



INFORMACIÓN

AYUDAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN PARA USO PROPIO

Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012

Información : www.gobiernodecanarias.org/vivienda

NORMATIVA: Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre,
(BOE de 24/12/2008).

Decreto 135/2009, de 20 de octubre, (BOC de 02/11/2009)

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 promoción para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción.

A continuación se relacionan las condiciones que deben cumplir las viviendas y el promotor individual, así como los diferentes tipos de ayudas públicas que se otorgan.

CONDICIONES PARA OBTENER LAS AYUDAS

1.-CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

El otorgamiento de la **Calificación Provisional** estará condicionado a **tener la Licencia Municipal de Obras**. El plazo para finalizar las obras y solicitar la **Calificación Definitiva** es de **36 meses** desde la Calificación Provisional.

a) Las viviendas **se califican** como **Viviendas Protegidas (V.P.O.)** por la Comunidad Autónoma de Canarias. Ello supone que:

- * Tendrán la consideración de **viviendas protegidas** (sin posibilidad de descalificación voluntaria) durante **30 años** desde su calificación definitiva.
- * **No podrán venderse** ni ceder su uso durante el plazo mínimo de **10 años** desde su adquisición (salvo excepciones).
- * **En caso de venta** (en segundas y posteriores transmisiones) **existe un derecho de tanteo y retracto a favor del Instituto Canario de la Vivienda**.
- * Deben destinarse a **domicilio habitual y permanente** del promotor para uso propio y **ocuparse** en el plazo **máximo de 3 meses** a partir de la calificación definitiva.

Estas limitaciones se harán constar en la escritura de obra nueva y se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

b) La superficie útil máxima de la vivienda está en función del número de sus ocupantes:

- Hasta 4 ocupantes: **70m²**.
- Con 5 ó más ocupantes: **90 m²**.

Se podrá incrementar hasta **125 m²** en caso de familias numerosas o integradas por personas con movilidad reducida o dependientes.

Para los garajes y los trasteros se podrá obtener financiación cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas.

Las superficies útiles máximas computables a efectos de financiación son:

- para las viviendas, **90 m²**; para los garajes, **25 m²** (incluida la parte proporcional de rodadura); y para los trasteros **8 m²**, aunque sus superficies reales sean mayores.

c) El valor de la edificación sumado al valor del suelo que figure en la Escritura de Declaración de Obra Nueva tendrán los siguientes límites, por m² de superficie útil computable a efectos de financiación, según el régimen de calificación de la vivienda y el municipio donde se ubique.

Régimen	Precio máximo	Valor máximo	Valor máximo ATPMS* (grupo C)
ESPECIAL	1,30 x PBC	1.083,94 € (anejos : 650,36 €)	1.116,46 € (anejos : 669,87 €)
GENERAL BASICO	1,60 x PBC	1.334,08 € (anejos : 800,45 €)	1.374,10 € (anejos : 824,46 €)
GENERAL MEDIO	1,80 x PBC	1.500,84 € (anejos : 900,50 €)	1.575,88 € (anejos : 945,53 €)

- Los valores máximos son por **m² útil computable a efectos de financiación**.
- Figurarán en la calificación provisional y **no podrán modificarse**, ni en ésta ni en la definitiva, una vez obtenido el préstamo convenido.
- **PBC: Precio Básico Canario vigente** (desde 01/01/2009): **833,80 € m² superf. útil**.
- **Los garajes y trasteros** (vinculados o no a la vivienda): 60% del Precio Máximo de la Vivienda.
- *** ATPMS (grupo C año 2009): Municipios de Precio Máximo Superior:**
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 se incrementan en un 3% para el Régimen Especial y Régimen General Básico y en un 5% para el Régimen General Medio.

2.- REQUISITOS DEL PROMOTOR INDIVIDUAL.

El promotor individual de la vivienda protegida debe cumplir unas condiciones generales para poder acceder a la vivienda protegida y a la financiación, y otros requisitos específicos, para obtener las ayudas de primer acceso a una vivienda en propiedad.

