

INFORMACION

PROMOCION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN VENTA O ALQUILER

(Plan 2005-2008)

(R.D. 801/2005 de 1 de Julio, B.O.E. nº166 de 13-07-2005)

(R.D. 14/2008, de 11 de enero, BOE 12/01, modifica el RD 801)

(Decreto Territorial 27/2006, de 7 de marzo , B.O.C. nº 49 de 10/03/06)

D. T. 185/2008.de 29 de julio ,B.O.C. nº 160 de 11/09/2008 ,modifica el 27/2006)

Información : www.gobiernodecanarias.org/vivienda



Instituto Canario
de la Vivienda
Gobierno de Canarias

El **Plan Canario de Vivienda 2005-2008** va destinado a fomentar, entre otros objetivos, la construcción de viviendas protegidas para lograr que todos los canarios puedan acceder a una vivienda a precios asequibles, simplificando la tipología de vivienda protegida, adaptada a los distintos niveles de renta; e incentivar la puesta en el mercado de suelo para la construcción de dichas viviendas. Las condiciones que deben cumplir las viviendas, así como las ayudas publicas en forma de préstamos, subsidios y ayudas directas a que pueden tener derecho, son las que se detallan a continuación.

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

Duración del régimen de protección (sin posibilidad de descalificación voluntaria) : **30 años**, desde su calificación definitiva. (art.5 RD).

- Ser calificadas como protegidas (**VPO**) por la Comunidad Autónoma Canaria (C.AC.).
Podrán obtener la calificación las viviendas protegidas de nueva construcción para venta y arrendamiento, así como las viviendas libres de nueva construcción durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la obtención de la cedula de habitabilidad, certificado final de obra o cedula de habitabilidad
- El otorgamiento de la Calificación Provisional estará condicionado a tener la licencia municipal de obras.
- Dedicarse a **residencia habitual y permanente** de sus destinatarios.
- Superficies útiles máximas** que no excedan de :
 - 90 m2** → carácter general,
 - 120 m2** → adaptadas para personas con movilidad reducida permanente.
 - familias numerosas.
 - familias con personas dependientes a su cargo

Los garajes (computables hasta 25 m2) y los trasteros (hasta 8 m2), podrán obtener ayudas cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas.

En cada promoción se podrán incluir hasta un 5% de viviendas destinadas a familias numerosas.

PROMOCION EN VENTA

1) CLASES DE VIVIENDAS Y PRECIOS MÁXIMOS por m2 de superficie útil:

Denominación	Ingresos familiares para acceso	Precio máximo	Precio máximo venta m2 util
REGIMEN ESPECIAL	Hasta 2,5 veces iprem *	1,30 x PBC	1.083,94 € (anejos : 650,36 €)
REGIMEN GENERAL BASICO	Hasta 5,5 veces iprem	1,60 x PBC	1.334,08 € (anejos : 800,45 €)
REGIMEN GENERAL MEDIO	Hasta 6,5 veces iprem	1,80 x PBC	1.500,84 € (anejos : 900,50 €)

- Iprem 2008: **7.236,60 €**
- PBC : Precio Básico Canario vigente (13/01/08) : **833,80 €/m2** superficie útil.
- Los garajes y trasteros (vinculados o no a la vivienda) : 60% del Prec.Máx.Vvda.
- El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, el de un garaje y un trastero.

La promoción de locales no son objeto de ayudas financieras.

2) AYUDAS FINANCIERAS

2.1).- PRESTAMOS CONVENIDOS (art. 9 y 44 RD)

- Concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito **convenio** con el Ministerio de Vivienda.
- **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. (Locales no).
- Tipo de **interés anual revisable cada año**; (año 2008 : **5,09 %**).
- **Plazo de Amortización** : 25 años o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista.
- **Periodo de carencia** : tres años ; (ampliables hasta cuatro, si a juicio del Instituto Canario de Vivienda y con el acuerdo de la entidad de crédito, lo aconsejen).
- Las **disposiciones** podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad de crédito.

2.2) SUBVENCION DE LA COMUNIDAD AUTONOMA CANARIA

- **Objeto** : Promoción de viviendas en **REGIMEN ESPECIAL**.
- **Importe máximo** : **9.500 €por vivienda**.
- El suelo debe estar clasificado como **urbano o urbanizable**
- **Abono** : 600 €con la Calificación Provisional , en concepto de honorarios profesionales
El resto, con la Calificación Definitiva.
Se puede pedir un anticipo de hasta el 50% .

PROMOCION EN ARRENDAMIENTO

1) CLASES DE VIVIENDA Y RENTAS MÁXIMAS

Denominación	Ingresos familiares para acceso	Precio Máximo Legal de Referencia	Renta Máxima Inicial Anual
REGIMEN ESPECIAL	Hasta 2,5 iprem	1,40 PBC	Es un porcentaje del Precio Máximo Legal de Referencia : 5,5% → préstamo a 10 años 4,5% → préstamo a 25 años
REGIMEN GENERAL RENTA BASICA	Hasta 5,5 iprem	1,60 PBC	
REGIMEN GENERAL RENTA MEDIA	Hasta 6,5 iprem	1,80 PBC	

- PBC : Precio Básico Canario vigente (13/01/08) : 833,80 €/m² superficie útil.
- Los garajes y trasteros (vinculados o no a la vivienda) : 60% del Prec.Máx.Vvda.
- El precio máximo total incluirá, en su caso, el de un garaje y un trastero.
- La promoción de locales no son objeto de ayudas financieras.

