



Instituto Canario  
de la Vivienda  
Gobierno de Canarias

# INFORMACION

## AYUDAS PARA LA PROMOCION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCION PARA USO PROPIO

**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 promoción para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción.

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

## 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**

**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 calificación definitiva; (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 promotores para uso propio.

**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:**

**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 por m<sup>2</sup> de superficie útil de estos no podrá exceder del 60% del precio máximo por m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda. Sólo serán computables a estos efectos 8 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** salvo:

- Cuando se trate de viviendas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, hasta **108 m<sup>2</sup>**.
- Cuando se trate de familias numerosas hasta **120 m<sup>2</sup>**.

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

## **2.- REQUISITOS DEL PROMOTOR INDIVIDUAL.**

El promotor individual 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 construir; 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 construir:

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 tener ni haber tenido vivienda en propiedad.**

**c) Si se tiene o se ha tenido una vivienda,** no disponer del derecho de uso o disfrute, o su valor no exceda del 25% del precio máximo total de la que se pretende construir.

**b) 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

Límite de ingresos familiares ponderados que no excedan de 6,5 veces el iprem

- Concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito **convenio** con el Ministerio de Vivienda.
- **Cuantía Máxima** : 80% del precio máximo de la vivienda fijado en la Calificación Provisional. Podrá incrementarse hasta el 80% del precio 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, con un período de carencia de 3 años ampliables hasta 4. El período de carencia finalizará, dando inicio al período de amortización en la fecha de la Calificación Definitiva.
- 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.
- Las disposiciones podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad de crédito.

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

##### 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 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: cuando se inicie la amortización del préstamo.

**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 promotores 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 promotor 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 en que se inicie la amortización del préstamo.

### 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 200euros para las viviendas de Régimen General Básico**

**\* Otras circunstancias**

Se aplican estas ayudas a la 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 doméstica o terrorismo y otros colectivos de exclusión social**
- **Ser joven:** edad hasta 35 años inclusive (del que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares).

### **AYUDAS AUTONÓMICAS AL PROMOTOR**

Además de los requisitos establecidos para el primer acceso a una vivienda el promotor individual 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 €

### **SUBVENCION AUTONOMICA PARA PROMOCION Y FOMENTO DEL SUELO**

- Objeto: promoción de viviendas en REGIMEN ESPECIAL
- Importe máximo: 9.500 €
- Abono: 600 € con la Calificación Provisional en concepto de honorarios profesionales; el resto con la Calificación Definitiva.

**\* 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.**