

VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

(venta y uso propio) julio/2010

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 6,5 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 | 5.000 € | 8.000 € | 7.000 € | 6.000 € |
| Igual o menor 6,5 | 4.500 € | 7.200 € | 6.300 € | 5.400 € |

(*)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 2009

| UNIDAD FAMILIAR (Nº miembros) | Hasta 2,5 IPREM 18.453,33 | Hasta 3,5 IPREM 25.834,66 | Hasta 4,5 IPREM 33.215,99 | Hasta 6,5 IPREM 47.978,65 |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | B.I. Ponderada | B.I. Ponderada | B.I. Ponderada | B.I. Ponderada |
| 1 | 20.503,69 | 28.705,17 | 36.906,65 | 53.309,61 |
| 2 o más | 26.361,89 | 36.906,65 | 47.451,41 | 68.540,92 |

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 |