

## **plan de vivienda 2002-2005**

Real Decreto 1/2001, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo



*Autoría:* . . . . . M.<sup>a</sup> Francisca Cabrera Marcet  
Enrique Bueso Guirao

*Presidente:* . . . . . Eduardo de la Cruz Alarcó

*Composición:* . . . . José Alfonso Choví Fargueta

*Edita:* . . . . . ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE  
PROMOTORES PÚBLICOS DE  
VIVIENDA Y SUELO

*Domicilio Social:* Luis Vives, 2, entresuelo 1.º  
46003 VALENCIA  
Tels. 96 392 42 98 - 96 391 90 13 - 96 392 40 53  
Fax 96 392 23 96

*Sitio web:* . . . . . [www.a-v-s.org](http://www.a-v-s.org)

*Imprime:* . . . . . La Sénia - Metge Amalio Marqués, 17 - Alginet  
Depósito legal V. 1361 - 1989

# Í N D I C E

---

- p. 3 I.- ARTICULACIÓN DEL PLAN
- p. 5 II.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
  - 2.1.- Actuaciones Protegibles
    - 2.1.1.- En materia de Vivienda
    - 2.1.2.- En Materia de Suelo
  - 2.2.- Beneficiarios
    - 2.2.1.- Promotores
    - 2.2.2.- Adquirentes
  - 2.3.- Ámbito Temporal
    - 2.3.1.- Entrada en vigor
    - 2.3.2.- Derecho transitorio
- p. 18 III.- LA FINANCIACIÓN CUALIFICADA
  - 3.1.- Formas de Financiación
    - 3.1.1.- Préstamos Cualificados
    - 3.1.2.- Subsidiación de los préstamos cualificados
    - 3.1.3.- Ayuda directa a la entrada
  - 3.2.- Condiciones generales de la financiación.
    - 3.2.1.- Criterio formal previo.
    - 3.2.2.- Requisitos subjetivos.
    - 3.2.3.- Requisitos Objetivos.
- p. 29 IV.- REGÍMENES DE FINANCIACIÓN
  - 4.1.- Viviendas de nueva construcción de protección Pública
    - 4.1.1.- Ayudas a los promotores.
    - 4.1.2.- Ayudas a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio.
  - 4.2.- Viviendas de Promoción Pública
  - 4.3.- Viviendas ya construidas
    - 4.3.1.- Ámbito de las actuaciones protegidas.
    - 4.3.2.- Condiciones de la financiación.
  - 4.4.- Rehabilitación
    - 4.4.1.- Actuaciones protegidas
    - 4.4.2.- Áreas de rehabilitación.
    - 4.4.3.- Rehabilitación de edificios
    - 4.4.4.- Rehabilitación de Viviendas
    - 4.4.5.- Rehabilitación de edificios de una sola vivienda
    - 4.4.6.- Rehabilitación de edificios completos para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes
  - 4.5.- Suelo.
    - 4.5.1.- Ámbito de las actuaciones protegidas.
    - 4.5.2.- Financiación cualificada.
- p. 45 V.- ANEXOS: Cuadros Ministerio de Fomento

## **I.- ARTICULACIÓN DEL PLAN**

El nuevo plan estatal de financiación a la vivienda y el suelo se soporta, además de en el nuevo Real Decreto, sobre otros dos pilares o elementos fundamentales:

- 1.–El primero, mediante el necesario convenio con las entidades de crédito - Bancos y Cajas de Ahorro- que aportan la financiación fundamental para las distintas actuaciones protegidas previstas en el Plan; a él se refiere el artículo 44 del R.D. En este convenio se determinarán los siguientes aspectos: el volumen de los créditos por cada entidad, la territorialización y las condiciones específicas de los mismos.
- 2.–El segundo, con las CC.AA., que al ser competentes en materia de vivienda y suelo, tras el oportuno convenio con el Estado para fijar los distintos cupos de financiación, han de aprobar normativa interna que permita la aplicación del Plan en sus territorios. A este Decreto se refiere el artículo 44 del R.D.

El Decreto autonómico cumple un triple cometido:

- Reconoce, en primer lugar, las ayudas estatales en el ámbito de su Comunidad con el objeto de que las mismas puedan ser aplicadas.
- Modula las mismas, en segundo lugar, primando y matizando regímenes o ayudas, dentro de los distintos márgenes previstos para el decreto estatal, al efecto de adaptar la normativa general a las circunstancias concretas de su territorio. Así, en el último plan había Comunidades que solamente ofertaban el Régimen especial en alquiler a la vivienda de precio tasado y no contemplaba, salvo excepciones, viviendas de primera mano.
- Complementa, por último, aquellas ayudas o aspectos que consideran necesario fomentar o requieran particulares circunstancias.

En esta línea, indica el Real Decreto que será el Ministerio de Fomento el que satisfaga, con cargo a sus presupuestos, las subvenciones y subsidios en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla hayan reconocido el derecho a la obtención de préstamos cualificados y, en su caso, de dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en el Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios suscritos entre ambas Administraciones.

En cualquier caso, corresponderá a las Comunidades Autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla tramitar y resolver los expedientes de solicitud de ayudas económicas directas, así como gestionar el abono de las subvenciones.

## “ARTICULACIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA 2002-2005”

### I. COMPETENCIAS

- ESTADO: Art. 149.13º C.E.: “Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica”.
- CC.AA.: Art. 148-1º-3º: “Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda”.

### II. ARTICULACIÓN DEL PLAN

- REAL DECRETO 1/2002, de 11 de enero ⇨ Plan 2002/2005.
- Convenios Entidades de Crédito (art. 44)
  - Determina ⇨ Volumen.
  - ⇨ Territorialización.
  - ⇨ Condiciones créditos.
  - Selección ⇨ Convocatoria de sistema de ofertas selectivas.
- Convenio CC.AA. (Art. 43)
  - Elementos convenios ⇨ Cupos actuaciones iniciales/reservas.
  - ⇨ Cuantificación presupuestaria.
  - ⇨ Gestión Plan.
  - ⇨ Control y seguimiento.
  - Decreto CC.AA. ⇨ Reconocen.
  - ⇨ Modulan/adaptan.
  - ⇨ Complementan.

## **II.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Se analizarán dentro de este epígrafe los distintos ámbitos de aplicación del nuevo Real Decreto, en concreto, el objetivo, o conjunto de actuaciones protegibles, el subjetivo, o destinatarios del plan, y el temporal o ámbito de vigencia del mismo y las situaciones de transitoriedad.

### **2.1.- ACTUACIONES PROTEGIBLES (A. OBJETIVO)**

Las actuaciones protegibles, de acuerdo con el nuevo Plan, son similares a las previstas en el anterior, si bien algunas de ellas con denominaciones y ciertas características distintas. Las analizaremos de forma esquemática, estudiándose pormenorizadamente después:

#### **I. VIVIENDA**

##### **A) – NUEVA CONSTRUCCIÓN**

###### **1 – Viviendas con Protección Pública.**

- Supuestos – promoción y adquisición.
  - venta, arrendamiento y uso propio.
- Tipos  $\implies$  R. Único.
  - $\implies$  R. Especial.  $\implies$  D. Adicional 4ª.

