

VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

(venta y uso propio) julio 2009

ACTUACIONES PROTEGIBLES:

La promoción y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a la venta o el uso propio, o procedentes de la rehabilitación y destinadas a la venta, que cumplan las condiciones y requisitos exigidos para acceder a la financiación.

CONDICIONES Y REQUISITOS PARA ACCEDER A LA FINANCIACIÓN:

- Que los adquirentes estén inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón, de acuerdo con lo establecido en los artículos 20 y siguientes de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre de medidas urgentes de Política de Vivienda Protegida, y los artículos 13 y siguientes del Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón.

- Que las viviendas se destinen a **domicilio habitual y permanente** mientras dure el régimen de protección y sean ocupadas en los seis meses siguientes desde la fecha de Calificación Definitiva.

- Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio tengan unos ingresos familiares que no excedan de **2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (I.P.R.E.M.) ponderado*** para viviendas del régimen especial o promoción pública y unos ingresos mínimos superiores a **1 vez el I.P.R.E.M.**; **4,5 veces I.P.R.E.M. ponderado** para viviendas de régimen general y que sus ingresos mínimos sean superiores a **1,5 veces el I.P.R.E.M.** para el acceso a la propiedad; **6,5 veces el I.P.R.E.M. ponderado** para las viviendas calificadas de régimen tasado y que sus ingresos mínimos sean superiores a **2 veces el I.P.R.E.M.** para el acceso a la propiedad.

- Que la superficie de la vivienda no supere los **90 m² útiles**, sin perjuicio de que, en el caso de familiares numerosas o personas con discapacidad o dependientes y en municipios rurales, la superficie real sea de **120 m²**. En estos supuestos sólo se financiarán 90 metros cuadrados útiles.

- El **precio máximo** de venta de estas viviendas variará según su tipología, tal y como se establece en el cuadro siguiente: (Ver clasificación de municipios, al final del folleto.)

Tipo de vivienda		Grupo B	Grupo C	General
VPA Rég Especial	€/m ² Vivienda	1121,08	1121,08	1099,10
	€/m ² Anejos	672,64	672,64	659,46
VPA Rég General	€/m ² Vivienda	1394,72	1273,44	1212,80
	€/m ² Anejos	836,83	764,06	727,68
VPA Pr. Tasado	€/m ² Vivienda	1705,50	1569,06	1364,40
	€/m ² Anejos	1023,30	941,44	818,64

* Ver cuadro final para base imponible ponderada.

- Que el adquirente, adjudicatario o promotor individual no haya obtenido previamente financiación cualificada para adquisición de vivienda al amparo de planes estatales de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual de la misma (excepto el caso de mujeres víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y las familias que las tengan a su cargo, siendo necesario en estos supuestos la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente reconocido).

FINANCIACIÓN:

PRÉSTAMOS

Los adquirentes de vivienda protegida de nueva construcción pueden obtener préstamos convenidos, bien directamente o por subrogación en el préstamo convenido del promotor.

- Cuantía Máxima: **80 %** del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación de la vivienda. Si la vivienda tuviera garaje y/o trastero, la cuantía global del préstamo puede incrementarse hasta el 80% del precio máximo legal de aquéllos. No son objeto de financiación cualificada los locales comerciales, garajes y trasteros no vinculados.
- Plazo mínimo de amortización: **25 años**.
- Las cuotas serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los periodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.
- Los préstamos serán garantizados con **hipoteca**.

CONDICIONES DE PRIMER ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

Podrán beneficiarse de este sistema específico de financiación, aquellos adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio que tengan unos ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el I.P.R.E.M.

SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS

Tendrán derecho a la subsidiación de préstamo todos aquellos adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio que se encuentren acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad.

El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos obtenidos por los compradores de viviendas protegidas de régimen especial y de régimen general acogidos al sistema de financiación de vivienda en propiedad en la cuantía y los periodos que a continuación se indican, referidas a periodos anuales por cada 10.000 € de préstamo:

Ingresos familiares (nº veces I.P.R.E.M.)	General		Supuestos específicos a),h),i),j) art. 1.2. (*)	
	Cantidad	Años	Cantidad	Años
Hasta 2,5 veces.	100 €	5 renovables por otros 5	155 €	5 primeros
			100 €	Resto.
De 2,5 a 3,5 veces	80 €	5 renovables por otros 5	113 €	5 primeros
			80 €	Resto
>3,5 a < o = 4,5 veces	60 €	5 renovables por otros 5	93 €	5 primeros
			60 €	Resto.

