

AYUDAS A LA PROMOCIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE RÉGIMEN GENERAL DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Qué se entiende por vivienda protegida de nueva construcción:

Son aquellas viviendas de nueva construcción calificadas o declaradas como protegidas. Están sujetas a precio máximo de venta o adjudicación por m² (podrá ser modulado por cada Comunidad Autónoma y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su ámbito de actuación)

Destinatarios de las ayudas:

- Promotores, para uso propio, adquirientes o adjudicatarios de vivienda protegida.
- Deberán cumplir las condiciones generales para acceder a las ayudas financieras y las específicas para cada tipo de ayuda

TIPO DE AYUDAS:

SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS:

Consiste en el abono por parte del Ministerio de Vivienda, a través del órgano competente de la Administración Autonómica correspondiente de una cuantía fija a la entidad de crédito dónde hayas tramitado el préstamo convenido.

El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los compradores de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, de régimen especial, de precio general y viviendas usadas, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, en la cuantía y por los períodos que a continuación se indican:

- 100 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un periodo de 5 años que podrá ser renovado durante otro periodo de igual duración y hasta un máximo de 15 años por la cuantía que corresponda, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- 80 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un periodo de 5 años que podrá ser renovado durante otro periodo de igual duración y hasta un máximo de 15 años por la cuantía que corresponda, cuando los ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- 60 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un periodo de 5 años que podrá ser renovado durante otro periodo de igual duración y hasta un máximo de 15 años por la cuantía que corresponda, cuando los ingresos familiares no excedan de 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Una cuantía adicional consistente en 55 euros al año (ingresos no superiores a 2,5 veces el IPREM) o de 33 euros al año (ingresos comprendidos entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM) por cada 10.000 euros de préstamo únicamente aplicables a los 5 primeros años de subsidiación. Tras la renovación, si esta se produjese, el importe de esta ayuda será el establecido con carácter general.

PRÉSTAMOS CONVENIDOS:

Son préstamos concedidos en condiciones más ventajosas que las habituales, pactadas entre el Ministerio de Vivienda y entidades de crédito.

Tendrán las características comunes a todos los préstamos convenidos.

Y las propias siguientes:

- Podrá alcanzar el 80% del precio de venta o adjudicación
- Plazo máximo de amortización: 25 años, sin periodo de carencia (salvo promotores para uso propio, que dispondrán de un período de carencia de tres años ampliable a cuatro)
- Los adquirentes de vivienda podrá obtener estos préstamos directamente de las Entidades de crédito convenidas o mediante subrogación en el préstamo concedido al promotor.

Reconocimiento del derecho y tramitación:

La Comunidad o Ciudad Autónoma en la que esté situado el edificio o vivienda, es la que efectúa el reconocimiento del derecho a recibir estas ayudas económicas en sus diversas modalidades de financiación cualificada.

La solicitud de estas ayudas deberá dirigirse al órgano competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma o de las Ciudades de Ceuta y Melilla y tramitarse de acuerdo con el procedimiento que se establezca en cada una de ellas.

Características comunes de los préstamos convenidos:

- Serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito convenios con el Ministerio de Vivienda.
- No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto en relación con estos préstamos.
- El tipo de interés aplicable a los préstamos cualificados (tanto a los nuevos, como a los concedidos anteriormente en el marco del Plan de Vivienda) será acordado anualmente por el Consejo de Ministros, y su cuantía será la resultante de aplicar un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, del tipo de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito, elaborado por el Banco de España (El Coeficiente reductor será 0,9175, establecido mediante acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002)
El tipo de interés efectivo resultante será de aplicación a los nuevos préstamos que se concedan y a todos los préstamos convenidos concedidos con anterioridad, en el

marco del RD 801/2005, de 1 de julio, desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación del citado tipo de interés en el BOE (5,09% es el tipo interés aprobado en 2008).

- Las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.
- Los préstamos serán garantizados con hipoteca.

Condiciones generales para acceder a las ayudas financieras:

Para acceder a las ayudas financieras es preciso cumplir los siguientes requisitos, sin perjuicio de los específicos para determinadas ayudas:

- Que las actuaciones para las que se solicita financiación hayan sido calificadas o declaradas como protegidas por la Comunidad Autónoma.
- Que las viviendas objeto de esas actuaciones se destinen a residencia habitual y permanente de sus destinatarios.
- Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio:
 - No sean titulares de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda de protección pública.
 - Ni, sobre 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 la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60%, en el caso de familias numerosas, personas mayores de 65 años, personas con discapacidad, víctimas de la violencia de género o del terrorismo.
 - Tengan ingresos familiares corregidos que no excedan 6,5 veces el IPREM para la obtención de préstamo convenido.