###### **2 – Promoción Pública (VPP)**

- Sistema de cofinanciación (Estado/CC.AA.).
- Régimen  $\implies$  Cesión en arrendamiento.

###### **3 – Tipos específicos (Convenidos Estado/CC.AA.).**

- Obligatoriedad de ser viviendas destinadas arrendamiento.
- Nueva construcción/rehabilitación.
- Intermedios entre vivienda individual y residencia colectiva.
  - Colectivos  $\implies$  Jóvenes.
    - $\implies$  3ª Edad.
    - $\implies$  Inmigrantes, etc.
- Superficie máxima protegible: 40 m<sup>2</sup> útiles más el 20% de la superficie total de los alojamientos para servicios comunes.
- Experiencias piloto de fomento a la vivienda sostenible.
- Autoconstrucción y rehabilitación áreas rurales, según normativa de las CC.AA.



### **2.1.1.- Actuaciones en materia de vivienda.**

Siguiendo el sistema tradicional establecido en los sucesivos Decretos de financiación, se puede establecer una triple distinción entre: la financiación de viviendas protegidas de nueva construcción, la adquisición de viviendas ya construidas o de segunda transmisión y la rehabilitación.

#### A) Financiación de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública.

Comprende, dentro de las viviendas de nueva construcción de distinta tipología:

- 1.- Las sujetas a cualquier régimen de protección pública, es decir las calificadas o declaradas como protegidas por las comunidades autónomas (con una superficie útil no superior a 90 m<sup>2</sup>).

El nuevo R.D.1/2001 (Plan de vivienda 2002-2005), a diferencia de planes anteriores, no distingue entre regímenes, sino que establece uno solo u ordinario.

No obstante ello, la Disposición Adicional Cuarta permite, a los efectos de gozar del IVA superreducido del 4%, que sean calificadas como viviendas de protección oficial de régimen especial las que cumplan con los siguientes requisitos:

- Que sean destinadas a adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio, cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- Que su precio máximo de venta, a determinar en la calificación provisional por la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,125 veces el precio básico a nivel nacional, sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un municipio singular.

En este caso se financia:

- La promoción para venta.
- La promoción para arrendamiento.
- La autopromoción.
- La adquisición.

2.- Las de promoción pública, en régimen de cofinanciación con las CC.AA. El nuevo Plan solo contempla la financiación de viviendas de promoción pública para su cesión en arrendamiento.

3.- Al igual que en el plan anterior se pueden acoger a la financiación cualificada, en la medida que se acuerde en el convenio con las CC.AA. o con las ciudades de Ceuta y Melilla, las siguientes modalidades de promoción:

- 3.1.- Alojamientos declarados protegidos en virtud de la normativa propia de las CC.AA. destinados a arrendamiento u otras formas de explotación jus-



tificada por razones sociales, que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

Las características que deberán reunir son las siguientes:

- Ser adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad u otros, y siempre que tales actuaciones sean acordes con la integración social de dichos colectivos.
- No exceder la superficie protegida, a efectos de financiación cualificada, de 40 metros cuadrados útiles para cada una de las unidades habitacionales incluidas en un alojamiento. Si bien se incluyen dentro de la protección la superficie útil correspondiente a los servicios comunes, con un máximo del 20 por 100 de la superficie útil total de las unidades habitacionales del alojamiento.

3.2.- Viviendas que constituyan experiencias piloto en orden al fomento de la vivienda sostenible, es decir, compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen.

3.3.- Supuestos de autoconstrucción y de rehabilitación en áreas rurales, previstos en la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla, de conformidad con los convenios suscritos por el Ministerio de Fomento con las mismas.

En este último supuesto, la financiación cualificada será análoga a la correspondiente a los promotores para uso propio, teniendo en cuenta las diferentes características de la autoconstrucción y de la rehabilitación en áreas rurales según las normativas autonómicas, así como sus diferencias en cuanto a necesidades de financiación y coste público de las ayudas, en relación con el supuesto citado del promotor para uso propio.

## B) Adquisición protegida de otras viviendas existentes.

Bajo esta rúbrica el Capítulo IV, regula una amplia amalgama de figuras. En concreto las siguientes:

- a) Adquisición, en segunda o posterior transmisión, de viviendas libres o sujetas a regímenes de protección pública. Se considerarán segundas transmisiones, a estos efectos, las transmisiones que se realicen de viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.
- b) Adquisición, en primera transmisión, de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, cuando se trate de viviendas destinadas a familias numerosas (art. 3.f), cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.

- c) La adquisición de viviendas libres de nueva construcción, cuando haya transcurrido un plazo de dos años como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.
- d) La adquisición de viviendas libres resultantes de las actuaciones de rehabilitación de edificios, con o sin adquisición del edificio rehabilitado.

### C) Actuaciones en materia de rehabilitación.

En concreto, las actuaciones previstas son las siguientes:

- Rehabilitación de áreas.
- Rehabilitación de edificios y de viviendas.
- Rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda y de edificios completos para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.

### **2.1.2.- Actuaciones en materia de suelo**

El nuevo decreto de financiación solo protege las actuaciones de urbanización de suelo para su inmediata edificación, dejando fuera de la misma la urbanización de suelo y su adquisición para patrimonios públicos de suelo. Aparece una nueva figura denominada Áreas de urbanización de suelo, definidas mediante acuerdo formal o convenio entre un Ayuntamiento y su Comunidad Autónoma, en las que se destine, al menos, el 75% de la edificación resultante del sector de urbanización a la promoción inmediata de viviendas protegidas, acogidas a los planes estatales de viviendas.

### **2.2.- BENEFICIARIOS ( A. SUBJETIVO)**

En relación a los destinatarios, existen ayudas a la promoción o ayudas a la piedra y a la adquisición (adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio), estableciendo en este último caso una serie de requisitos específicos. Por ello, analizaremos separadamente al promotor del adquirente.

## “BENEFICIARIOS (ÁMBITO SUBJETIVO)”

### I. PROMOTORES

- Promotor
  - No condiciones personales (públicas/privadas).
  - Sí condiciones
    - destino.
    - calificación.
    - superficies.
    - precios de venta.
- Autopromotor
  - Para uso propio.
  - Cooperativas – Comunidades de vecinos.
  - Inquilinos en rehabilitación.

