



INFORMACION

AYUDAS A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA PARA USO PROPIO

NORMATIVA

R.D. 2066/2008 de 12 de diciembre (B.O.E. 24-12-2008)

Decreto Territorial 135/2009, de 20 de octubre (B.O.C. 2-11-2009)

El Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012 pretende facilitar el acceso de todos los canarios a una vivienda atendiendo al mandato constitucional que consagra el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Para ello establece, entre otras medidas, una serie de ayudas para la compra de viviendas usadas.

Las condiciones que deben cumplir los compradores y las viviendas, así como los diferentes tipos de ayudas públicas son las que se detallan a continuación.

CONDICIONES PARA CALIFICAR LA ACTUACIÓN COMO PROTEGIBLE

1.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

a) Se considerará Vivienda Usada, la vivienda libre o protegida adquirida por título de compraventa en segunda o posteriores transmisiones.

Se considerarán también viviendas usadas, a efectos de obtener las ayudas, algunas de las siguientes modalidades:

- Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión. A estos efectos, se considerarán, asimismo, segundas transmisiones las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad al arrendamiento.

- Vivienda libre de nueva construcción siempre que haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o compraventa de la misma. (Hasta el 31 de diciembre de 2009 y siempre que se hayan obtenido con anterioridad al 24 de diciembre de 2008 la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, se podrá considerar como adquisición de vivienda usada, sin tener en cuenta el plazo de un año desde la expedición de los mismos.)

- Viviendas rurales usadas.

b) Deben destinarse a **domicilio habitual y permanente** de los compradores en el plazo de 3 meses a partir de la formalización de la correspondiente escritura pública de adquisición.

c) Precio de venta por m² útil no podrá superar el importe de 1334,08 € * Sólo será computable a estos efectos como máximo 90 m² aunque su superficie real sea mayor.

* **ATPMS: Municipios de Precio Máximo Superior** (grupo C año 2009):

Adeje, Arona, Arrecife, Granadilla de Abona, Las Palmas de Gran Canaria, Mogán, Puerto del Rosario, San Cristóbal de La Laguna, San Bartolomé de Tirajana, Santa Cruz de Tenerife y Telde.

En estos municipios los precios máximos de venta será de 1.400,78 €

Cuando la promoción incluya **garajes o trasteros** el precio máximo de venta por m² de superficie útil de estos no podrá exceder del 60% del precio máximo de venta por m² de superficie útil de la vivienda. Sólo serán computables a estos efectos 8 m² de superficie útil de trastero y 25 m² de garaje aunque su superficie real sea mayor.

d) La superficie útil máxima de la vivienda es de **125 m²**

2.- REQUISITOS DEL COMPRADOR.

El comprador de la vivienda protegida debe cumplir unos requisitos mínimos para poder acceder a la financiación protegida, y otros complementarios, para obtener las diferentes ayudas contempladas en el Plan de Vivienda de Canarias.

A) CONDICIONES PARA CALIFICAR LA ACTUACIÓN COMO PROTEGIBLE Y OBTENER PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONVENIDOS :

a) No ser titular de pleno dominio o derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida.

b) No ser titular de una vivienda libre, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio de la vivienda que se pretende adquirir; o del 60% , cuando se trate de de personas mayores de 65 años, mujeres víctimas de la violencia de género ,víctimas del terrorismo, familias numerosas, familias monoparentales con hijos, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocidas, y las familias que la tengan a su cargo, personas separadas o divorciadas(al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso).

c) Que sus ingresos familiares ponderados no superen 6,5 veces el IPREM.

* IPREM 2008 : .7.236,60 €

* La ponderación supone una disminución de los ingresos acreditados entre un 17% y un 30% según el número de miembros de la unidad familiar.

* La cifra a tener en cuenta para el cálculo de los ingresos es la cuantía de la de la base imponible general y de ahorro (casillas número 455+465 del IRPF). En el caso de no estar obligado a presentar declaración, la reflejada en la certificación negativa una vez deducidos los gastos y la deducción por rendimientos de trabajo.

d) No haber obtenido ayudas financieras ni préstamos convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda durante los **diez años anteriores a la solicitud actual**. Se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado. Y que se ha obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

e) Para acceder a las medidas de financiación previstas, es preciso que el adquirente solicite, en un mismo documento, el visado del contrato de compraventa y el reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que corresponden. **La solicitud de visado deberá efectuarse en el plazo de 4 meses desde la celebración del contrato de compraventa o de opción de compra.**

B) REQUISITOS PARA ACOGERSE AL SISTEMA ESPECIFICO DE AYUDAS FINANCIERAS DEL PRIMER ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD:

- a) **Ingresos** familiares ponderados que no excedan de **4,5 veces el IPREM**.
- b) Personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad, o que han sido privadas de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del ITP, no exceda del 25% del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

3.- AYUDAS FINANCIERAS

PRÉSTAMO CONVENIDO

- **Deberá solicitarse a la entidad de crédito en el plazo de 6 meses desde el visado del contrato de compraventa por el Instituto Canario de la Vivienda.**
- **Cuantía máxima del préstamo:** 80% del precio fijado en la escritura pública de compraventa, correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación. Si la vivienda tuviera garaje o trastero, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80% del precio máximo de venta de aquéllos.
- **Plazo mínimo de amortización:** de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito.
- Podrá ser objeto de amortización anticipada total o parcial, a instancia del interesado y con el acuerdo de la entidad de crédito, según se establezca en los convenios con las entidades de crédito colaboradoras, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44.4 del R.D. 2066/2008.

