

## DIE AYUDAS COMPRA VIVIENDA PLAN ESTATAL 2002-2005

### ÍNDICE

- **Tipo de vivienda a los que está destinada**
- **Modalidades de ayuda a los que se puede optar**

Opción A: Subsidiación Normal del Préstamo Cualificado (ésta incluye tanto la Ayuda Estatal Directa Básica como la Ayuda Estatal Directa Especial).

Opción B: Subsidiación Alternativa o Reforzada del Préstamo Cualificado (ésta incluye únicamente la Ayuda Estatal Directa Especial).
- **Características de las ayudas**

Préstamos Cualificados

Subsidiación de Préstamos

Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE)

Solicitud de la ayuda económica

Limitaciones impuestas por la concesión de la ayuda

Renovación de la subsidiación del préstamo

---

- **Tipo de vivienda a los que está destinada**

El Plan Estatal 2002-2005 ofrecía ayudas tanto a viviendas protegidas de nueva construcción como a viviendas adquiridas en segundas o posteriores transmisiones. En ambos casos, las ayudas tenían, en la Comunidad de Madrid, las mismas características, requisitos y cuantías.

**En la actualidad, pueden solicitar** las ayudas previstas en el Plan 2002-2005, los adquirentes de vivienda protegida de nueva construcción **sólo en el caso de que se subroguen a un préstamo cualificado** que se le haya concedido al promotor, siempre que:

- Los ingresos familiares no superen 4,5 veces el IPREM y
- No se tenga ni se haya tenido otra vivienda en propiedad, salvo que:
  - No se disponga del derecho de uso o disfrute de la misma.
  - El valor de la vivienda, calculado según el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), no exceda del 25% del precio máximo total de venta de la vivienda protegida adquirida. Este porcentaje se elevará hasta el 40% del precio máximo total de venta cuando se refiera a familias numerosas que vayan adquirir una vivienda de mayor tamaño.

Se podrán solicitar las ayudas económicas directas, es decir, la Subsidiación y la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, en cualquier momento hasta un plazo máximo que finalizará **el 31 de diciembre del año 2009**.

- **Modalidades de ayuda a los que se puede optar**

- En la Solicitud de financiación cualificada para la adquisición de vivienda de nueva construcción sujeta a régimen de protección pública (acogida al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero), solamente se puede solicitar una de las siguientes modalidades de ayuda:

**Opción A: Subsidiación Normal del Préstamo Cualificado (ésta incluye tanto la Ayuda Estatal Directa Básica como la Ayuda Estatal Directa Especial).**

Para acceder a esta modalidad, los ingresos familiares de los adquirentes no deben superar **4,5 veces el IPREM**. A este respecto, hay que distinguir:

- Si los ingresos de los adquirentes no superan **3,5** veces el IPREM: podrán optar a la Subsidiación Normal + Ayuda Estatal Directa Básica + Ayuda Estatal Directa Especial.
- Si los ingresos de los adquirentes se encuentran entre **3,5 y 4,5** veces el IPREM: podrán optar a la Subsidiación Normal + Ayuda Estatal Directa Especial.

**Opción B: Subsidiación Alternativa o Reforzada del Préstamo Cualificado (ésta incluye únicamente la Ayuda Estatal Directa Especial).**

Para acceder a esta modalidad, los ingresos familiares de los adquirentes no deben superar **3,5 veces el IPREM**.

**POR INGRESOS FAMILIARES**

INGRESOS FAMILIARES	AYUDAS DIRECTAS
3,5 – 4,5 IPREM	SUBSIDIACIÓN NORMAL + AEDE ESPECIAL
<3,5 IPREM	SUBSIDIACIÓN NORMAL + AEDE ESPECIAL + AEDE BÁSICA O SUBSIDIACIÓN ALTERNATIVA (REFORZADA) + AEDE ESPECIAL

- **Características de las ayudas**

**Préstamos Cualificados**

Los préstamos cualificados son concedidos por las entidades de crédito que hayan suscrito el convenio correspondiente con el Ministerio de Vivienda. Las características de los préstamos cualificados son las siguientes:

- No se podrá aplicar comisión alguna en relación con el préstamo.
- El tipo de interés efectivo anual del préstamo es acordado por el Consejo de Ministros.
- Las cuotas a pagar del préstamo serán constantes, mientras no varíe el tipo de interés.
- Los préstamos serán garantizados con hipoteca.
- La cuantía máxima del préstamo será igual al 80% del precio fijado en la escritura de compraventa.
- El préstamo tendrá un plazo de amortización de 20 años.

### Requisitos:

- Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva.
- Que los adquirentes no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública.
- Que los adquirentes no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda libre en la misma localidad, siempre que 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 del préstamo cualificado, o del 60%, en el caso de familias numerosas.
- Que los ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el IPREM.
- Que los adquirentes no hayan obtenido previamente alguna de las formas de financiación cualificada ofrecida por los planes estatales de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual, excepto en casos de cambio de residencia del titular o de familias numerosas.
- Que la vivienda no supere el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil establecido por la Comunidad de Madrid para cada municipio.
- Que las viviendas no excedan de 90 m<sup>2</sup> (120 m<sup>2</sup> en el caso de familias numerosas).
- Que la vivienda se destine a residencia habitual y permanente del adquirente.
- Que se haya celebrado contrato de opción de compra o de compraventa, debidamente visado por la Consejería de M. Ambiente, Vivienda y O. Territorio.
- Que entre la celebración del contrato de opción de compra o de compraventa y la solicitud del visado del mismo no hayan transcurrido más de seis meses.