### II. ADQUIRENTES / ADJUDICATARIOS.

- Supuestos
  - ⇒ Adquirientes.
  - ⇒ Adjudicatarios.
  - ⇒ Promotores uso propio.
  - ⇒ Arrendatarios.
- Requisitos
  - ⇒ No tener vivienda protegida o libre en la misma localidad (valor inferior al 40% del precio VPP o del 60% en familias numerosas).
  - ⇒ Ingresos familiares no superen a 5'5 veces S.M.I.
  - ⇒ Domicilio habitual y permanente.
- Condiciones
  - ⇒ No transmisión ni cesión de la vivienda durante 10 años (salvo excepciones).
  - ⇒ No descalificación de la vivienda durante 15 años.

### **2.2.1.- Promotores**

Podrán ser promotores de las actuaciones protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

De acuerdo con el Real Decreto, existe una distinción primaria entre las distintas clases de promotores, en concreto:

- El que promueve para terceros, o promotor propiamente dicho, al que no se le establecen limitaciones subjetivas o personales para obtener la financiación cualificada y sí se le imponen las condiciones de destino, calificación, superficies, etc.
  
- El autopromotor, o promotor para uso propio, ya sea mediante una estructura asociativa (cooperativa o comunidad de propietarios) o individualmente para sí mismo. Indica el artículo 11.2º, aclarando la figura, que las referencias que en el Real Decreto se efectúan a los promotores para uso propio se aplicarán, exclusivamente, a las personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios. Si bien en relación a éstos autopromotores, cambiarán su inicial condición de promotores para convertirse en adquirentes o adjudicatarios "a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada". Exigiéndoseles a ellos, como posteriormente se analizarán, los requisitos de los destinatarios finales, e incluso otros específicos.

En actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, se determina que podrán ser promotores tanto sus propietarios como los inquilinos de las viviendas cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan éstos últimos realizar las obras protegidas.

### **2.2.2.- Adquirentes**

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas deben reunir una serie de requisitos subjetivos. Estos son los siguientes:

#### a) No tener vivienda:

No podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, ni de una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas

Todo ello, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 10 para el primer acceso a la vivienda en propiedad, que posteriormente se analizarán.

### b) Ingresos Familiares:

Se vuelve a la fórmula tradicional de fijar los ingresos familiares en relación al Salario Mínimo Interprofesional (SMI), cambiando la fórmula del Plan anterior que se refería a millones de pesetas. Estableciéndose un criterio general diferenciador para la obtención de las distintas ayudas, así:

- 5,5 SMI solo pueden acceder al préstamo cualificado.
- 4,5 SMI préstamo más la subsidiación del mismo.
- 3,5 SMI préstamo, subsidiación y ayuda directa a la entrada.

En todo caso, las subsidiaciones y subvenciones solo se otorgarán a los que accedan por primera vez a la vivienda.

### **- Determinación de los ingresos familiares.**

Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los "ingresos familiares", de acuerdo con las reglas siguientes establecidas en el artículo 12:

- a. Se fijarán en función de la cuantía, en número de veces el salario mínimo interprofesional, corregida según se establece en los números 3 y 4 de este artículo (contemplados en los puntos 1 y 2 de este apartado), de la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- b. Se entiende por ingresos familiares los referidos a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.
- c. Se computarán los correspondientes al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la solicitud de financiación cualificada, presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar. A tal efecto se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración Tributaria.
- d. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a las mencionadas parte general y especial de la base reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.
- e. Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este apartado, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios.
- f. La solicitud de financiación cualificada implicará la autorización para que la Administración Pública competente pueda solicitar la información de carácter

tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el Órgano competente de la Administración Autónoma pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

El Real Decreto establece, además, Coeficientes Correctores, que las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán aplicar a la cuantía de la base o bases imponibles acreditadas:

1.- En función del número de miembros de la unidad familiar:

Nº de miembros de la unidad familiar	Coeficiente corrector
1 ó 2	1,00
3	0,97
4	0,93
5	0,88
6 ó más	0,83

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

2.- Coeficiente multiplicativo corrector comprendido entre 0,80 y 1,00, en función de la relación existente entre el precio básico y los precios máximos de venta vigentes en cada territorio de la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, o de otras circunstancias consideradas por aquéllas.

## **2.3.- ÁMBITO TEMPORAL**

### **2.3.1.- Entrada en vigor**

El Artículo 1.º “Ámbito de aplicación”, al objeto de evitar situaciones como las que se produjeron en planes anteriores, establece claramente que el Real Decreto se aplicará a la financiación, durante el período comprendido entre la fecha de su entrada en vigor y el 31 de diciembre del año 2005.

Este artículo se complementa con las Disposiciones Transitorias Quinta y Sexta, que analizan los límites temporales para la concesión y la financiación para actuaciones derivadas de planes anteriores.

#### **- Límites temporales a la concesión de financiación cualificada.**

No podrán concederse préstamos cualificados a promotores, o a adquirentes y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo de este Real Decreto con posterioridad al 31 de diciembre del año 2005. No obstante ello, se prevén algunos supuestos específicos que modulan la afirmación. Estos son los siguientes:

- 1.- Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas que hubieran obtenido préstamo cualificado hasta el 31 de diciembre del año 2005, siempre que el Ministerio de Fomento preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2009, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2002-2005.
- 2.- Las subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, podrán reconocerse, en su caso, si hubieran sido solicitadas hasta el 31 de diciembre del año 2005, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan de Vivienda 2002-2005.
- 3.- En el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción promovidas sobre suelos, cuya financiación haya sido calificada como actuación protegida al amparo de la normativa del Plan de Vivienda 2002-2005, deberán ser, necesariamente, incluidas por las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, mediante la correspondiente reserva y con prioridad a otras actuaciones protegidas, entre los objetivos susceptibles de ayudas directas estatales, en su caso, que correspondan a dichas Comunidades o ciudades en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación o declaración definitiva de protegibilidad de las viviendas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos cualificados correspondientes a estas viviendas, se atenderán a lo que establezca la normativa vigente en el momento de su concesión, mientras que las ayudas estatales directas que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan regulado por el Real Decreto.

### **- Financiación cualificada para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores.**

A partir de la entrada en vigor del Real Decreto, y sin perjuicio, como veremos posteriormente, de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, el Ministerio de Fomento no dará conformidad a concesiones de préstamos cualificados, ni admitirá ninguna propuesta o reconocimiento de nuevos derechos a ayudas económicas directas, en base a la normativa de planes y programas anteriores de vivienda, salvo lo determinado respecto a plazos temporales concretos en la normativa reguladora de dichos planes y programas.

Todos los préstamos directos que se concedan entre la fecha de publicación en el Boletín Oficial del Estado del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se

determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos, y el 31 de diciembre del año 2005, a adquirentes o adjudicatarios de viviendas de protección oficial acogidas para su promoción a normativas anteriores de financiación estatal, se ajustarán en su concesión y beneficios a lo establecido en el presente Real Decreto.

