

PREGUNTAS FRECUENTES: PLAN VIVIENDA 2005-2008

1. ¿Qué es el IPREM?

El IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) es un Indicador establecido anualmente por la Administración General del Estado que sirve de referencia en materia de Vivienda con Protección Pública, aplicando una corrección que tiene en cuenta la situación concreta de la unidad familiar. El valor, una vez corregido, se compara con la renta de la unidad familiar. Para el año 2005, su cuantía es 6.577,20 euros. Hasta el 1 de julio de 2004 se utilizaba el Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

2. ¿Qué es la Base Imponible Máxima?

Son los ingresos familiares máximos calculados en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) que se utilizan como referencia de la unidad familiar para el acceso a ciertas condiciones y ayudas del Plan de Vivienda 05/08 de la Comunidad de Madrid.

En la Página Web de la Oficina de Vivienda (<http://www.madrid.org/oficinavivienda/>) se encuentra disponible la Calculadora de la Base Imponible Máxima. Esta herramienta le permite conocer el nivel máximo de ingresos de su unidad familiar.

3. ¿Cómo puedo conocer cuánto me costará comprar una Vivienda con Protección Pública?

El precio de las Viviendas con Protección Pública siempre debe ser igual o inferior al *Precio Máximo Legal de Venta*, precio que es establecido por metro cuadrado de superficie útil de vivienda para cada uno de los municipios de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Esta limitación del *Precio Máximo Legal de Venta* se hará constar, expresamente, en la escritura de compraventa o adjudicación de la vivienda. Se establece de manera separada para la vivienda y para el garaje y el trastero. El *Precio Máximo Legal de Venta* por metro cuadrado útil de trastero y garaje es el 60 % del de la vivienda.

4. ¿Cuánto cuesta alquilar una Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento?

El precio del alquiler siempre debe ser igual o inferior a la Renta Máxima Inicial Anual, que es la renta máxima fijada el primer año para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento. Ascende al 7% del Precio Máximo Legal de Venta de estas viviendas, establecido por metro cuadrado de superficie útil para cada uno de los municipios de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

5. ¿La nacionalidad del solicitante es un requisito para acceder a una vivienda con protección pública?

En relación a esta cuestión conviene tener presente, en primer lugar, que existen diversas formas de apoyo público a las viviendas. Básicamente:

- a) Viviendas que construyen o promueven las Administraciones Públicas.
Las Viviendas de Promoción Pública se adjudican mediante convocatorias individuales con requisitos de acceso propios a cada promoción; suelen estar destinadas normalmente al arrendamiento y dirigidas, principalmente, hacia unidades familiares con reducidos niveles de ingresos económicos.
- b) Viviendas que tienen Protección Pública, en cuanto que la Administración verifica sus características, se establecen condiciones de acceso y condiciones para la ayuda económica al adquirente o usuario.
Las Viviendas con Protección Pública son construidas y comercializadas por los promotores, sean éstos públicos o privados, como se explica en la “Guía del Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid” que está disponible en el espacio web de la Oficina de Vivienda www.madrid.org/oficinavivienda, y en la que se incluyen las condiciones, requisitos de acceso y de obtención de ayuda económica.

La nacionalidad del adquirente o usuario, como se comprueba en la Guía, no es relevante. Lo que sí es obligatorio es que la vivienda se destine a RESIDENCIA HABITUAL Y PERMANENTE de la unidad familiar y, por tanto, que el usuario debe residir en la vivienda.
- c) Viviendas Libres, para las que el adquirente o usuario puede recibir una ayuda en función de su situación socioeconómica.
Para adquirir una Vivienda Libre, en España, no se considera como requisito tener una nacionalidad concreta.

6. Tengo más de 35 años y no puedo inscribirme al Plan Joven ¿entonces, qué opciones tengo para acceder a una vivienda?

La Comunidad de Madrid ejerce el apoyo público para el acceso a la Vivienda de diferentes formas. Básicamente:

- a) Por medio de viviendas que construyen y promueven las Administraciones Públicas.
Las Viviendas de Promoción Pública se adjudican mediante convocatorias individuales con requisitos de acceso propios a cada promoción; Están destinadas normalmente al arrendamiento y se destinan, principalmente, a unidades familiares con reducidos ingresos económicos.
- b) A través de Viviendas que tienen Protección Pública (VPP), en cuanto que se verifican sus características y se ayuda económicamente al adquirente o usuario.
Las Viviendas con Protección Pública son construidas y comercializadas por los promotores, sean estos públicos o privados, como se explica en la “Guía de Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid”, y que está disponible en la dirección Web www.madrid.org/oficinavivienda, en la que podrá observar las condiciones y requisitos de acceso.