(*) indicados más adelante

La subsidiación es **compatible** con la obtención de la ayuda directa estatal a la entrada.

AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA

Los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio que se encuentren en el supuesto de primer acceso a una vivienda en propiedad de régimen especial o general podrán solicitar una ayuda directa estatal a la entrada.

La ayuda estatal directa a la entrada se satisfará directamente y mediante pago único por las entidades de crédito concedentes del préstamo cualificado, en el momento de la formalización de aquél, o de la subrogación en el préstamo obtenido del promotor, sin que la cuantía del préstamo convenido pueda ser inferior al 60% del precio total de la vivienda, y sin posibilidad de reducir dicho porcentaje durante los primeros 5 años del periodo de amortización.

Cuantía Ayuda estatal directa a la entrada:

Nivel de ingresos (nº veces IPREM)	General	Supuestos específicos (*)		
		h), i), j) art. 1.2.	e), f), k) art. 1.2.	Jóvenes menores de 35 años
Hasta 2,5	8.000 €	12.000 €	11.000 €	9.000 €
De 2,5 a 3,5	7.000 €	10.000 €	9.000 €	8.000 €
>3,5 a < o = 4,5 veces	5.000 €	8.000 €	7.000 €	6.000 €

(*)Supuestos específicos (Art. 1.2. R.D. 2066/2008):

- Unidades familiares con ingresos que no excedan de 2,5 veces IPREM a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.
- Personas que accedan por primera vez a la vivienda
- Jóvenes menores de 35 años
- Personas mayores de 65 años
- Mujeres víctimas de violencia de género
- Víctimas del terrorismo
- Afectados por situaciones catastróficas
- Familias numerosas
- Familias monoparentales con hijos
- Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
- Personas separadas o divorciadas, al corriente de pago de pensiones alimenticias y compensatorios, en su caso
- Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo
- Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

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

Zonas Precio Máximo Superior	
Grupo B	600 €
Grupo C	300 €

LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN

La vivienda **no podrá ser objeto de transmisión** intervivos ni de cesión de uso por ningún título durante el plazo de **diez años** desde la formalización del préstamo, sin cancelar el préstamo y recabar autorización de venta, previo reintegro de las ayudas recibidas, con los intereses legales desde su percepción. Esta limitación se hará constar en las escrituras de formalización del préstamo y de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva.

No obstante, y al margen de la financiación, toda vivienda protegida de Aragón no podrá transmitirse durante los primeros cinco años, salvo en unos supuestos y condiciones determinadas.

Estas viviendas estarán sujetas a limitaciones de uso y precio durante 30 años.

TRÁMITES PARA LA OBTENCIÓN DE AYUDAS

Las solicitudes de ayudas, junto con la documentación necesaria, se tramitan y resuelven en los Servicios Provinciales de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, situados en:

Huesca: Plaza Cervantes, 1

Teruel: C/ San Francisco, 1

Zaragoza: Paseo María Agustín, 36, puerta 9, planta calle.

El plazo máximo para solicitar la financiación es desde la fecha del contrato de compraventa hasta la calificación definitiva, o de tres meses contados desde la formalización en escritura pública de compraventa o de adjudicación.

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS AÑO 2008

UNIDAD FAMILIAR (Nº miembros)	Hasta 2,5 IPREM 18.091,50	Hasta 3,5 IPREM 25.328,10	Hasta 4,5 IPREM 32.564,70	Hasta 6,5 IPREM 47.037,90
	B.I. Ponderada	B.I. Ponderada	B.I. Ponderada	B.I. Ponderada
1	20.101,67	28.142,33	36.183,00	52.264,33
2 o más	25.845,00	36.183,00	46.521,00	67.197,00

CLASIFICACION DE MUNICIPIOS

PROVINCIA	MUNICIPIOS		
	GRUPO B	GRUPO C	GENERAL
HUESCA	Aísa, Benasque, Canfranc, Chía, Hoz de Jaca, Jaca, Panticosa, Sallent de Gallego, San Juan de Plan, Santa Cruz de las Serós, Sesué, Vilanova	Biescas, Borau, Broto, Campo, Castejón de Sos, Huesca, Jasa, Laspaules, Laspuña, Puente la Reina, Sahún, Seira, Villanúa.	Resto de municipios de la provincia
TERUEL		Teruel	Resto de municipios de la provincia
ZARAGOZA	Zaragoza	Cuarte de Huerva, La Puebla de Alfindén, Perdiguera, Utebo, Villanueva de Gallego.	Resto de municipios de la provincia