

# AYUDAS A LA PROMOCIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA 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:

- 82 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- 48 euros al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares sean superiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y no excedan de 3,5 veces dicho Indicador.

Cuando se trate de una familia numerosa, la cuantía fija de subsidiación correspondiente en cada caso se incrementará durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido, en una cuantía anual por cada 10.000 euros de préstamo, de 50 euros, si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), o de 30 euros, si dichos ingresos superan 2,5 veces, pero no exceden de 3,5 veces el citado Indicador.

## **AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA (AEDE):**

Este sistema de subsidiación es compatible con la obtención de la ayuda estatal directa a la entrada (AEDE), destinada a facilitar el pago de aquella parte del precio de la vivienda que no es financiada mediante el préstamo convenido. La cuantía de esta ayuda depende de los ingresos familiares, así como, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares del solicitante. Las cuantías correspondientes a dichas circunstancias personales o familiares no serán acumulables entre sí, correspondiendo únicamente la más elevada de las varias posibles que se especifican.

La cuantía general corresponde al siguiente baremo:

- Si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, la AEDE ascenderá a 7.000 euros
- Si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, pero no superan 3,5 veces, la AEDE ascenderá a 4.000 euros.

En el caso de las familias numerosas, el baremo aplicable, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente de familias numerosas, será el siguiente:

- Familias con tres hijos: si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, la AEDE será de 10.000 euros; si exceden de 2,5 veces el referido Indicador, pero no superan 3,5 veces, la AEDE será de 7.000 euros.
- Familias con cuatro hijos: si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, la AEDE será de 10.600 euros; si exceden de 2,5 veces el referido Indicador, pero no superan 3,5 veces, la AEDE será de 7.600 euros.
- Familias con cinco o más hijos: si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, la AEDE será de 11.200 euros; si exceden de 2,5 veces el referido Indicador, pero no superan 3,5 veces, la AEDE será de 8.200 euros.

Si concurren los solicitantes en algunas de las circunstancias que a continuación se reseñan, la ayuda ascenderá a 7.900 euros si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples; o a 4.900 euros si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el referido Indicador pero no superan 3,5 veces. Las circunstancias concurrentes pueden ser cualquiera de las siguientes:

- Constituir una unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos
- Formar una unidad familiar en la que haya personas con discapacidad, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Constituir una unidad familiar que tenga a su cargo a alguna persona de más de 65 años o cuando el solicitante tenga esa misma edad.
- Que entre sus integrantes haya víctimas de la violencia de género o del terrorismo, otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social o que pertenezcan a otros grupos de protección preferente según la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada fijada anteriormente se incrementará, cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior, en las siguientes cuantías:

- 1000 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo A.
- 550 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo B.
- 300 euros, cuando se trate de un ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo C.

Cuando los solicitantes sean jóvenes que aporten la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares, las cuantías de las ayudas estatales directas a la entrada serán las siguientes:

- Si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 10.000 euros.
- Si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, pero no superan 3,5 veces el citado Indicador: 7.000 euros.

Si concurren en los jóvenes solicitantes alguna o varias de las circunstancias citadas anteriormente, la cuantía de las ayudas se incrementará en 1.000 euros.

#### **PRÉSTAMOS CONVENIDOS:**

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.