La actuación de la Comunidad de Madrid se produce estableciendo los requisitos de acceso a las viviendas y las ayudas económicas a las Unidades Familiares, en función de su situación socioeconómica. El Plan de Vivienda entró en vigor el 15 de febrero de 2005, para las viviendas en arrendamiento, compra o rehabilitación y, por tanto, desde esa fecha los Promotores pueden pedir el cumplimiento de las condiciones de acceso a las Unidades Familiares que les soliciten una VPP, en arrendamiento o compra, y si las Unidades Familiares reúnen los requisitos para solicitar una Ayuda Económica, también pueden solicitarla.

Este tipo de viviendas, VPP, están destinadas al arrendamiento, al arrendamiento con opción de compra, a la compra y uso propio, y a la rehabilitación para arrendamiento o uso propio.

c) Por medio de viviendas libres, para las que el arrendatario o adquiriente puede solicitar una ayuda, en el primer caso en forma de desgravación en la declaración del IRPF de su unidad familiar, y en el segundo, en forma de una Ayuda en función de situaciones de precio establecidas por las Ayudas del Plan Estatal 2002-2005 que gestiona la Comunidad de Madrid.

Las ayudas para desgravación por arrendamiento han sido aplicadas en la declaración de Renta 2004, y las ayudas a la adquisición de vivienda se aplican con el Plan del Estado, hasta el 31 de diciembre de 2005 o hasta que se firme un nuevo Convenio con la Administración.

7. ¿Quiénes construyen las Viviendas con Protección Pública?

Las viviendas son construidas y comercializadas por los promotores, sean éstos públicos o privados. Los solicitantes de Viviendas con Protección Pública deberán documentar el cumplimiento de los requisitos de acceso a las mismas ante los Promotores que, a su vez, han de documentarlo ante la Comunidad de Madrid.

Asimismo, son los Promotores quienes solicitan ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda la Calificación Provisional de las viviendas que promueven como Vivienda con Protección Pública. Las viviendas adquieren su condición definitiva de Vivienda con Protección Pública cuando obtienen la Calificación Definitiva.

Para facilitar a los ciudadanos el conocimiento de las promociones que realizan Viviendas con Protección Pública, la Comunidad de Madrid informará de aquellas que hayan obtenido dicha calificación provisional y que, por tanto, se vayan a construir o se estén construyendo como Viviendas con Protección Pública.

8. ¿Existe algún porcentaje de Viviendas con Protección Pública del Plan de Vivienda 2005-2008 reservado a personas con discapacidad?

Todas las viviendas de nueva construcción en las que sea obligatoria la instalación de ascensor son accesibles en el grado de "practicable" que establece el Real Decreto 556/1989, de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Con independencia de ello, un mínimo del 3% de las viviendas se destina a satisfacer la demanda de vivienda de las personas con movilidad reducida permanente.

El reconocimiento de persona con movilidad reducida permanente se obtiene a través de un dictamen técnico expedido por un Centro Base de la Comunidad de Madrid.

9. ¿Qué ayudas se prestan al optar a una Vivienda con Protección Pública?

Las ayudas que presta la Administración a los usuarios al optar a una Vivienda con Protección Pública son:

- a) Control técnico de las viviendas.
- b) Fijación del Precio Máximo Legal de Venta y del Precio Máximo Legal de Arrendamiento, según proceda.
- c) Establecimiento de requisitos concretos de acceso a cada tipo de vivienda.
- d) Ayudas económicas directas a la persona, cuando procede, en forma Cheque-vivienda, siempre que cumplan determinados requisitos y plazos de solicitud.
- e) Desgravaciones en la declaración del IRPF a los inquilinos, en caso de arrendamiento, y a los adquirentes, en el caso de uso propio, siempre que cumplan determinados requisitos

10. ¿Qué se entiende por Familia Numerosa?

Como norma general y a efectos de la Ley 40/2003 de protección de familias numerosas, es la familia integrada por uno o dos ascendientes, es decir, cualquiera de los progenitores (madre y/o padre) o tutores legales, que tengan tres o más hijos a su cargo, siendo éstos comunes o no.

11. ¿Qué se entiende por unidad familiar?

A efectos del Plan de Vivienda 2005-2008, se entiende por unidad familiar lo establecido por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), es decir:

1. La integrada por los cónyuges no separados legalmente, hijos menores de edad no emancipados e hijos mayores de edad incapacitados judicialmente.
2. En los casos de separación legal, o cuando no exista vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y los hijos menores de edad no emancipados y mayores de edad incapacitados judicialmente que convivan con uno u otro.

12. Soy una persona con discapacidad, ¿tengo derecho a ayudas especiales para acceder a una vivienda protegida?

Para acceder a las Viviendas con Protección Pública (VPP) se deben reunir una serie de requisitos de acceso, y para poder obtener una ayuda económica, en su momento, deben reunirse también otros requisitos relacionados con la situación socioeconómica de las personas que componen la unidad familiar y no con su nacionalidad, raza, condición o capacidad y habilidades. Los factores relevantes son: número de personas que componen la unidad familiar y su situación económica.