### **2.3.2.- Derecho transitorio**

Se establecen, además de las indicadas, otras reglas de Derecho Transitorio puro para adecuar la entrada en vigor del presente plan. Estas reglas se encuentran en las Disposiciones Transitorias, analizándose los siguientes supuestos:

#### **1.- Prórroga temporal de la vigencia del Plan anterior (D.T. Primera).**

En tanto no se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, se podrá:

- a) Seguir calificando provisionalmente o visando actuaciones protegidas al amparo del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.
- b) Conceder préstamos cualificados a promotores, o a adquirentes y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo del citado Real Decreto.

El plazo máximo para solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, siempre que los mismos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Fomento, finalizará el 31 de diciembre del año 2005, y podrán ser reconocidas, en su caso, siempre que se refieran a actuaciones que no excedan de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual 2001 del Plan de Vivienda 1998-2001.

- c) Admitir solicitudes de subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, para su posterior reconocimiento, en su caso, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual 2001 del Plan de Vivienda 1998-2001.

#### 2.- Inclusión en el nuevo Plan de actuaciones que hayan obtenido préstamo cualificado (D.T. Segunda).

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores de actuaciones protegidas a quienes se hayan concedido préstamos cualificados, con la conformidad del Ministerio de Fomento, al amparo del Real Decreto 1186/98, desde el 9 de junio de 2001 (fecha de formalización de los convenios con entidades de crédito para el programa 2001 del Plan de Vivienda 1998-2001), hayan sido formalizados o no, podrán solicitar al órgano Autónomo correspondiente y obtener, en su caso, autorización para acogerse a las disposiciones de este Real Decreto, por lo que respecta a precios máximos de venta y renta y condiciones de la financiación cualificada.



Para ello se han de cumplir los siguientes requisitos:

1.- Plazo:

Se podrá solicitar durante el plazo de los seis meses siguientes a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito.

2.- Condiciones generales:

- a) Que no se haya iniciado el período de amortización del préstamo.
- b) Que las características de las actuaciones protegidas y de los destinatarios de las mismas cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto.

Cuando se trate de adquirentes o adjudicatarios a quienes la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla hubieran ya computado los ingresos familiares ponderados según establece el Real Decreto 1186/1998, los mismos se tomarán como referencia a efectos de determinar el tipo de ayuda económica directa que pudieran corresponder en función de dicho nivel de ingresos, si bien convertidos en número de veces el salario mínimo interprofesional del año al que correspondieran dichos ingresos.

- c) Que la entidad financiera correspondiente haya dado previamente su consentimiento para ello, sin que pueda incrementarse la cuantía del préstamo.
- d) Que si las viviendas a las que se refieren dichas actuaciones hubieran sido objeto de contrato de venta o de adjudicación, opción de compra, o se hubieran percibido cantidades a cuenta del precio, el adquirente o adjudicatario preste consentimiento previo, y que los mismos, así como el promotor, renuncien a, o reintegren, en su caso, las ayudas económicas que se les hubieran otorgado.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual correspondiente, dentro del citado Plan de Vivienda 2002-2005.

3.- Inclusión en el nuevo Plan de actuaciones calificadas que no hayan obtenido préstamo cualificado (D.T. Tercera)

Las actuaciones calificadas provisionalmente que no hubieran obtenido préstamo cualificado con anterioridad a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, podrán acogerse a su normativa, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Material: sus características se adecuen a las establecidas en el nuevo Plan.
- b) Formal: se otorgue la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, en la que se expresen tanto las modalidades y cuantías de financiación cualificada a las que se reconozca el derecho en

cada caso, así como la conversión de los ingresos alegados, cuando ello proceda, a número de veces el salario mínimo interprofesional del año al que se refieren dichos ingresos.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo dispuesto en la presente disposición transitoria, se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del citado Plan de Vivienda 2002-2005.

#### 4.-Adquisición protegida, a precio tasado, de viviendas (D.T. Cuarta).

Regula esta Disposición dos supuestos concretos:

- En primer lugar: los adquirentes o adjudicatarios con contratos de opción de compra, compraventa o adjudicación, visados o con solicitud de visado registrada por el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, con anterioridad a la fecha en que se publique en el «Boletín Oficial del Estado» el Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2002-2005, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos cualificados objeto de los convenios con entidades de crédito, dispondrán de seis meses, a partir de dicha fecha, para solicitar préstamo cualificado, mediante la oportuna diligencia o visado, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, pudiéndose acoger al sistema de financiación cualificada establecido en este Real Decreto, siempre que:

a) Las viviendas objeto de los mencionados contratos correspondan a actuaciones cuyos promotores se hubieran acogido al número 1 de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el presente Real Decreto, sin que, en este caso, sea de aplicación el plazo de dos años al que se refiere el artículo 23, c).

El precio máximo de venta de dichas viviendas será el establecido en el artículo 14, a) y b) del presente Real Decreto.

b) Los mencionados adquirentes o adjudicatarios no hubieran obtenido hasta ese momento préstamo cualificado y cumplan las condiciones establecidas en este Real Decreto para poder acceder a la financiación cualificada que pudiera corresponder, según el caso.

Cuando se trate de adquirentes o adjudicatarios a quienes la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla hubieran ya computado los ingresos familiares ponderados, según establece el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, los mismos se tomarán como referencia a efectos de determinar el tipo de ayuda económica directa que pudieran corresponder en función de dicho nivel de ingresos, si bien convertidos en número de veces el salario mínimo interprofesional del año al que correspondieran dichos ingresos.

- En segundo lugar: los adquirentes o adjudicatarios de viviendas libres de nueva construcción destinadas a su venta a precio tasado, promovidas sobre suelo que haya

obtenido financiación cualificada al amparo de los Reales Decretos 1932/1991, de 20 de diciembre, y 2190/1995, de 28 de diciembre, podrán acogerse al sistema de financiación cualificada establecido en el capítulo IV del presente Real Decreto, siempre que aquéllos, así como las viviendas, cumplan las condiciones y características establecidas en el mismo, sin que en este último caso sea de aplicación el plazo de dos años a que se refiere el artículo 23, c) del presente Real Decreto.

En ambos supuestos las viviendas se computarán, una vez obtengan préstamo cualificado, en el cupo anual de objetivos acordados entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla para el Plan de Vivienda 2002-2005, referido a las actuaciones protegidas reguladas en el capítulo IV de este Real Decreto.

### **III.- LA FINANCIACIÓN CUALIFICADA**

#### **3.1 .- FORMAS DE FINANCIACIÓN**

Las formas de financiación son las tradicionales, en concreto el artículo 2.º ("Formas de Financiación Cualificada") indica que "las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo podrá adoptar las siguientes modalidades":

1. Préstamos cualificados, concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento.
2. Ayudas económicas directas:
  - Subsidiación de intereses que puede ser simple o reforzada.
  - Subvenciones.
  - Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda.