2.A) CONDICIONES GENERALES DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA Y FINANCIACIÓN:

a) **Estar inscrito en el Registro Público de Demandantes** de Vivienda Protegida de Canarias, a partir del 1 de julio de 2010.

b) **Ser residente** en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias.

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

d) **No ser titular** de una **vivienda libre**, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del **40%** del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida; o del **60%**, en caso de personas mayores de 65 años, mujeres víctimas de la violencia de género o terrorismo, de familias numerosas, familias monoparentales con hijos, personas dependientes o con discapacidad y personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias.

e) Contar con **ingresos familiares mínimos sin ponderar** de **1,5 veces** el IPREM* (10.854,90 €).

f) Contar con **Ingresos familiares ponderados** que no superen los importes, según el Régimen:

Régimen Especial..... 2,5 veces el IPREM * (18.091,50 €- ponderación)

Régimen general Básico..... 4,5 veces el IPREM * (32.564,70 €- ponderación)

Régimen General Medio..... 6,5 veces el IPREM * (47.037,90 €- ponderación).

g) Contar con **Ingresos familiares ponderados** que no excedan de **6,5 veces** el IPREM, para acceder al préstamo convenido.

* **IPREM 2008: 7.236,60 € anuales.**

* La cifra a tener en cuenta para el cálculo de los ingresos es la cuantía de la **base imponible general y del ahorro** de las declaraciones del IRPF, (casillas 455 y 465 de la Renta) de cada miembro de la unidad familiar del último periodo impositivo. 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..

* La **ponderación de ingresos** supone una disminución de los acreditados según el número de miembros de la unidad familiar. (1= 0,83; 2= 0,81; 3= 0,78; 4= 0,74 y 5 ó más = 0,70).

h) **No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido** para compra de vivienda protegida durante los **diez años anteriores** a la solicitud actual; (excepto por cambios de residencia, familias numerosas para adquirir una vivienda de mayor superficie, necesidad de una vivienda adaptada para discapacitados, cuando se cumpla los supuestos de no disposición de los derechos de uso o disfrute de la vivienda o de valor de la misma, a que se refiere el artículo 8 de este Decreto, pérdida de la titularidad por causas ajenas a la voluntad del solicitante y por extinción del condominio).

2.B) REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBTENER LAS AYUDAS DE PRIMER ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD.

a) Contar con **Ingresos familiares ponderados** que no excedan de **4,5 veces el IPREM**.

b) No haber tenido nunca una vivienda en propiedad **o haber sido privado de su uso** por causas no imputables a los interesados, o el **valor** de la vivienda, o el derecho sobre la misma, **no exceda del 25% del precio máximo** total de venta de la que se pretende adquirir.

c) No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para compra de vivienda protegida durante los **diez años anteriores** a la solicitud actual (excepto en casos de mujeres víctimas de la violencia de género o terrorismo y personas dependientes o con discapacidad, siempre que el préstamo convenido se hubiera cancelado).

AYUDAS PÚBLICAS

1. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONVENIDOS

- Concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito **convenio** con el Ministerio de Vivienda.
- **Cuantía Máxima: 80%** del valor máximo de la vivienda fijado en la Calificación Provisional. Podrá incrementarse hasta el 80% del valor máximo del garaje o trastero vinculados a la vivienda.
- **Cuantía Mínima: 60%** del valor máximo de la vivienda, para tener derecho a la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).
- Tipo de **interés efectivo** podrá ser **variable**, (euribor a 12 meses más horquilla entre 25 y 125 puntos básicos; revisable cada año) o **fijo**, (se determina en los convenios del Ministerio con las entidades de crédito).
- Plazo **mínimo de amortización: 25 años**. Podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito.
- Precedido de un **período de carencia** que finalizará dando inicio al período de amortización en la fecha de la Calificación Definitiva y, como máximo, a los 4 años de la formalización del préstamo.
- Pueden ser objeto de **amortización anticipada total o parcial** con acuerdo de la entidad de crédito. La obtención de la AEDE requerirá que la cuantía del préstamo no se reduzca por debajo del 60% del precio de la vivienda durante los **5 primeros años** del periodo de amortización; en caso contrario, será obligatorio el **reintegro** de la AEDE y de las restantes ayudas estatales financieras recibidas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción; (excepto en el caso de fallecimiento de alguno de los titulares del préstamo convenido).
- Las disposiciones podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad de crédito.