Toda la información referente a requisitos de acceso y condiciones para obtener la ayuda económica a la vivienda puede obtenerla de las Guías situadas en el espacio Web de la Oficina de Vivienda, en la dirección: www.madrid.org/oficinavivienda

13. Si ya dispongo de una vivienda, ¿puedo acceder a una Vivienda con Protección Pública?

Para acceder a una Vivienda con Protección Pública ningún miembro de la unidad familiar podrá ser titular de una vivienda protegida en todo el territorio nacional, ni de una vivienda libre en la Comunidad de Madrid cuyo valor exceda el 40% del Precio Máximo Legal de Venta de la VPP que se pretende (según el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) o el 60% en el caso de familias numerosas.

La forma en que se puede conocer esa valoración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales para una vivienda concreta, se explica en la Guía del Plan de Vivienda situada en el espacio Web de la Oficina de Vivienda, en la dirección: www.madrid.org/oficina_vivienda.

14. Estoy casado/a en régimen de separación de bienes y mi mujer/marido es el único titular de la vivienda en la que residimos. ¿Puedo solicitar una vivienda protegida exclusivamente a mi nombre?. En caso afirmativo, ¿qué ingresos se tendrían en cuenta?, ¿sólo los míos o los de ambos?

En el caso de que una pareja contraiga matrimonio con independencia del régimen económico matrimonial que tenga, cualquiera de los cónyuges, de forma individual, no puede solicitar una Vivienda con Protección Pública en la Comunidad de Madrid si alguno de ellos ya es titular de una vivienda.

La unidad familiar sobre la que se basan los requisitos de acceso a este tipo de vivienda, no se encuentra determinada por el régimen económico matrimonial de los cónyuges. Se entiende por unidad familiar lo establecido por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Física (IRPF). En ellas se define como:

1. La integrada por los cónyuges no separados legalmente, hijos menores de edad no emancipados e hijos mayores de edad incapacitados judicialmente.
2. En los casos de separación legal, o cuando no exista vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y los hijos menores de edad no emancipados y mayores de edad incapacitados judicialmente que convivan con uno u otro.

Únicamente podría solicitar Vivienda con Protección Pública en el supuesto en el que, la vivienda de la que es titular uno de los cónyuges, fuese una vivienda libre ubicada en la Comunidad de Madrid cuyo valor, según el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), no excediera el 40% del precio máximo legal de venta de la vivienda protegida a la que se desea acceder (60% para familias numerosas).

En cualquier caso, para la comprobación de los requisitos de acceso a la vivienda se computarían los ingresos familiares de todos los integrantes de la unidad familiar, independientemente de su régimen económico matrimonial.

15. ¿Se puede vender una Vivienda con Protección Pública?

La venta de una Vivienda con Protección Pública depende de la extinción del Régimen Legal de Protección Pública asociado a la misma. Su extinción puede producirse:

1. Por el transcurso del plazo correspondiente:

- a) Con carácter general y para Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, 20 años a contar desde la calificación definitiva.
 - b) Con carácter general y para Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y Viviendas de Integración Social, 25 años a contar desde la calificación definitiva.
 - c) Para Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra, 7 años a contar desde la calificación definitiva.
2. Por descalificación concedida a petición del propietario de la vivienda. Para ello debe haber transcurrido un mínimo de 15 años desde la calificación definitiva y se ha debido restituir el importe de la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas y, en su caso, el importe de las bonificaciones tributarias, en ambos casos, con sus correspondientes intereses. No podrán ser objeto de descalificación las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y las Viviendas de Integración Social.

Dispone de una **Guía Informativa sobre Descalificación de Viviendas** en el espacio Web de la Oficina: <http://www.madrid.org/oficinavivienda/>.

16. ¿Cómo puedo saber si la promotora de mi vivienda ha solicitado la Calificación Provisional? Y en general, ¿cómo podría conocer las promociones que han obtenido dicha Calificación Provisional?

Hasta la fecha, la consulta ante la Administración para conocer si una vivienda tiene la condición de “Vivienda con Protección Pública” es un trámite que se realiza ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda como una consulta individual en la que se informa de si una Promoción ha obtenido o no la Calificación Definitiva.

Se desea incorporar un nuevo servicio que haga fácilmente accesible esta información, por medio de una aplicación informática abierta en la web. Teniendo en cuenta que el **Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 2005/2008** está vigente desde el 15 de febrero de 2005, implantar esta innovación de manera compatible con el nuevo entorno web del portal de la Comunidad de Madrid www.madrid.org, implantado el 17 de junio pasado, se tiene planificado hacerlo posible durante el año 2006.

Por todo ello, todavía no se ha podido implementar este nuevo servicio de información, mientras la manera de conocer las promociones que han obtenido Calificación Definitiva es la que han venido utilizando los ciudadanos hasta ahora:

- Información de las características de las promociones que realizan los Promotores a través de los diferentes medios de comunicación (prensa, TV, radio, etc.).
- Consulta ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.