



AYUDAS A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN

El Plan Estatal de Vivienda 2002 – 2005 ofrece ayudas destinadas a la adquisición de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, ya sea de:

A. Viviendas, en segunda o posterior transmisión, sujetas a regímenes de protección pública.

B. Viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

Las ayudas se ofrecen de distintas maneras:

- Préstamos cualificados: Préstamos concedidos por entidades de crédito, regulados mediante convenios por el Ministerio de Vivienda.
- Subsidiación de préstamos cualificados: Consiste en el abono, por parte del Ministerio de Vivienda, de un porcentaje de la cuota de dicho préstamo.
- Ayuda estatal directa a la entrada: Consiste en el abono, por parte del Ministerio de Vivienda, de un porcentaje del precio total de la vivienda.

A. Viviendas, en segunda o posterior transmisión, sujetas a regímenes de protección pública.

PRÉSTAMOS CUALIFICADOS

Los préstamos cualificados son concedidos por las entidades de crédito que hayan suscrito el convenio correspondiente con el Ministerio de Vivienda. Cuando se destinan a la adquisición de vivienda protegida pueden solicitarse bien por subrogación en el préstamo cualificado del promotor, o directamente.

El primer caso se refiere a situaciones en las que el promotor de viviendas protegidas hubiera sido beneficiario de un préstamo cualificado para la promoción de dichas viviendas y no lo hubiera cancelado antes de vender la vivienda. Entonces, el adjudicatario de la vivienda se verá obligado a subrogarse al préstamo cualificado si quiere beneficiarse de él, y de las ayudas posteriores, en las mismas condiciones en que se estableciera el préstamo cualificado al promotor.

El segundo caso se refiere a situaciones en las que el promotor de viviendas protegidas no hubiera sido beneficiario de un préstamo cualificado o que, si lo hubiera sido, lo cancelara antes de vender la vivienda. Entonces, el adjudicatario de la vivienda podrá solicitar directamente el préstamo cualificado.

Para ambas situaciones, 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 por ciento** del precio fijado en la escritura de compraventa.
- El préstamo tendrá un plazo de amortización de **veinte 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 por ciento del precio máximo total de venta de la vivienda objeto del préstamo cualificado, o del 60 por ciento, en el caso de familias numerosas.



- Que los ingresos familiares que 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 m² (120 m² 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 Medio Ambiente y Ordenación del 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 CUALIFICADOS

La subsidiación consiste en el abono a la entidad de crédito prestamista, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, de un porcentaje de las cuotas de amortización del préstamo cualificado. Para acceder a esta ayuda hay que ser beneficiario de un préstamo cualificado.

A efectos prácticos, el adquirente se ve beneficiado de un descuento en la cuota que tiene que pagar al banco por el préstamo.

La subsidiación tiene efectividad a partir de la fecha de escritura de formalización del préstamo cualificado.

Existen dos modalidades de subsidiación:

- **Subsidiación normal:** Compatible con la ayuda estatal directa a la entrada.

La cuantía y la duración de la subsidiación se establecen en función de los ingresos familiares, de la siguiente manera:

Ingresos familiares (número de veces el IPREM)	≤ 1,5	> 1,5 ≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5	> 3,5 ≤ 4,5
Subsidiación de la cuota (%)	20	15	10	5
Duración máxima (años)	10	10	5	5

- **Subsidiación alternativa o reforzada:** Incompatible con la ayuda estatal directa a la entrada.

La cuantía y la duración de la subsidiación se establecen en función de los ingresos familiares, de la siguiente manera:

Ingresos familiares (número de veces el IPREM)	≤ 1,5	> 1,5 ≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5
Subsidiación de la cuota (%)	40	30	15
Duración máxima (años)	10	10	5

Tanto para la subsidiación normal, como para la alternativa, siempre que se trate de una familia numerosa, el porcentaje de subsidiación que le corresponda se incrementará en 5 puntos porcentuales durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo cualificado.



AYUDAS ESTATALES DIRECTAS A LA ENTRADA

La cuantía total de esta ayuda se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades de crédito que les hayan concedido el préstamo cualificado. Para acceder a esta ayuda hay que ser beneficiario de un préstamo cualificado.

Esta ayuda tiene una cuantía básica y una cuantía especial, que pueden ser compatibles si se cumplen los requisitos específicos para cada una de ellas:

- **Ayuda estatal directa 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 (número de veces el IPREM)	Cuantías básicas (% precio total vivienda)
≤ 1,5	11
> 1,5 ≤ 2,5	8
> 2,5 ≤ 3,5	5

- **Ayuda estatal directa especial:**

Destinada a solicitantes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, siempre que reúnan alguna o varias de las circunstancias personales o familiares que se especifican a continuación, su cuantía es:

	Jóvenes (1)	Familias numerosas		Otras circunstancias (2)
		Nº de hijos	Euros	
CUANTÍA	3.000 €	3	3.000 €	900 €
		4	3.600 €	
		5 ó más	4.200 €	

(1) Edad no superior a treinta y cinco años, del destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.

(2) Unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, o que en la unidad familiar haya personas con minusvalías en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o que la unidad familiar tenga a su cargo a alguna persona de más de 65 años.

Esta cuantía se verá modificada en función del municipio en el que se vaya a adquirir la vivienda mediante un coeficiente multiplicador. Con esta finalidad, la Comunidad de Madrid ha establecido distintos coeficientes para los municipios singulares de su territorio, que son aquéllos que tienen especiales dificultades de acceso a la vivienda (*Orden 2863/2004, de 8 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio*).

B. Viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

Las ayudas que se ofrecen a los adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción tienen, para la Comunidad de Madrid, las mismas características, requisitos y cuantías que las establecidas para las viviendas protegidas en segunda o posterior transmisión.

NOTA: En la *Solicitud de financiación cualificada para la adquisición de vivienda nueva construida 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).
- **Opción B:** Subsidiación **Alternativa** o **Reforzada** del Préstamo Cualificado (ésta incluye únicamente la Ayuda Estatal Directa Especial).

