



INFORMACION

AYUDAS PARA LA COMPRA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCION

Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008

(R.D. 801/2005 de 1 de Julio, B.O.E. nº166 de 13-07-2005)
(Decreto Territorial 2772006 de 7 de marzo, B.O.C. nº 49 de 2006)

PROGRAMA 2005

El **Plan de Vivienda de Canarias para el período 2005-2008** 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 protegidas de nueva construcción. En relación a las mismas la recogida de solicitudes y documentación se realiza a través de los promotores de las viviendas.

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

CONDICIONES PARA OBTENER LAS AYUDAS

1.- CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

a) Debe de tratarse de viviendas calificadas como **Viviendas Protegidas (V.P.O.)** por la Comunidad Autónoma de Canarias.

Ello supone:

- 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 existe un derecho de tanteo y retracto a favor del Instituto Canario de la Vivienda** en 2º y posteriores transmisiones.

b) Deben destinarse a **domicilio habitual y permanente** de los compradores.

c) **Precio** máximo de venta por **m² útil** según el **tipo de vivienda** que se pretenda adquirir:

Régimen Especial:1.041,04 €

Régimen General Básico: 1.281,28 €

Régimen General Medio: 1.441,44 €

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 de garaje aunque su superficie real sea mayor.

d) **La superficie útil máxima** de la vivienda es con carácter general de **90 m²** salvo:

- Cuando se trate de viviendas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, hasta **108 m²**.
- Cuando se trate de familias numerosas hasta **120 m²**.

Los **garajes y los trasteros** podrán obtener ayudas cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas.

2.- REQUISITOS DEL COMPRADOR.

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

A) REQUISITOS PARA ACCEDER A LA PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS:

- a) No ser titular** de pleno dominio o derecho real de uso y disfrute **sobre alguna otra V.P.O.**
- b) No ser titular** de pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna **vivienda libre** cuando su valor exceda del 40% del precio total de venta de la vivienda que se pretende adquirir ; o del 60% , en casos de familias numerosas, jóvenes, discapacitados, mayores de 65 años, víctimas de la violencia de género o terrorismo.
- c) Que sus ingresos familiares ponderados** no superen los siguientes importes, según cual sea el tipo de vivienda protegida a que se vaya a acceder:

Régimen Especial.....2,5 veces el IPREM
 Régimen general Básico.....5,5 veces el IPREM
 Régimen General Medio.....6,5 veces el IPREM

* IPREM 2005 : .6.577,20 €

* La ponderación de ingresos supone una disminución de los acreditados entre un 25% y un 38% 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 parte general y especial de la renta antes de la deducción del mínimo personal y familiar, menos la deducción por rendimientos de trabajo. 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) Ser residente** en la Comunidad Autónoma de Canarias.

B) REQUISITOS PARA EL PRIMER ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD:

- a) Ingresos familiares ponderados** que no excedan de **3,5 veces el IPREM.**
- b) No ser o haber sido titular** de vivienda en propiedad.
- c) Si se tiene o se ha tenido una vivienda, no disponer del derecho de uso o disfrute de la misma o que su valor no exceda del 25%** del precio máximo total de venta de la que se pretende adquirir.
- d) No haber obtenido ayudas públicas** para la compra de otra vivienda protegida durante los **diez años anteriores a la solicitud** (excepto cambios de residencia o familias numerosas para adquirir una vivienda de mayor superficie).

3.- AYUDAS PÚBLICAS

A) PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONVENIDOS

- Concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito **convenio** con el Ministerio de Vivienda.
- Se pueden obtener por solicitud **directa** a la entidad de crédito o por **subrogación** en el préstamo del promotor.
- **Cuantía Máxima** : **80%** del precio máximo de venta de la vivienda fijado en la Calificación Provisional. Podrá incrementarse hasta el 80% del precio de venta del garaje o trastero vinculados a la vivienda.
- **Cuantía Mínima** : **60%** del precio total de la vivienda, para tener derecho a la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).
- Tipo de **interés anual revisable cada año**; (programa 2005 : **2,95 %**).
- Plazo de **Amortización** : 25 años
- La **amortización anticipada total o parcial** antes de haber transcurrido los **5 primeros años** del periodo de amortización , conlleva el **reintegro** de todas las ayudas estatales financieras recibidas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

B) AYUDAS PARA EL PRIMER ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS

Sólo para adquirentes 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 prorroga para cada vencimiento del préstamo en función del número de vencimientos de cada anualidad.
- Duración : 5 años , ampliables en algunos casos, hasta 10 años. (La ampliación exige que el beneficiario lo solicite y que acredite que sigue reuniendo las condiciones).
- Efectividad : con la escritura de formalización del préstamo convenido o de la subrogación en él y previo reconocimiento del derecho por el Instituto Canario de la Vivienda.

El importe de la subsidiación será:

Ingresos Familiares	Subsidiación (€ año por cada 10.000 de préstamo)	
	General	Familias numerosas
Hasta 2,5 veces el IPREM.	82 los 5 primeros años ampliables a 10	132 los 5 primeros años 82 los 5 años restantes
De 2,5 a 3,5 el IPREM.	48 los 5 primeros años sin ampliación	78 los 5 primeros años

AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA

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

Consisten 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 que a continuación se detallan.

- 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 concedente del préstamo convenido en el momento de la formalización de dicho préstamo o de la subrogación en él y previo reconocimiento del derecho por el Instituto Canario de la Vivienda.

Cuantías

Ingresos	Cuantía General	Familias Numerosas	Otras Circunstancias	Jóvenes	Jóvenes + otras circunstancias
Hasta 2,5 veces iprem	7.000 €	3 hijos : 10.000 € 4 hijos : 10.600 € 5 o más : 11.200€	7.900 €	10.000 €	11.000 €
De 2,5 a 3,5 veces iprem	4.000 €	3 hijos : 7.000 € 4 hijos : 7.600 € 5 o más : 8.200 €	4.900 €	7.000 €	8.000 €

Estos importes se incrementan en 200 euros para las viviendas de Régimen General Básico

*** Otras circunstancias**

Se aplican estas ayudas a las familias en las que se den alguna de las siguientes circunstancias:

- Estar formadas solo por el **padre o la madre y los hijos**
- Que en ella se incluyan personas con **minusvalía**
- Que en ella se incluyan **personas** de mas de **65 años a su cargo**
- Que su **titular** supere los **65 años**
- Que en ella se incluyan víctimas **de violencia domestica o terrorismo y otros colectivos de exclusión social**

AYUDAS AUTONÓMICAS AL ADQUIRENTE

Además de los requisitos establecidos para el primer acceso a una vivienda el adquirente 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.

El importe de la ayuda será:

Ingresos	Importe de la subvención	Jóvenes (entre 18 y 35 años)
Hasta 2,5 veces IPREM	6.000 €	12.000 €
De 2,5 a 3,5 IPREM	3.000 €	6.000 €

Abono en un único pago de una cuantía fija según el nivel de ingresos. Será concedida y abonada cuando se presente en el Instituto Canario de la Vivienda la correspondiente escritura pública de compraventa, y atendiendo a las disponibilidades presupuestarias.

*** Si entre los adquirentes figura alguno que tenga hasta 35 años y otro con más edad para acogerse a las ayudas de jóvenes se tendrá en cuenta la edad de aquel que aporte mayores ingresos**

*** La suma de todas las ayudas, incluido 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 con la Delegación de Hacienda correspondiente.**