



INFORMACION

AYUDAS PARA LA COMPRA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCION Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008 NORMATIVA

(R.D. 801/2005 de 1 de Julio, B.O.E. nº166 de 13-07-2005)modificado por el RD14/2008 de 11 de enero, B.O.E. nº166 de 12-01-2008.

Decreto Territorial 27/2006 de 7 de marzo, B.O.C. nº 49 de 10-03 2006) modificado por el Decreto 185/2008, de 29 de julio, B.O.C. nº 160 de 11-08 2006. Resolución de 5 de agosto de 2008 del Director del Instituto Canario de la Vivienda.

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 públicas 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 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 existe un derecho de tanteo y retracto a favor del Instituto Canario de la Vivienda** en segundas 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:	1.083,94 €
Régimen General Básico:	1.334,08 €
Régimen General Medio:	1.500,84 €

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 m² de garaje aunque su superficie real sea mayor.

d) La superficie útil máxima de la vivienda es con carácter general de **90 m²** se podrá incrementar hasta **120 m²** en los siguientes supuesto:

- Cuando se destinen a familias numerosas
- En caso de familias con personas discapacitadas
- En el caso de familias con personas dependientes a su cargo

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) CONDICIONES PARA ACCEDER A LA PROPIEDAD DE LAS VIVIENDAS:

a) No ser titular de pleno dominio o derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal de la vivienda por motivo de realojamiento bajo el control de organismos públicos a que se refiere el artículo 13.1 del R.D. 801/2005.

b) No ser titular de una vivienda libre, 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% , cuando se trate de familias numerosas y necesiten adquirir una de mayor superficie por incremento de los miembros de la unidad familiar, en caso de personas mayores de 65 años, discapacitados, 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 2008 : .7.236,60 €

* La ponderación supone una disminución de los ingresos 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) CONDICIONES PARA ACCEDER A LAS AYUDAS FINANCIERAS A LA VIVIENDA

a) Para obtener préstamo convenido:

1. Que sus **ingresos familiares ponderados** no superen los importes, según el Régimen, indicados en el apartado anterior.

2. No haber obtenido ayudas financieras para la adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda durante los **diez años anteriores a la solicitud** (excepto cambio de residencia a otra localidad o familias numerosas para adquirir una vivienda de mayor superficie por incremento de números de miembros de la misma o necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar o 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 12 del RD 801/2005 o bien por pérdida de la titularidad de la vivienda debido a la extinción del condominio consecuencia de una separación, cuando la vivienda se adjudique a la otra parte.

b) Cumplir con los requisitos para el primer acceso a la vivienda en propiedad, para ser beneficiarios de ayudas estatales financieras directas y acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

C) 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.

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; (2008: 5,09 %)**.
- Plazo de **Amortización** : 25 años, o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista.
- 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 prorratea 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 a10	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 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**

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 veces 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.**