Será el Ministerio de Fomento el que satisfaga, con cargo a sus presupuestos, las subvenciones y subsidios en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla hayan reconocido el derecho a la obtención de préstamos cualificados y, en su caso, de dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en el Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios suscritos entre ambas Administraciones.

En cualquier caso, corresponderá a las Comunidades Autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla tramitar y resolver los expedientes de solicitud de ayudas económicas directas, así como gestionar el abono de las subvenciones

Los analizaremos con carácter general, dejando para cada uno de los regímenes específicos las ayudas concretas.

## “FORMAS DE FINANCIACIÓN CUALIFICADA”

### A – PRÉSTAMOS CUALIFICADOS

- Concedidos entidades de crédito convenidas.
- No comisión.
- Tipo - Inicial – resultado ofertas entidades crédito.
  - Revisión – anual salvo circunstancias excepcionales.
- Plazo - Distinto según regímenes – 10, 20 ó 25.
  - 3 años carencia.
  - Posibilidad suspensión 1.º Acceso.
- Cuotas – constantes.
- Garantía – hipoteca.
- Excepciones – suelo / rehabilitación.

### B – AYUDAS ECONÓMICAS DIRECTAS

- Subsidiación.
  - Cuantías variables.
  - Duración  $\Rightarrow$  Supuestos generales 5 años.  
 $\Rightarrow$  Excepcionales (rehabilitación): Hasta toda vida crédito.
- Subvenciones (AEDES):
  - Condiciones: - 1.º Acceso a la propiedad.
    - Ingresos no superiores a 3,5 SMI
  - Cuantía variable en función de los ingresos del comprador.
  - AEDES especiales (cuantías adicionales) en supuestos de familias numerosas, monoparentales, con personas mayores o con minusvalías y jóvenes.

### **3.1.1.- Prestamos cualificados**

Estos préstamos tienen una serie de características comunes, si bien como se ha indicado, tienen unas especificidades para cada actuación protegida. Las condiciones comunes son las siguientes:

#### a) Concesión.

Serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito con el Ministerio de Fomento los convenios a que se refiere el artículo 44 del Real Decreto, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

No se podrá aplicar, por dichas entidades, comisión alguna por ningún concepto en relación con dichos préstamos cualificados.

#### b) Tipo de Interés inicial.

El tipo de interés efectivo anual resultante será acordado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

El tipo de interés efectivo anual inicial será igual a un porcentaje del tipo porcentual de referencia, redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. Dicho porcentaje será el que resulte como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propongan colaborar en la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.

#### c) Vigencia y Revisión.

El tipo de interés inicial tendrá vigencia, al menos, hasta la finalización del año 2002. En el primer trimestre de cada uno de los años 2003 a 2005 se volverá a revisar y, en su caso, a modificar, dicho tipo de interés efectivo inicial, aplicando el mismo porcentaje derivado del mencionado sistema competitivo de ofertas, a la media de los dos últimos meses, con información disponible del mencionado tipo porcentual de referencia del conjunto de entidades.

Con carácter excepcional, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, valorada la evolución y perspectivas del subsector vivienda y de los mercados financieros, y si las circunstancias así lo aconsejaran, podrá modificar el tipo de interés efectivo aplicable, incluso dentro de períodos anuales, si bien habrán de aplicarse las reglas previstas en este apartado para la revisión ordinaria anual.

El tipo de interés efectivo resultante, tanto si coincide con el vigente hasta ese momento, como si ha sido modificado por el procedimiento expuesto, será de aplicación a los nuevos préstamos cualificados que se concedan y, asimismo, a todos los préstamos cualificados concedidos al amparo de los convenios formalizados por el Ministerio de Fomento con las entidades de crédito, con anterioridad, pero en el marco de este Real Decreto, a partir del primer vencimiento, inclusive, que se produzca, una vez transcurrido un mes desde la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho nuevo tipo de interés efectivo.

El procedimiento descrito para la revisión y, en su caso, modificación del tipo de interés efectivo, será aplicable igualmente con carácter anual a partir de 2006, inclusive.

d) Cuotas.

Las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.

e) Garantías.

Serán garantizados con hipoteca, si bien no será preceptiva en materia de suelo o rehabilitación.

### **3.1.2.- Subsidiación de los préstamos cualificados**

Es el abono a la entidad de crédito prestamista por el Ministerio de Fomento de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda) del préstamo cualificado.

a) Efectividad.

Tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo cualificado, o de la subrogación en el mismo, por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización y, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte de la Comunidad Autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla.

Cuando éstos hubieran sido formalizados antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución expresa de las Comunidades Autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla, practicándose, si procede, la correspondiente liquidación complementaria.

b) Plazo.

La subsidiación de préstamos se concederá por un período de 5 años, salvo en los casos en los que este Real Decreto disponga expresamente otra cosa.

### **3.1.3.- Ayudas estatales directas a la entrada**

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio que tengan derecho a acogerse al sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán solicitar una ayuda estatal directa a la entrada, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda.

Esta ayuda consistirá, en su parte básica reservada a aquellos solicitantes con ingresos familiares corregidos que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo

interprofesional, en el abono de un determinado porcentaje, graduable según los niveles de ingresos de los solicitantes, del precio total de la vivienda que figure en la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, o, en caso de promoción individual para uso propio, de la suma de los valores de la edificación y del suelo, que constarán en la escritura de declaración de obra nueva.

Con independencia de la cuantía básica de la ayuda estatal directa a la entrada, podrá corresponder una cuantía especial de ayuda estatal directa a la entrada, cifrada en las cantidades en euros que se indican, cuando el solicitante, con ingresos familiares corregidos no superiores a 4,5 veces el salario mínimo interprofesional, reúna alguna o varias de las circunstancias personales o familiares que se especifican en este mismo número, que serán acumulables entre sí.

La cuantía total de la ayuda estatal directa a la entrada se satisfará a sus destinatarios, directamente y mediante pago único, por las entidades de crédito concedentes del préstamo cualificado, cuya obtención será necesaria para poder recibir la ayuda estatal directa a la entrada, en el momento de la formalización de aquél, o de la subrogación en el préstamo obtenido por el promotor.

### **3.2 .- CONDICIONES GENERALES DE LA FINANCIACIÓN**

- 1. CRITERIO FORMAL PREVIO – CC.AA.** { - Calificada V.P.O.  
- Declarada protegida.
- 2. SUBJETIVAS: ADQUIRENTES** { - No vivienda { - Protegidas.  
- Libres misma localidad o valor  
(20 ó 30% ITP).  
- Ingresos familiares { 5,5 – Préstamo cualificado.  
4,5 – Préstamos cualificados + subsidiación interés. (1)  
3,5 – Préstamos cualificados + subsidiación/AEDE.  
- No ayudas planes anteriores en 10 años.

(1) Primer acceso a la propiedad.

