



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)

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.

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 y certificado municipal de dotación de servicios urbanísticos de que el terreno disponga.**

a) Debe de tratarse de viviendas calificadas como **Viviendas Protegidas** 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 segundas y posteriores transmisiones.

b) **Las viviendas deben destinarse a domicilio habitual y permanente** de los 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: 1.083,94 €

Régimen General Básico: 1.334,08 €

Régimen General Medio: 1.500,84 €

Cuando la promoción incluya **garajes o trasteros** el precio máximo por m² de superficie útil de estos no podrá exceder del 60% del precio máximo 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 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 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 vivienda protegida**

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) Los ingresos familiares ponderados no deben superar, según 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 2008 : .7.236,60 €

* 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. 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.

c) 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; (2008: 5,09 %)**.
- 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. (Se exige que el beneficiario solicite la ampliación y acredite dentro del 5º año del primer periodo que sigue reuniendo las condiciones para continuar siendo acreedor de la subsidiación).
- 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 200 euros 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 sólo 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**
- **Tener la condición de 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, no podrán superar el precio total de la vivienda.**

***El cobro de cualquier subvención debe declararse en el IRPF. Para cualquier duda al respecto consultar con la Delegación de Hacienda correspondiente.**