Se podrá ampliar el plazo de amortización de sus préstamos convenidos hasta un máximo de tres años, de acuerdo con la entidad de crédito, en caso de encontrarse en situación de desempleo que pudiera motivar la interrupción temporal en el pago de la cuota correspondiente. La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las 3 primeras anualidades. En estos supuestos, la subsidiación de los préstamos convenidos se reanudará cada vez que se reinicie el periodo de amortización.

SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS

Se subsidiará los préstamos convenidos para la adquisición de viviendas usadas en los supuestos que los interesados cumplan con los requisitos para acogerse al sistema específico de ayuda financiera del primer acceso a la vivienda en propiedad.

Descuento de una **cuantía fija** de las cuotas de amortización (capital e intereses), en función de la cuantía del préstamo y del nivel de ingresos familiares.

La cuantía se cifra en un número de euros anuales **por cada 10.000 € de préstamo** y se prorratea para cada vencimiento del préstamo en función del número de vencimientos de cada anualidad.

Duración: 5 años, ampliables hasta 10 años. (La ampliación exige que el beneficiario lo solicite durante el quinto año del periodo inicial y que acredite que sigue reuniendo las condiciones requeridas).

Efectividad: con la escritura de formalización del préstamo convenido.

El importe de la subsidiación será:

Ingresos Familiares (nº veces el IPREM)	Subsidiación (€/ año por cada 10.000€ de préstamo)	
	Cuantía General	Con Ingresos no superen 2,5 IPREM Familias numerosas Familias monoparentales con hijos Personas dependientes o discapacitados
Menor ó igual a 2,5.	100€ 5 primeros años ampliables a 10	155€ los 5 primeros años y 100 los 5 años restantes
Entre 2,5 y 3,5.	80€ 5 primeros años ampliables a 10	113€ los 5 primeros años y 80 los 5 años restantes
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5	60€ 5 primeros años ampliables a 10	93€ los 5 primeros años y 60 Los 5 años restantes

AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA (AEDE)

Requisitos:

- Cumplir con los requisitos para acogerse al sistema específico de ayuda financiera del primer acceso a la vivienda en propiedad
- La cuantía del préstamo convenido no será inferior al 60% del precio de la vivienda, y que esta cuantía no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del período de amortización. En caso contrario será obligatorio el reintegro de la AEDE, incrementadas con los intereses que correspondan desde su percepción.
- La cuantía dependerá de los ingresos del solicitante, y de otras circunstancias personales o familiares, correspondiendo en cada caso únicamente la más elevada de las siguientes:

Ingresos de los adquirentes (veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años.	Familias numerosas, monoparentales; dependientes o con discapacidad y familias que las tengan a su cargo	Personas separadas o divorciadas; mujeres víctimas de violencia de género; víctimas del terrorismo
Menor ó igual a 2,5	8.000€	9.000€	12.000€	11.000€
Entre 2,5 y 3,5	7.000€	8.000€	10.000€	9.000€
Mayor de 3,5 y menor ó igual a 4,5	5.000€	6.000€	8.000€	7.000€

- La cuantía se incrementará en 220 euros adicionales, salvo que la vivienda se encuentre ubicada en un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS), en cuyo caso se aplicará el incremento general establecido para dichos Ámbito (Grupo C: 300€).

- La percepción de la ayuda conllevará la limitación del precio máximo de venta de la vivienda en las sucesivas transmisiones, por un periodo de 15 años desde la fecha de adquisición o de la duración del préstamo si fuera posterior. **Dicha limitación deberá ser objeto de inscripción registral en los términos del artículo 7 del R.D. 2066/2008**

SUBVENCIÓN PARA JÓVENES ENTRE 18 Y 35 AÑOS (AMBOS INCLUSIVE).

Requisitos:

- condición de joven, y en caso de existir varios adquirentes, para determinar si pueden acogerse a estas subvenciones se tomará como referencia la edad de aquel que aporte mayores recursos económicos.
- Cumplir con los requisitos para acogerse al sistema específico de ayuda financiera del primer acceso a la vivienda en propiedad.
 - a) Ingresos familiares ponderados que no excedan de 4,5 veces el IPREM.**
- **b) Personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad, o que han sido privadas de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del ITP, no exceda del 25% del precio de la vivienda que se pretende adquirir.**
- Que haya residido en la Comunidad Autónoma de Canarias durante, al menos, 5 años inmediatamente anteriores a la solicitud de la subvención, salvo en el caso de los emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años.

Cuantías de la Subvención para jóvenes entre 18 y 35 años (ambos inclusive)	
- Ingresos de hasta 2'5 veces el IPREM	6.400 €
- Ingresos superiores a 2'5 hasta 3'5 veces el IPREM	3.000 €
- Ingresos superiores a 3'5 veces y hasta 4,5 veces el IPREM	1.500 €

* Se procederá al abono de esta subvención una vez que se presente en el Instituto Canario de la Vivienda certificación del Registro de la Propiedad en las que se haga constar la inscripción en el mismo de las limitaciones sobre el destino del uso de la vivienda y sobre los precios de venta y renta de la misma.

Dicha certificación deberá presentarse, en todo caso, en el plazo máximo de 4 meses desde que se dicte y notifique la resolución por la que se conceda la subvención.