(Las CCAA y Ciudades de Ceuta y Melilla, podrán establecer límites mínimos de ingresos u otras condiciones sobre su naturaleza y origen).

- No hayan obtenido previamente financiación de Planes de Vivienda en los diez años anteriores a la solicitud de la actual ayuda.

Excepto nueva solicitud financiación:

- Por cambio de residencia del titular para adquirir o rehabilitar la vivienda destinada a residencia habitual en otra localidad.
 - Familia numerosa que acceda a una vivienda de mayor superficie.
 - Por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.
- Que las viviendas:
 - No excedan de los precios máximos de venta, adjudicación o renta que establece el Plan Estatal de Vivienda.
 - No excedan de las siguientes superficies útiles máximas 90 metros cuadrados, con carácter general.

IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples)							
Nº Miembros Ud. Familiar	NÚMERO DE VECES IPREM						
	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5
1 ó 2	15.318,78 €	25.531,30 €	35.743,82 €	45.956,34 €	56.168,86 €	66.381,38 €	76.593,90 €
3 ó 4	15.531,54 €	25.885,90 €	36.240,26 €	46.594,63 €	56.948,99 €	67.303,35 €	77.657,71 €
Familias numerosas y determinados colectivos	15.750,30 €	26.250,49 €	36.750,69 €	47.250,89 €	57.751,08 €	68.251,28 €	78.751,48 €

SIMULACIÓN DE AYUDAS

SUBSIDIACIÓN PRÉSTAMOS CONVENIDOS				
INGRESOS DE LOS ADQUIRIENTES (Nº DE VECES EL IPREM)		2,5 IPREM	3,5 IPREM	4,5 IPREM
	Préstamo	Subsidiación	Subsidiación	Subsidiación
Año 1	81.696 €	817 €	654 €	490 €
Año 2	79.323 €	793 €	635 €	476 €
Año 3	76.879 €	769 €	615 €	461 €
Año 4	74.361 €	744 €	595 €	446 €
Año 5	71.768 €	718 €	574 €	431 €
TOTAL 5 AÑOS		3.840 €	3.072 €	2.304 €
Año 6	69.097 €	691 €	553 €	415 €
Año 7	66.346 €	663 €	531 €	398 €
Año 8	63.513 €	635 €	508 €	381 €
Año 9	60.594 €	606 €	485 €	364 €
Año 10	57.588 €	576 €	461 €	346 €
TOTAL 10 AÑOS		3.171 €	2.537 €	1.903 €
Año 11	54.492 €	545 €	436 €	327 €
Año 12	51.302 €	513 €	410 €	308 €
Año 13	48.018 €	480 €	384 €	288 €
Año 14	44.634 €	446 €	357 €	268 €
Año 15	41.149 €	411 €	329 €	247 €
TOTAL 15 AÑOS		2.396 €	1.917 €	1.438 €
TOTAL SUBSIDIACIÓN		9.408 €	7.526 €	5.645 €

AYUDA ADICIONAL A LA SUBSIDIACIÓN		
2,5 IPREM	3,5 IPREM	4,5 IPREM
UNIDADES FAMILIARES CON INGRESOS QUE NO EXCEDAN EL 1,5 IPREM (ALQUILER) Y EL 2,5 IPREM (COMPRA) FAMILIAS NUMEROSAS; FAMILIAS MONOPARENTALES; PERSONAS DEPENDIENTES O CON DISCAPACIDAD OFICIALMENTE RECONOCIDA Y FAMILIAS CON DEPENDIENTES A SU CARGO	UNIDADES FAMILIARES CON INGRESOS QUE NO EXCEDAN EL 1,5 IPREM (ALQUILER) Y EL 2,5 IPREM (COMPRA) FAMILIAS NUMEROSAS; FAMILIAS MONOPARENTALES; PERSONAS DEPENDIENTES O CON DISCAPACIDAD OFICIALMENTE RECONOCIDA Y FAMILIAS CON DEPENDIENTES A SU CARGO	UNIDADES FAMILIARES CON INGRESOS QUE NO EXCEDAN EL 1,5 IPREM (ALQUILER) Y EL 2,5 IPREM (COMPRA) FAMILIAS NUMEROSAS; FAMILIAS MONOPARENTALES; PERSONAS DEPENDIENTES O CON DISCAPACIDAD OFICIALMENTE RECONOCIDA Y FAMILIAS CON DEPENDIENTES A SU CARGO
Subsidiación 5 años	Subsidiación 5 años	Subsidiación 5 años
660,00 €	396,00 €	396,00 €
643,18 €	385,91 €	385,91 €
625,77 €	375,46 €	375,46 €
607,73 €	364,64 €	364,64 €
589,06 €	353,43 €	353,43 €
3.125,74 €	1.875,44 €	1.875,44 €