- 3. OBJETIVAS**
- Superficies máximas
    - Vivienda
      - 90 m<sup>2</sup> útiles.
      - 120m<sup>2</sup> útiles – f. numerosas o 2<sup>as</sup> transmisiones.
    - Trasteros - 8 m<sup>2</sup> útiles.
    - Garajes - 25 m<sup>2</sup> útiles.
  - Precios
    - S. Generales – PBV (623,72€) x 1,56
    - S. Específicas
      - Promoción Pública – 85% PBV
      - Arrendamiento – 1,25 x PBV
      - Régimen Especial – 1,125 x PBV
    - Municipios singulares
      - A + 40%
      - B + 20%
      - C + 10%
  - Venta
    - 4% - Préstamo a 25 años.
    - 7% - Préstamo a 10 años.
  - Renta
    - 4% - Préstamo a 25 años.
    - 7% - Préstamo a 10 años.



Las condiciones que exige el decreto, con carácter general para la financiación de las actuaciones, son de distinto orden, pudiendo clasificarse en un requisito formal previo, el acogimiento al régimen de protección y una serie de criterios subjetivos, relativos a los beneficiarios, objetivos, relativos a las viviendas protegidas, y otros relativos a diversas condiciones jurídicas, como la ocupación, la limitación de venta, etc. Además, se regulan una serie de requisitos singulares en función del régimen, como la vivienda en arrendamiento o el primer acceso a la propiedad. Analizaremos todos ellos.

El incumplimiento de las condiciones establecidas con carácter general y de cualesquiera otros requisitos concretos exigidos para cada una de las actuaciones protegidas objeto de financiación cualificada, incluso la no obtención de calificación o declaración definitiva de las actuaciones de rehabilitación (determinadas en el artículo 4.- Efectos por incumplimiento), conllevará en todo caso:

- La pérdida de la condición de préstamo cualificado.
- La interrupción de la subsidiación otorgada.
- El reintegro de las ayudas económicas directas, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

Pudiéndose imponer, además, las sanciones que correspondan de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida.

### **3.2.1.- Criterio formal previo**

Es necesario, con carácter previo, que las actuaciones para las que se solicite la financiación hayan recibido el visto bueno o marchamo de la C.A., de acuerdo con lo establecido en este Real Decreto y con las condiciones específicas que determine la normativa propia de desarrollo.

Como el ámbito es más amplio que la VPO, este marchamo podrá ser:

- Calificación: en caso de VPO o promoción pública.
- Declaración de protegida: en otras actuaciones.

### **3.2.2.- Requisitos subjetivos**

En relación a los destinatarios de las distintas ayudas, como se ha indicado existen ayudas a la promoción, ayudas a la piedra y a la adquisición (adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio), estableciendo en este último caso una serie de requisitos específicos.

Estos requisitos, que no se desarrollan por haber sido estudiados con anterioridad, son los siguientes:

- a) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública; ni lo sean sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, con las condiciones ya estudiadas.

Todo ello, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 10 para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

- b) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas, tengan ingresos familiares ya analizados.
- c) Que los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no hayan obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma. No será preciso cumplir esta condición cuando la nueva solicitud de financiación cualificada se deba a la adquisición o rehabilitación de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular, o cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una nueva vivienda de mayor superficie de la que poseía. En cualquier caso, será precisa la previa cancelación del préstamo cualificado anteriormente obtenido y la devolución, salvo en el supuesto de familias numerosas, de las ayudas económicas directas obtenidas, actualizadas con los intereses legales.

### **3.2.3.- Requisitos objetivos**

Desde un punto de vista objetivo, existen una serie de delimitaciones en relación al objeto de la promoción que han de cumplirse para que se pueda otorgar la financiación. En concreto, el artículo 3º exige que las viviendas no excedan ni de las superficies útiles máximas ni de los precios máximos de venta o renta. Pero además se establecen otra serie de condiciones de naturaleza objetiva como el destino, ocupación y ciertas prohibiciones o limitaciones a la facultad de disponer. Analizaremos todos ellos.

#### **3.2.3.1.- Superficies**

Se obtendrá financiación cualificada, según el artículo 14, únicamente para la promoción, adquisición y rehabilitación de una plaza de garaje y de un trastero, requiriéndose, en todo caso, la vinculación en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación cualificada.

En concreto, se podrá obtener financiación cualificada para los siguientes elementos y anejos vinculados y superficies:

1. **Vivienda:** se establecen las siguientes superficies útiles máximas:

- 90 metros cuadrados, con carácter general;
- 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas. A este respecto, los promotores podrán incluir, en cada promoción, a efectos de su adquisición por familias numerosas, hasta un 15 por 100 de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados, a las que les será aplicable, además de los requisitos relativos a la publicidad e información específica que puedan establecer las Comunidades Autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, lo dispuesto en el artículo 23, b) del Real Decreto.

2. **Trastero:** 8 m<sup>2</sup>

3. **Garaje:** 25 m<sup>2</sup>

Por contra, no serán objeto de financiación cualificada la promoción, adquisición o rehabilitación de locales de negocio.

El porcentaje de financiación es del 80% del precio de los mismos, incluyéndose los trasteros y la plaza de garaje.

Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de la Comunidad Autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla o, en su caso, las normas que rigen para las viviendas de protección oficial.

### 3.2.3.2.- Precios

El nuevo RD 1/2001 referencia el precio al "Precio Básico de Venta" que se establecerá por m<sup>2</sup> útil a nivel nacional; en concreto el artículo 7 lo fija en 623,77 euros/m<sup>2</sup>.

#### a) En venta.

El precio se fijará multiplicando dicha cantidad por la superficie útil de vivienda, pudiéndose modificar en dos supuestos:

1.- Por las CC.AA. y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán, según su propia normativa, fijar las cuantías máximas de dichos precios de venta para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos de su territorio, inferiores o superiores al mencionado precio básico, sin que, en este último caso, dichas cuantías máximas de precios puedan superar en función de la promoción:

- En venta:
  - Ordinario: hasta 1,56 veces el precio básico a nivel nacional (art. 14).
  - En Régimen: Especial 1,125 veces el precio básico (Disposición Adicional 4<sup>a</sup>).
- En arrendamiento: el límite sobre el cual se aplicará la renta es de 1,25 veces el precio básico a nivel nacional (art. 20.2).
- Promoción Pública: el precio máximo sobre el cual se aplicará la renta es del 85% del precio básico a nivel nacional.

2.- El Ministerio de Fomento, a propuesta de las CC.AA., podrá declarar Municipios Singulares a aquellos en los que, en razón de sus elevados precios medios comparativos, se den especiales dificultades de acceso a la vivienda. En estos municipios los precios máximos de venta podrán incrementarse en los siguientes porcentajes:

- Grupo A: hasta un 40%.
- Grupo B: hasta un 20%.
- Grupo C: hasta un 10%.