2. AYUDAS PARA EL PRIMER ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

2.1. SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS

Sólo para promoción de viviendas de Régimen Especial o de Régimen General Básico.

- 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:** cuando se inicie la amortización del préstamo y previo reconocimiento del derecho por el Instituto Canario de la Vivienda.

Cuantía de la Subsidiación (€/ año por cada 10.000 de préstamo):

Ingresos Familiares (nº veces el IPREM)	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 a10	155 los 5 primeros años y 100 los 5 años restantes
Entre 2,5 y 3,5.	80 5 primeros años ampliables a10	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 a10	93 los 5 primeros años y 60 los 5 años restantes

2.2. AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA (AEDE)

Sólo para promoción de viviendas de Régimen Especial o de Régimen General Básico.

- Consiste en el **abono en un único pago** de una **cantidad fija en euros** cuyo importe va a depender del nivel de ingresos y de las circunstancias personales o familiares del adquirente.
- Las cuantías **no serán acumulables** entre sí, correspondiendo únicamente la **más elevada** de las variables posibles que se especifican en el cuadro.
- **Será abonada directamente por la entidad de crédito en el momento en que se inicie la amortización del préstamo** y previo reconocimiento del derecho por el Instituto Canario de la Vivienda.

Cuantías de la AEDE (en euros); No acumulables entre sí.

Ingresos Familiares (nº veces el IPREM)	Cuantía General	Jóvenes menores de 35 años	Familias numerosas Monoparentales con hijos Con personas dependientes o discapacitados	Víctimas violencia género Víctimas terrorismo Separados o divorciados
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

Estos importes se incrementan en → 300 euros para las viviendas ubicadas **en un ATPMS.**
→ 220 euros para las viviendas ubicadas **en el resto de municipios.**

2.3. AYUDAS AUTONÓMICAS AL PROMOTOR PARA USO PROPIO

Para promociones de viviendas de los tres Regímenes: Especial, G. Básico y G. Medio.

Además de los requisitos establecidos para el **primer acceso a una vivienda**, el promotor debe acreditar su **residencia en la Comunidad Autónoma de Canarias al menos durante los cinco años anteriores** a la solicitud de subvención, salvo en el caso de emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años.

Consiste en el **abono en un único pago** de una **cuantía fija** en euros según el nivel de ingresos.

Será concedida y abonada cuando el promotor obtenga la Calificación Definitiva, y atendiendo a las disponibilidades presupuestarias.

Cuantías (en euros)

Ingresos Familiares (nº veces el IPREM)	Cuantía General	Jóvenes entre 18 y 35 años (ambos inclusive) *
Menor o igual a 2,5	6.400	12.800
Entre 2,5 y 3,5	3.000	6.000
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5	1.500	3.000

*** Para acogerse a las ayudas de jóvenes se tendrá en cuenta la edad del que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.**

2.4. SUBVENCIÓN AUTONÓMICA PARA PROMOCIÓN Y FOMENTO DEL SUELO

Sólo para promoción de viviendas de Régimen Especial.

- **Importe máximo:** 9.500 € en Gran Canaria y Tenerife.
10.450 € en El Hierro, Fuerteventura, La Gomera, Lanzarote y La Palma.

- **Abono:** 600 € con la Calificación Provisional en concepto de honorarios profesionales para la elaboración del proyecto y el resto con la Calificación Definitiva.

*** La suma de todas las ayudas financieras estatales, autonómicas y de otros organismos públicos, (no se incluye el préstamo convenido), nunca puede superar el precio total de la vivienda.**

*** El cobro de cualquier subvención debe declararse en el IRPF.** Para cualquier duda al respecto consúltelo en la Agencia Estatal Tributaria correspondiente.