### Subsidiación de Préstamos

Supone la reducción de una parte de la cuota de amortización a pagar por el préstamo cualificado durante **5** años, ampliable otros **5** cuando los ingresos no superen 2,5 veces el IPREM. La cantidad se establece por cada 10.000 € de préstamo.

### Requisitos

Cumplir las condiciones de primer acceso a vivienda en propiedad:

- No superar unos ingresos máximos:
  - 4,5 IPREM, en el caso de subsidiación normal.
  - 3,5 IPREM, en el caso de subsidiación alternativa (reforzada).
- No tener ni haber tenido otra vivienda en propiedad, salvo que:
  - No se disponga del derecho de uso o disfrute de la misma.
  - El valor de la vivienda, calculado según el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), no exceda del 25% del precio máximo total de venta de la vivienda protegida adquirida. Este porcentaje se elevará hasta el 40% del precio máximo total de venta cuando se refiera a familias numerosas que vayan adquirir una vivienda de mayor tamaño.

### SUBSIDIACIÓN NORMAL

INGRESOS FAMILIARES	FAMILIA NUMEROSA	1º - 5º AÑO	6º - 10º AÑO*
≤1,5 IPREM	NO	20 %	20 %
	SÍ	25 %	20 %
1,5 – 2,5 IPREM	NO	15 %	15 %
	SÍ	20 %	15 %
2,5 – 3,5 IPREM	NO	10 %	---
	SÍ	15 %	---
3,5 – 4,5 IPREM	NO	5 %	---
	SÍ	10 %	---

(Cantidad anual por cada 10.000 € de préstamo).

\* Para que se conceda la subsidiación en el segundo período de 5 años, es necesario solicitarla dentro del 5º año del primer período y que se acredite que se siguen cumpliendo las condiciones (Ver apartado "Renovación de subsidiación del préstamo").

### SUBSIDIACIÓN ALTERNATIVA O REFORZADA

INGRESOS FAMILIARES	FAMILIA NUMEROSA	1º - 5º AÑO	6º - 10º AÑO*
≤1,5 IPREM	NO	40 %	40 %
	SÍ	45 %	40 %
1,5 – 2,5 IPREM	NO	30 %	30 %
	SÍ	35 %	30 %
2,5 – 3,5 IPREM	NO	15 %	15 %
	SÍ	20 %	15 %

(Cantidad anual por cada 10.000 € de préstamo).

\* Para que se conceda la subsidiación en el segundo período de 5 años, es necesario solicitarla dentro del 5º año del primer período y que se acredite que se siguen cumpliendo las condiciones (Ver apartado "Renovación de subsidiación del préstamo").

### Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE)

Consiste en una cantidad que se abona mediante un pago único por la entidad que haya concedido dicho préstamo cualificado. La cuantía de las ayudas dependerá en cualquier caso de las circunstancias familiares del solicitante.

#### Requisitos

Cumplir las condiciones de primer acceso a vivienda en propiedad:

- No superar unos ingresos máximos:
  - 4,5 IPREM, en el caso de AEDE especial.
  - 3,5 IPREM, en el caso de AEDE básica.



- No tener ni haber tenido otra vivienda en propiedad, salvo que:
  - No se disponga del derecho de uso o disfrute de la misma.
  - El valor de la vivienda, calculado según el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), no exceda del 25% del precio máximo total de venta de la vivienda protegida adquirida. Este porcentaje se elevará hasta el 40% del precio máximo total de venta cuando se refiera a familias numerosas que vayan adquirir una vivienda de mayor tamaño.

### AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA BÁSICA

Reservada a solicitantes con ingresos familiares que no excedan de **3,5** veces el IPREM, consiste en el abono de un porcentaje del precio total de la vivienda.

INGRESOS FAMILIARES	CUANTÍA DE LA AYUDA
≤1,5 IPREM	11% del precio total de la vivienda
1,5 – 2,5 IPREM *	8% del precio total de la vivienda
2,5 – 3,5 IPREM	5% del precio total de la vivienda

### AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA ESPECIAL

Reservada a solicitantes con ingresos familiares que no excedan de **4,5** veces el IPREM.

CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES	CUANTÍA ESPECIAL			
	ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Solicitante principal (que aporte mayor parte de ingresos familiares) con edad no superior a 35 años	4.200 €	3.600 €	3.300 €	3.000 €
Familia numerosa con 3 hijos	4.200 €	3.600 €	3.300 €	3.000 €
Familia numerosa con 4 hijos	5.040 €	4.320 €	3.960 €	3.600 €
Familia numerosa con 5 ó más hijos	5.880 €	5.040 €	4.620 €	4.200 €
Familias monoparentales, unidades familiares con personas con minusvalías o con personas a cargo mayores de 65 años	1.260 €	1.080 €	990 €	900 €

### Solicitud de la ayuda económica

La formalización de préstamo cualificado, a día de hoy sólo se puede obtener por subrogación en el préstamo cualificado que se le haya concedido al promotor.

