

## **PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCIÓN AUTONÓMICA DE RÉGIMEN GENERAL**

**PLAN DE VIVIENDA 2009 –2012. REAL DECRETO 2066/2008, DE 12 DE DICIEMBRE**

*Modificado por Resolución de 19 de mayo de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados*

### **Ventajas para los adquirentes:**

#### **1. Ayudas no financieras:**

- ✓ Establecimiento de precios máximos de venta: En Gijón el precio máximo de venta para viviendas sujetas al régimen de protección autonómica, para el año 2.009, **está establecido en 1.570,00 €** metro cuadrado, y del 60 % del módulo para la plaza de garaje y trastero, con una limitación de metros máximos de 25 m<sup>2</sup> para el garaje y 8 m<sup>2</sup> para el trastero, lo que exceda de esos metros será gratuito para el comprador.
- ✓ Fijación de aranceles notariales y registrales reducidos para la transmisión de viviendas protegidas, Disposición Adicional 4<sup>a</sup>. Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.

#### **2. Ayudas financieras del Plan Estatal:**

- ✓ Préstamos convenidos o cualificados.
- ✓ Ayudas económicas estatales directas:
  - AEDE
  - Subsidiación de préstamos.

#### **3. Ayudas autonómicas:**

- ✓ Subvenciones del Principado de Asturias para la compra de vivienda

### **Condiciones generales para acceder a las ayudas financieras y autonómicas:**

- Que las actuaciones para las que se solicita financiación hayan sido calificadas o declaradas como protegidas por la Comunidad Autónoma.
- Que la vivienda se destine a residencia habitual y permanente.
- Que los adquirentes no sean titulares de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda de protección pública, ni sobre una vivienda libre cuando su valor exceda del 40% del precio máximo de la vivienda objeto de actuación protegida o del 60% en caso de ser familia con especial dificultad de alojamiento.
- Tener ingresos familiares que no excedan: **4,5** veces el IPREM en el caso de Viviendas de Protección Autonómica para obtener el préstamo convenido y ser beneficiario de las ayudas financieras.
- Tener unos ingresos mínimos del 5% del precio de la vivienda
- No haber obtenido previamente financiación de Planes de Vivienda en los 10 años anteriores a la solicitud de la ayuda.
- Que la vivienda no exceda de los precios máximos de venta ni de las superficies útiles máximas: 90 m<sup>2</sup> con carácter general y 120 m<sup>2</sup> para familias numerosas. Superficie mínima: 30 m<sup>2</sup> útiles o lo que establezca la CCAA, para 2 personas, por cada persona más, 15 m<sup>2</sup> útiles adicionales.

### **Condiciones a las que se sujeta la compra de VPA:**

- **Prohibición de transmisión onerosa**

Durante un plazo de **10 años** a partir de la formalización de la adquisición, las viviendas no podrán ser objeto de transmisión intervivos ni de cesión por ningún título. Esta prohibición puede quedar sin efecto en los casos de subasta y adjudicación de vivienda por ejecución judicial del préstamo, Si se hubiera obtenido ayuda financiera se requerirá la previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas percibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

- No se podrá tampoco arrendar la vivienda, si se adquirió en régimen de compra, hasta transcurridos como mínimo 10 años. En caso de que se quiera hacer antes, habría que solicitar la autorización de la Comunidad Autónoma, y una vez obtenida devolver todas las ayudas recibidas.

- **No descalificación durante 30 años (vida útil de la vivienda)**

Contado desde su calificación definitiva, por lo que durante ese periodo si se quieren vender o arrendar habrá que estar a los precios máximos fijados para dichas operaciones jurídicas: Precios máximos de venta y de arrendamiento: será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación, en las condiciones que establezca la Com. Autónoma.

Queda excluida la descalificación voluntaria cuando el suelo sobre el que se construyó estuviera destinado a vivienda protegida, o suelo público.

- **Obligación de ocupar de forma efectiva la vivienda**

El adquirente se obliga a ocupar la vivienda en el plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de llaves, salvo que medie justa causa.

El no cumplimiento de esta obligación, manteniendo la vivienda habitualmente desocupada o dedicada a segunda residencia, o a otros usos no autorizados, implica además de las sanciones pecuniarias correspondientes a una infracción grave, la descalificación de la vivienda, con el reintegro de todos los beneficios previamente obtenidos.

- **Derecho de tanteo y retracto**

Lo ejerce la Administración: Dirección General de Vivienda sobre las transmisiones de la vivienda durante todo el plazo que ésta este calificada. Actualmente lo ésta ejerciendo sobre todas las viviendas que se transmiten.

No se ejercita en las transmisiones causadas por fallecimiento del titular dominical de la vivienda, por adjudicación de la misma en caso de liquidación total o parcial de cualquier tipo de comunidad, matrimonial, ordinaria, o hereditaria y por la aportación de la vivienda a la sociedad conyugal.

- **Visado**

Con carácter previo al otorgamiento de la escritura por la que se transmita la propiedad, debe suscribirse entre las partes, en presencia de un funcionario público adscrito a la Dirección General de Vivienda, el correspondiente documento privado en el que expresamente conste el precio, forma de pago y condiciones de la transmisión.