2) CONDICIONES DE CESIÓN Y ENAJENACIÓN :

- Deberán estar vinculadas a arrendamiento durante un periodo mínimo de **10 ó 25 años**.
- Se pueden vender a nuevos titulares → promociones completas
→ en cualquier momento del periodo de vinculación
→ sin sujeción a los precios de referencia.

Periodo de Vinculación	Transcurridos 10 años
10 años	* Siguen siendo protegidas; excepto las de R.G. Renta Media * Se puede : → mantenerlas en alquiler, o → venderlas a los precios máximos de referencia.
25 años	* Siguen siendo protegidas * Se debe : → mantenerlas en régimen de alquiler. * Se puede : → vender hasta un 50% a precio máx referencia.

3) AYUDAS FINANCIERAS :

3.1) PRÉSTAMO CONVENIDO

- **Cuantía máxima : 80%** del precio máximo total de referencia.
- Plazo de **amortización** : 10 ó 25 años.(Carencia 4 años ampliable a 10 años)
- Demás características de los préstamos de las promociones en venta.

3.2) SUBSIDIACIÓN DEL PRÉSTAMO

- **Cuantía** : número de euros anuales por cada 10.000 €de préstamo. (ver cuadro)
- **En el periodo de carencia** : igual que los cinco primeros años del de amortización.

3.3) SUBVENCIÓN DEL MINISTERIO

- Sólo para viviendas en **R. Especial y R. General Renta Básica** (ver cuadro).
- Viviendas cuya **superficie útil no exceda de 70 m2**.
- **Abono** : con la Calificación Definitiva.
- **Anticipos** : hasta el **50%** de la subvención , previa certificación del inicio de obras.
Hasta el **100%** , si se compromete a reducir la renta a percibir durante los primeros cinco años en 1 punto porcentual menos que las establecidas.

3.4) SUBVENCIÓN DE LA COMUNIDAD AUTONOMA CANARIA

- Sólo para viviendas en **R. Especial**.
- **Importe máximo : 13.000 €por vivienda**.
- El suelo debe estar clasificado como **urbano o urbanizable**
- **Abono** : igual que en promoción en venta.

Régimen	Periodo Amortización	Subsidiación		Subvención Ministerio	Subvención C.A.C.
		Cuantía	Duración (años)		
ESPECIAL Y GENERAL RENTA BASICA	10 años	295	1º a 5º	8.000 €	13.000 € Solo para ESPECIAL
		177	6º a 10º		
	25 años	263	1º a 5º	11.000 €	
		205	6º a 25º		
GENERAL RENTA MEDIA	10 años	70	1º a 5º	NO	NO
		35	6º a 10º		
	25 años	100	1º a 5º	NO	
		70	6º a 25º		

4) PROGRAMA DE VIVIENDA JOVEN EN ALQUILER art.

73 R.D.

Requisitos de las viviendas :

- Destinadas especialmente a jóvenes u otros colectivos (inmigrantes, mayores...)
- Sólo para R. Especial y R. General Renta Básica.
- Superficie útil entre 30 y 45 m², incluyendo, en su caso, la superficie destinada a servicios comunes; (máximo 20% de la superficie útil total de las viviendas).

• La Subvención del Ministerio :

Régimen	Período de amortización	Subvención Ministerio
ESPECIAL Y GENERAL RENTA BASICA	10 años	10.200 €
	25 años	13.200 €

URBANIZACIÓN DE SUELO (Art. 45 RD y 86 D)

- Con carácter general : **al menos el 50% de la edificabilidad residencial del ámbito de la urbanización debe destinarse a la construcción de viviendas protegidas.**
- Áreas de urbanización prioritaria : **al menos el 75% de la edificabilidad residencial del ámbito de la urbanización debe destinarse a la construcción de viviendas protegidas.**
- Suelo derivado de patrimonios públicos de suelo : **si al menos el 50% de la edificabilidad residencial total se destina a viviendas protegidas para arrendamiento, viviendas de régimen especial o viviendas de promoción pública, se considera que el suelo constituye un área de urbanización prioritaria.**
- **La solicitud se debe presentar antes de haber obtenido el préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas a construir.**
- **El pago de las subvenciones se fraccionará en función del desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Vivienda.**

Cuantía de la Subvención : en € vivienda protegida a construir

% edificabilidad de viviendas protegidas		Cuantía General	Cuantías Adicionales por cada Vivienda. Protegida < 70 m ²
> 50 < 75		1.300	500
> 75	Sin adquisición de suelo	2.500	500
	Con adquisición de suelo	2.800	500

IMPORTANTE : El cobro de cualquier subvención debe declararse en el IRPF. Para cualquier duda al respecto, consúltelo con la Delegación de Hacienda correspondiente.