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

Fuente: Ministerio de Vivienda

### **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.

**CUADRO DE AYUDAS A LA COMPRA DE VPO PRECIO GENERAL**

PARA VENTA								
VPO DE PRECIO GENERAL	DESTINATARIO	CUANTÍA GENERAL	JÓVENES	COLECTIVOS ESPECÍFICOS	FAM. NUMEROSA 3 HIJOS	FAM. NUMEROSA 4 HIJOS	FAM. NUMEROSA 5 HIJOS	FAM. NUMEROSA 6 HIJOS
	COMPRADORES	<b>Préstamo convenido</b> <b>Subsidiación (1º acceso)</b> 82 €/10.000 hasta 2,5 IPREM 48 €/10.000 hasta 3,5 IPREM <b>AEDE (1º acceso)</b> · 7.000 € hasta 2,5 IPREM · 4.000 € hasta 3,5 IPREM <b>Subvención<sup>(1)</sup></b> · 10.000 € en AG2 · 11.500 € en AG1 · 17.800 € en ATPMS C · 21.700 € en ATPMS B · 23.500 € en ATPMS A	<b>Préstamo convenido</b> <b>Subsidiación (1º acceso)</b> 82 €/10.000 hasta 2,5 IPREM 48 €/10.000 hasta 3,5 IPREM <b>AEDE (1º acceso)</b> · 10.000 € hasta 2,5 IPREM · 7.000 € hasta 3,5 IPREM (Estas ayudas se incrementan en 1.000 € si se dan las circunstancias del Art. 25.4) <b>Subvención<sup>(1)</sup></b> · 16.400 € en AG2 · 18.800 € en AG1 · 26.225 € en ATPMS C · 31.200 € en ATPMS B · 35.200 € en ATPMS A	<b>Préstamo convenido</b> <b>Subsidiación (1º acceso)</b> 82 €/10.000 hasta 2,5 IPREM 48 €/10.000 hasta 3,5 IPREM <b>AEDE (1º acceso)</b> · 7.900 € hasta 2,5 IPREM · 4.900 € hasta 3,5 IPREM <b>Subvención<sup>(1)</sup></b> · 15.025 € en AG2 · 17.300 € en AG1 · 24.500 € en ATPMS C · 29.250 € en ATPMS B · 32.800 € en ATPMS A	<b>Préstamo convenido</b> <b>Subsidiación (1º acceso)</b> 132 €/10.000 hasta 2,5 IPREM 78 €/10.000 hasta 3,5 IPREM <b>AEDE (1º acceso)</b> · 10.000 € hasta 2,5 IPREM · 7.000 € hasta 3,5 IPREM <b>Subvención<sup>(1)</sup></b> · 16.400 € en AG2 · 18.800 € en AG1 · 26.200 € en ATPMS C · 31.200 € en ATPMS B · 35.200 € en ATPMS A	<b>Préstamo convenido</b> <b>Subsidiación (1º acceso)</b> 132 €/10.000 hasta 2,5 IPREM 78 €/10.000 hasta 3,5 IPREM <b>AEDE (1º acceso)</b> · 10.600 € hasta 2,5 IPREM · 7.600 € hasta 3,5 IPREM <b>Subvención<sup>(1)</sup></b> 16.800 € en AG2 · 19.200 € en AG1 · 26.650 € en ATPMS C · 31.700 € en ATPMS B · 35.800 € en ATPMS A	<b>Préstamo convenido</b> <b>Subsidiación (1º acceso)</b> 132 €/10.000 hasta 2,5 IPREM 78 €/10.000 hasta 3,5 IPREM <b>AEDE (1º acceso)</b> · 11.200 € hasta 2,5 IPREM · 8.200 € hasta 3,5 IPREM <b>Subvención<sup>(1)</sup></b> · 17.100 € en AG2 · 19.650 € en AG1 · 27.200 € en ATPMS C · 32.300 € en ATPMS B · 36.500 € en ATPMS A	<b>Préstamo convenido</b> <b>Subsidiación (1º acceso)</b> 132 €/10.000 hasta 2,5 IPREM 78 €/10.000 hasta 3,5 IPREM <b>AEDE (1º acceso)</b> · 11.200 € hasta 2,5 IPREM · 8.200 € hasta 3,5 IPREM <b>Subvención<sup>(1)</sup></b> · 17.500 € en AG2 · 20.100 € en AG1 · 27.700 € en ATPMS C · 32.900 € en ATPMS B · 37.300 € en ATPMS A
	PROMOTORES	<b>Préstamo convenido:</b> 80 % del precio de venta  Entre 2.600 y 4.300 €/viv en AG2 Entre 3.000 y 5.000 €/viv en AG1 <b>Subvención (sólo viviendas de iniciativa pública regional de promoción convenida y concertada)</b> Entre 3.300 y 5.500 €/viv en ATPMS C Entre 3.600 y 6.000 €/viv en ATPMS B Entre 4.500 y 7.500 €/viv en ATPMS A						

<sup>(1)</sup> Estas subvenciones de la JCCM son para 1º y 2º acceso en propiedad, para viviendas de nueva construcción y usadas, y sólo para adquirentes con ingresos de hasta 1,5 IPREM.

CUADRO DE INGRESOS NETOS CORREGIDOS						
Nº Miembros Ud. Familiar	NÚMERO DE VECES IPREM					
	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5
1 ó 2	14.560,00 €	24.266,67 €	33.973,33 €	43.680,00 €	53.386,67 €	63.093,33 €
3	14.976,00 €	24.960,00 €	34.944,00 €	44.928,00 €	54.912,00 €	64.896,00 €
4	15.530,67 €	25.884,44 €	36.238,22 €	46.592,00 €	56.945,78 €	67.299,56 €
5	16.128,00 €	26.880,00 €	37.632,00 €	48.384,00 €	59.136,00 €	69.888,00 €
6	16.773,12 €	27.955,20 €	39.137,28 €	50.319,36 €	61.501,44 €	72.683,52 €

**SUBSIDIACIÓN PRÉSTAMOS CONVENIDOS**

		<b>2,5 IPREM</b>	<b>3,5 IPREM</b>
	<b>Préstamo</b>	<b>Subsidiación 10años</b>	<b>Subsidiación 5años</b>
Año 1	120.000,00	984,00	576,00
Año 2	117.557,77	963,97	564,28
Año 3	114.988,29	942,90	551,94
Año 4	112.284,93	920,74	538,97
Año 5	109.440,71	897,41	525,32
Año 6	106.448,29	872,88	
Año 7	103.299,96	847,06	
Año 8	99.987,58	819,90	
Año 9	96.502,62	791,32	
Año 10	92.836,07	761,26	
<b>TOTAL SUBSIDIACIÓN</b>		<b>8.801,44</b>	<b>2.756,50</b>

**AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA (AEDE)**

	<b>CUANTÍA GENERAL</b>	<b>COLECTIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>JÓVENES (35 AÑOS)</b>	<b>FAM. NUM. 3 HIJOS</b>	<b>FAM. NUM. 4 HIJOS</b>	<b>FAM. NUM. 5 ó + HIJOS</b>
<b>HASTA 2,5 IPREM</b>	<b>7.300 €</b>	<b>8.200 €</b>	<b>10.300 €</b>	<b>10.300 €</b>	<b>10.900 €</b>	<b>11.500 €</b>
<b>HASTA 3,5 IPREM</b>	<b>4.300 €</b>	<b>5.200 €</b>	<b>7.300 €</b>	<b>7.300 €</b>	<b>7.900 €</b>	<b>8.500 €</b>