## INFORMACIÓN EN RELACIÓN A CONDICIONES DE LAS AYUDAS

### 1. Préstamos convenidos:

- Concedido por entidades de crédito que hayan suscrito convenios con el Ministerio de Vivienda.
- No se pueden aplicar comisiones por ningún concepto.
- Ingresos hasta 6,5 veces el IPREM. Ahora bien, habría que tener en cuenta que para poder adquirir vivienda de protección autonómica de régimen general el límite de ingresos se establece en 4,5 veces el IPREM.
- Tipo de interés: **Euribor a 12 meses + máx. 1,25%**. Revisable anualmente. (Modificación establecida según Resolución de 19 de mayo de 2009 por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 14 de mayo de 2009 por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados)
- Puede alcanzar el 80% del precio de venta. No podrá estar por debajo del 60% en los 5 primeros años para tener derecho a las ayudas. Caben amortizaciones parciales.
- Plazo máximo de amortización: **25 años.**, mínimo. Los adquirentes de primera vivienda podrán ampliar la amortización de 1 a 3 años más, de acuerdo con las entidades de crédito en situaciones de desempleo, siempre después de transcurridos como mínimo 3 años de la firma del crédito.
- El adquirente puede obtener el préstamo directamente o mediante subrogación en el préstamo concedido al promotor.
- Cuotas constantes.
- Garantía: general hipotecaria.

### 2. Subsidiación de los préstamos convenidos: El Ministerio subsidia los préstamos convenidos obtenidos por los compradores de viviendas protegidas de nueva construcción:

- **100 € al año**, (antes 82) por cada 10.000 € de préstamo, durante un máximo de 10 años cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM.
- **80 € al año**, (antes 48) por cada 10.000 € de préstamo, durante un máximo de 10 años cuando los ingresos familiares sean superiores a 2,5 veces el IPREM y no excedan de 3,5 veces dicho Indicador.
- **60 € al año**, por cada 10.000 € de préstamo, durante un máximo de 10 años cuando los ingresos familiares sean superiores a 3,5 veces el IPREM y no excedan de 4,5 veces dicho Indicador
- A los 5 años hay que solicitar la continuación en la subsidiación.
- Si se trata de supuestos: de colectivos a), h) i) j): ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM, Familias numerosas, familias monoparentales, Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, se incrementan las cuantías anteriores durante los primeros 5 años, en una cuantía anual por cada 10.000€ de préstamo, de 55 € si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el IPREM, o de 33€ si están entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM.

### 3. Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE): Destinada a facilitar el pago de la parte del precio de la vivienda que no se financia mediante el préstamo convenido. La cuantía depende de los ingresos familiares y de otras circunstancias personales.

El pago se efectuará por la Entidad de Crédito en el momento de formalizar la escritura pública de constitución de la hipoteca.

Regulación Art. 44 del Real Decreto.

Regulación Art. 42: Destinada a los adquirentes de viviendas en su primer acceso a la propiedad, es decir, aquellas personas que nunca han tenido una vivienda en propiedad, o que han sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, no exceda del 25 % del precio de la vivienda que se pretende adquirir. También se podrán adherir a las ayudas los que estén en situación e) Mujeres víctimas de violencia de género, f) Víctimas del terrorismo y j) Personas dependientes o con discapacidad reconocida. Art. 40 Del Decreto Cuadro Resumen del Real Decreto:

Ingresos adquirentes (nº veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	h) Familias numerosas i) Familias monoparentales j) Personas dependientes o discapacitadas	e) Mujeres Víctimas V.G. f) Víctimas del terrorismo k) Personas separadas, divorciadas, al corriente en el pago de las pensiones alimenticias y compensatorias.
≤ 2,5	<b>8.000</b>	<b>9.000</b>	<b>12.000</b>	<b>11.000</b>
> 2,5 ≤ 3,5	<b>7.000</b>	<b>8.000</b>	<b>10.000</b>	<b>9.000</b>
> 3,5 ≤ 4,5	<b>5.000</b>	<b>6.000</b>	<b>8.000</b>	<b>7.000</b>

- En el caso de **viviendas situadas en el municipio de Gijón** (ámbito territorial declarado de precio máximo superior del grupo B), la cuantía de la Ayuda Estatal Directa a la Entrada fijada anteriormente **se incrementará en 600 €**.

#### **4. Subvenciones del Principado de Asturias para la adquisición de vivienda de nueva construcción declarada protegida por la Comunidad Autónoma:**

- **Requisitos:**

- **Haber iniciado la amortización** del préstamo cualificado por haber prestado su conformidad el Ministerio de Vivienda.
- No haber concurrido a la convocatoria de subvenciones a la adquisición de vivienda en años anteriores salvo que hayan recibido resolución denegatoria por no haber acreditado el inicio de la amortización del préstamo cualificado o por haber presentado solicitud fuera de plazo.
- Estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social y no ser deudor de la Hacienda del Principado de Asturias por deudas vencidas, liquidadas y exigibles.

- **Cuantía:**

- El **10%** del precio de la vivienda con el límite de **8.000 €** para unidades familiares con ingresos anuales ponderados no superiores a 2,5 veces el IPREM.
- El **7%** del precio de la vivienda con límite de **6.000 €** para unidades familiares con ingresos anuales ponderados no superiores a 3,5 veces el IPREM.
- En el caso de que el solicitante no haya optado por la Ayuda Estatal Directa a la Entrada, el importe de la subvención se incrementará en **1.202,02 €**, siempre que los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar no superen en 2,5 veces el IPREM, y se trate del primer acceso en propiedad.
- Documentación acreditativa de ser familia con especial dificultad de alojamiento (persona con discapacidad reconocida, víctima de violencia de género, víctima del terrorismo, emigrante retornado o joven procedente de centro de alojamiento de menores en los 10 años posteriores a su salida).
- Si el solicitante es familia monoparental o familia numerosa, fotocopia del Libro de Familia o sentencia judicial acreditativa.