Se podrán solicitar las ayudas económicas directas, es decir, la Subsidiación y la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, en cualquier momento **hasta el 31 de diciembre del año 2009**.

### Documentación

Para solicitar esta ayuda hay que presentar cumplimentado el formulario denominado “Solicitud de financiación cualificada para la adquisición de vivienda de nueva construcción sujeta a régimen de protección pública acogida al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero”. En esta solicitud hay que indicar:



- Tipo de vivienda protegida adquirida: Tipología (VPO – RE y VPP), promotor de la vivienda y nº de expediente de calificación.
- Datos del titular o titulares de la vivienda (aquellos que figuren como compradores en la escritura de compraventa).
- Domicilio a efecto de notificaciones (como la concesión o no de la ayuda).
- Datos económicos: Ejercicio fiscal, Total de la base imponible (suma de los ingresos familiares) y la discapacidad o no de alguno de los miembros.
- Personas integrantes de la unidad familiar del solicitante o solicitantes, indicando su número de documento de identidad, nombre y apellidos, parentesco y fecha de nacimiento.
- Datos de la vivienda protegida: Expediente de construcción, fecha de calificación definitiva, promotor, dirección postal completa y superficie útil de la vivienda y anexos y el precio de los mismos.
- Préstamo cualificado: En este caso debe indicar que se acoge al préstamo por subrogación en el préstamo del promotor y opción de ayudas elegida.
- Cuenta corriente a efectos de pagos.
- La documentación a presentar junto con la solicitud es:
- Fotocopia compulsada del DNI/NIF del adquirente o adquirentes.
- Fotocopia compulsada del Libro de Familia, en su caso.
- Fotocopia compulsada del título de acceso (contrato privado de compraventa o título de adjudicación) visado. En el supuesto de no disponer aún del título de acceso visado, copia simple o fotocopia compulsada de la escritura pública de compraventa o adjudicación en propiedad.
- En caso de haber presentado Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), fotocopia cotejada completa de la declaración o declaraciones del IRPF del adquirente y los demás miembros de su unidad familiar.

En el caso de no haberla presentado por no estar obligado a ello:

- Certificación negativa de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- Declaración responsable respecto de los ingresos familiares obtenidos durante el periodo correspondiente.
- Informe de vida Laboral emitido por la Tesorería General de la seguridad Social y, en su caso, certificado de la empresa o empresas o del Instituto Nacional de Empleo sobre ingresos percibidos o certificado de las bases de cotización de la Seguridad Social, si es trabajador por cuenta propia, o certificado de la pensión, si es pensionista.
- Certificado de discapacidad, o de ser víctima de violencia de género o de terrorismo, expedido por órgano administrativo competente, cuando sea procedente.
- Certificado emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, de titularidades inscritas a favor del adquirente.
- En el caso de que en el certificado conste que el solicitante es titular de algún bien inmueble de naturaleza urbana, deberá aportar nota simple del Registro de la Propiedad de esa vivienda.
- Si en la nota simple se constata que el solicitante es titular de una vivienda libre, deberá aportar certificado administrativo acreditativo del valor de la misma a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

- Declaración jurada de que no se ha obtenido en los últimos diez años financiación cualificada al amparo de Planes de Vivienda Estatales.

### Limitaciones impuestas por la concesión de la ayuda

- **La duración del régimen legal**, si se ha obtenido un préstamo cualificado, será el plazo inicial de amortización de dicho préstamo.
- **La vivienda no podrá transmitirse inter vivos** ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo de 10 años desde la fecha de formalización de la adquisición, salvo excepciones.
- Transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión inter vivos o la cesión del uso de la vivienda conllevará la **pérdida de la condición del préstamo**, pudiendo la entidad de crédito resolver el préstamo.
- Obtenida la ayuda estatal directa a la entrada, la **amortización total del préstamo antes** de haber transcurrido los diez primeros años del período de amortización conllevará el reintegro de la subvención, con los intereses de demora desde su percepción. Si la amortización del préstamo es parcial, no existe ninguna limitación, es decir, no se debe devolver ninguna cantidad.
- La prohibición de disponer y las limitaciones establecidas se harán constar expresamente en las escrituras públicas de compraventa o adjudicación, y se adjuntará a éstas, una copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda o, en su caso, en la Escritura Pública de formalización del préstamo hipotecario. Estas limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal.
- **El precio máximo de venta de la vivienda**, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y posteriores transmisiones, de la vivienda no podrá superar el establecido para las viviendas calificadas como protegidas en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad.

### Renovación de la subsidiación del préstamo

La subsidiación de préstamo se concede para un período de 5 años.

**Ampliación:** No obstante, en determinados casos (ver tablas subsidiación) se puede solicitar la ampliación de la subsidiación a un nuevo período de 5 años, presentado el correspondiente impreso en el quinto año, junto con la documentación que acredite que sigue cumpliendo los requisitos.