Cuando la promoción incluya garajes y trasteros, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos no podrá exceder del 60% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

- *Revisión.*

El Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, acordará, en el mes de diciembre de los años 2002, 2003 y 2004, la cuantía del precio básico, habida cuenta de la evolución del Plan de Vivienda 2002-2005, de los indicadores de precios de las viviendas libres y de costes de la edificación residencial, publicados por el Ministerio de Fomento, de la evolución de los tipos de interés y de la situación general y previsible de la economía. Dicho acuerdo será publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

#### b) En renta.

El precio máximo será un porcentaje anual en función del precio de venta (1,25 del PB), en concreto:

- 4%: cuando el préstamo cualificado tenga 25 años de amortización.
- 7%: cuando el préstamo cualificado tenga 10 años de amortización.

Se establecen en relación a la renta las siguientes puntualizaciones:

- La renta inicial podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.
- El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

#### 3.2.3.3.- CONDICIONES

El Artículo 10, bajo el título "Destino y ocupación de las viviendas. Prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer y descalificación", impone las obligaciones clásicas de esta índole. Las analizaremos:

##### a) Destino y ocupación.

Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas o alquiladas se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable. Es decir, que las viviendas han de dedicarse necesariamente a domicilio habitual y permanente, sin que, bajo ningún concepto puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso, industrial, recreativo, deportivo, comercial, etc.

El R.D. 3148/78, define que se entiende por domicilio habitual y permanente:

- Permanente: Se entenderá por tal el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario o arrendatario, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que éste, su cónyuge o parientes, de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el titular, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

- Habitual: Se entiende que un domicilio es habitual cuando la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses salvo que medie justa causa.

Cuando el ocupante de la vivienda sea emigrante, se suspenderá la obligación de la ocupación de la vivienda por el tiempo que permanezca en el extranjero.

#### b) Limitación a la facultad de disponer.

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo. Quedan exceptuadas las familias numerosas, en el supuesto al que se refiere el número 2 del artículo 9 de este Real Decreto y podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla. En cualquier caso, se requerirá la previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

Una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el número anterior, supondrá la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

#### b) Limitación a la facultad de descalificar.

Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este Real Decreto, no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación o declaración definitiva de las mismas.

La prohibición de disponer y las limitaciones anteriormente indicadas se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición y limitaciones a la facultad de disponer por medio de nota marginal.

## **IV.- REGÍMENES DE FINANCIACIÓN**

### **4.1.- VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

Analizaremos la financiación de las viviendas de nueva construcción, en función de que la financiación se destine a los promotores de estas viviendas protegidas o a adquirentes o adjudicatarios, analizando en cada uno de los dos supuestos las distintas modalidades y destino, venta o arrendamiento.

#### **4.1.1.- Ayudas a los promotores**

##### 4.1.1.1- PRÉSTAMOS CUALIFICADOS

Los préstamos cualificados que podrán concederse a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, una vez hayan obtenido la calificación o la declaración provisional, tendrán – además de las generales establecidas en el artículo 5 de este Real Decreto, que ya se han analizado – las siguientes características:

a) Cuantía máxima.- La cuantía máxima de los préstamos será la siguiente:

- 80% del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación o declaración provisional de la vivienda como protegida.

Quando se trate tanto de préstamos directos como subrogados a adquirentes y adjudicatarios, la cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por 100 del precio fijado en la escritura de compraventa o adjudicación, o del 80 por 100 del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva, cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio.

Prevención específica se hace para el supuesto de que se trate de familias numerosas que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil que la que tienen (artículo 9.1.º), en el que la cuantía máxima del préstamo cualificado no podrá exceder del 80 por 100 de la diferencia entre el precio total de la vivienda protegida objeto de adquisición, al amparo del presente Real Decreto, y el valor de la vivienda ya poseída, y se atenderá a los demás requisitos exigibles en el supuesto del primer acceso a la vivienda en propiedad.

- 70% del precio máximo de venta, si la promoción de viviendas destinadas a arrendamiento fuera edificada sobre suelos en régimen de cesión del derecho de superficie.
- Si la vivienda tuviera garaje, trastero u otros anejos, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse como máximo hasta el 80 por 100 del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos al promotor o hasta el 80 por 100 del precio o del coste real, según proceda, en los restantes supuestos.

b) Plazos de amortización.- Tendrán la siguiente duración, según sea el régimen de uso de las viviendas fijado en la calificación o declaración provisional:

- Venta: 20 años.
- Arrendamiento: 10 ó 25 años.

El **período de carencia**, es de una duración máxima de 3 años desde la formalización del préstamo.

El artículo 15 establece con carácter excepcional que los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, no perderán su condición de cualificados en el caso de que su período de amortización sea ampliado excepcionalmente, hasta un máximo de dos años, por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario, por interrupciones temporales de pagos debidas a situaciones de desempleo que, a juicio de la entidad de crédito, afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario. Estableciéndose dos condiciones para ello:

- Que la primera interrupción no tenga lugar antes de la amortización de las tres primeras anualidades completamente satisfechas.
- Que el nuevo capital pendiente de amortización, resultante de la incorporación al capital vivo en el momento de cada interrupción de los intereses no satisfechos durante aquélla, no exceda de la cuantía inicial del préstamo.

c) Disposición.- Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de la inversión y del ritmo de venta o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Las entidades de crédito podrán efectuar una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación o declaración definitiva, o hasta el otorgamiento y presentación de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación para su inscripción registral. En caso de promoción de viviendas para arrendamiento, hasta que el 50 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado o, en el supuesto de autopromoción, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los promotores deberán efectuar la primera disposición del préstamo en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de 4 meses, salvo que medie justa causa.

La falta de disposiciones del préstamo, sin causa justificada, en los plazos establecidos podrá determinar la resolución del contrato con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas en su caso.

#### 4.1.1.2.- Subsidiaciones

La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por promotores de actuaciones destinadas a arrendamiento será, de acuerdo con el artículo 21.1 d), la siguiente:

Duración período amortización (años)	25		10	
Subsidiación de la cuota (%)	50	40	30	20
Duración subsidiación (años)	5 primeros	6º al 20º	5 primeros	6º al 10º

Durante el período de carencia, la subsidiación aplicable será la misma que la correspondiente a los 5 primeros años del período de amortización.

