de pago

Información general de la promoción

04 Un compromiso con garantías para ambas partes

Las cantidades entregadas durante la obra están garantizadas conforme a la normativa. A su vez, la firma del contrato de compraventa es un compromiso de compra: si el comprador desiste o no obtiene la financiación necesaria, se aplicarán las condiciones previstas en el contrato.

05 Cómo se calcula el precio

CONCEPTO	BASE DE CÁLCULO	PRECIO €/M² ÚTIL
Vivienda	m² útiles computables (terraza al 100 %)	2.568,00 €
Plaza de garaje (60 % del módulo)	m² con elementos comunes, máx. 25 m²	1.540,80 €
Trastero (60 % del módulo)	m² con elementos comunes, máx. 8 m²	1.540,80 €
IVA	Sobre el precio de venta	10 %

¿Por qué cada vivienda tiene un precio distinto? El precio depende de los m² útiles de la vivienda y de los m² computables de su garaje y trastero vinculados. Cada vivienda tendrá su propia ficha con el precio exacto y su calendario de pagos.

06 ¿Este proceso es para ti?

- [ ] Tengo ahorrado, o tendré disponible al ser seleccionado, el 10 % del precio.
- [ ] Puedo pagar entre 985 y 1.406 € al mes durante 18 meses, además de mis gastos actuales.
- [ ] He calculado que la cuota de la hipoteca, junto con mis otros préstamos, no superaría el 30–35 % de mis ingresos netos.
- [ ] He consultado con mi banco y, con mi situación actual, es realista que me concedan la hipoteca.
- [ ] Cuento con ahorro para el IVA de la escritura (entre 12.900 y 18.400 € según la vivienda) y para los gastos de la compraventa (AJD, registro y notaría).

Si cumples todos los puntos, adelante. **Si alguno no se cumple todavía o tienes dudas sobre tu caso, consúltanos antes de seguir.** Te ayudamos a valorar tu situación para que decidas con toda la información, y si ahora no encaja, podemos avisarte de nuestras próximas promociones.

Documento informativo sin valor contractual. Precios calculados según el módulo de vivienda protegida de 2.568 €/m² útil; garaje y trastero al 60 % de ese módulo. IVA del 10 % según la normativa vigente. Las condiciones definitivas serán las recogidas en el contrato de compraventa.