#### 4.1.1.3.- Subvenciones

Solamente se concederá subvención si las viviendas se destinaran a arrendamiento, siendo las condiciones generales de la misma las siguientes:

- 1.- La superficie útil de las viviendas no podrá ser mayor de 70 metros cuadrados.
- 2.- La cuantía es un porcentaje del precio máximo total de venta al que hubieran podido venderse si las mismas se hubieran destinado a venta en función del plazo del crédito. En concreto la siguiente:
  - El 15% a 15 años.
  - El 20% a 25 años.
- 3.- Se percibirá la subvención una vez terminadas las viviendas, si bien, a propuesta de las Comunidades Autónomas, Fomento podrá autorizar que se anticipe al promotor la percepción de la subvención, previa certificación de la iniciación de las obras. Este anticipo tendrá las siguientes notas:
  - Con carácter general será del 50% de la subvención, si bien podrá alcanzar la totalidad de la mencionada subvención, cuando el promotor se comprometa a reducir la renta a percibir, durante los primeros 5 años, de modo que dicha renta se sitúe en 1 punto porcentual menos que las establecidas en el artículo 20.5. a).
  - Se autorizarán en función de las disponibilidades presupuestarias.
  - Las cantidades deberán ser garantizadas mediante aval u otros medios de garantía, aceptados por el ordenamiento jurídico, que aseguren su devolución en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la obtención de la subvención, o de falta de la calificación o de declaración definitiva o, en su caso, de la declaración de terminación de las obras.

La obtención de financiación cualificada para la promoción y rehabilitación de edificios y viviendas, para su cesión en arrendamiento, supondrá la vinculación de los mismos a dicho régimen de uso durante un período de diez o veinticinco años, según sea la duración contratada del período de amortización del préstamo. No obstante ello, el artículo 20 permite la venta de dichas viviendas con determinadas condiciones a los inquilinos o a otros promotores.



## **4.1.2.- Ayudas a adquirentes, adjudicatarios y promotores para uso propio**

### 4.1.2.1.- PRÉSTAMOS CUALIFICADOS

a) Formas de Concesión.- El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse bien por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor, o directamente.

#### 1.- Subrogación en el del Promotor:

En el caso de que exista préstamo al promotor, excepto en el supuesto de promoción individual para uso propio, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de amortización.

Con el otorgamiento de la escritura, que deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, el comprador o adjudicatario asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la vivienda, debiendo satisfacer a partir de ese momento la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario. A tal efecto, se remitirá primera copia de dicho documento a la entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria se hubiere pactado que el adquirente o adjudicatario se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará aquél además subrogado en dicha obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso o tácito.

#### 2.- Directamente:

La concesión de los préstamos cualificados directos al adquirente y al adjudicatario se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) Que la vivienda haya obtenido la calificación o declaración definitiva.
- b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el adquirente o adjudicatario y el promotor de la vivienda, y que, entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo cualificado, no hayan transcurrido más de 6 meses.
- c) Que cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previa o simultáneamente a la concesión del préstamo al adquirente o adjudicatario.

b) Cuantía.- La cuantía del préstamo es del 80%, pero este porcentaje se refiere a distintos parámetros en función de la actuación:

- Préstamos directos a adquirentes y adjudicatarios: la cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la escritura de compraventa o adjudicación.

- Préstamos a promotores individuales para uso propio: la cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por 100 del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva.

C) Plazo de amortización.- Será de 20 años, con un período de carencia de una duración máxima de 3 años, que finalizará, dando inicio al período de amortización, en los siguientes momentos:

- En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública, tras la expedición de la calificación o declaración definitiva.
- En los supuestos de promoción individual para uso propio o promoción para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva o, en su caso, en la de declaración de finalización de las obras.
- Una de las figuras novedosas del plan en relación a este régimen es la posibilidad de la interrupción del plazo y su ampliación en el caso de situación de desempleo hasta un máximo de 2 años.

#### 4.1.2.2.- Subsidiaciones

Se determina en el artículo 18 del Real Decreto, estableciéndose que el Ministerio de Fomento subsidiará, en los términos establecidos en el artículo 6, los préstamos cualificados obtenidos por adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, en función de que se opte por parte del adquirente de un sistema de subsidiación compatible o incompatible con la ayuda directa a la entrada:

- Compatible con la AEDE:

Ingresos familiares (número de veces el salario mínimo interprofesional)	$\leq 1,5$	$> 1,5 \leq 2,5$	$> 2,5 \leq 3,5$	$> 3,5 \leq 4,5$
Subsidiación de la cuota (%)	20	15	10	5
Duración máxima de la Subsidiación (años)	10	10	5	5

- Incompatible AEDE:

Ingresos familiares (número de veces el salario mínimo interprofesional)	$\leq 1,5$	$> 1,5 \leq 2,5$	$> 2,5 \leq 3,5$
Subsidiación de la cuota (%)	40	30	15
Duración máxima de la Subsidiación (años)	10	10	10

La subsidiación correspondiente a los prestatarios con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, y a 3,5 veces dicho salario, en el sistema alternativo de subsidiación, se concederá por un período de cinco años y podrá ser ampliada por otro período de la misma duración máxima.

Cuando se trate de una familia numerosa, el porcentaje de subsidiación correspondiente en cada caso se incrementará adicionalmente en 5 puntos porcentuales durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo cualificado.

#### 4.1.2.3- Ayudas estatales directas a la entrada (AEDE)

Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales, para uso propio que tengan derecho a acogerse al sistema específico de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, podrán solicitar una ayuda estatal directa a la entrada, destinada a facilitar el pago de la entrada correspondiente al precio de venta o adjudicación de la vivienda.

El Plan establece una distinción entre la cuantía básica, cuando los ingresos no superen el 3,5 el SMI y la especial, cuando el solicitante, con ingresos familiares corregidos no superiores a 4,5 veces el salario mínimo interprofesional, reúna alguna o varias de las circunstancias personales o familiares que se especifican, que serán acumulables entre sí.

- Las cuantías de la ayuda estatal directa básica a la entrada serán las siguientes:

Nivel de ingresos (nº de veces el salario mínimo interprofesional)	Cuantías básicas (% precio total vivienda)
≤ 1,5	11
> 1,5 ≤ 2,5	8
> 2,5 ≤ 3,5	5

- Las cuantías de la ayuda estatal directa especial a la entrada serán las siguientes:

Cuantías especiales			
Jóvenes (1)	Familias numerosas		Otras circunstancias (2)
	Nº de hijos	Euros	
	3	3.000	
3.000	4	3.600	900
	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.

Cuando la vivienda estuviera situada en un municipio singular, las cuantías especiales de la ayuda estatal directa a la entrada se incrementarán en el mismo porcentaje, fijado por la Comunidad Autónoma o por las ciudades de Ceuta y Melilla, que corresponda a los precios máximos de venta de las viviendas en la localidad en la que se ubique, según se establece en el artículo 8 de este Real Decreto.

## **4.2.- VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA**

El artículo 22 prevé la cofinanciación de viviendas públicas; para ello es necesario que se suscriba un acuerdo que las instrumente entre el Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

### a) Requisitos generales:

- La calificación como viviendas de promoción pública ha de venir según lo establecido en el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, o en la normativa propia de las CC.AA.
- Que los destinatarios tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 millones de pesetas, o del límite que establezca la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las ciudades de Ceuta y Melilla.
- La superficie útil máxima de las viviendas a que se refiere el número anterior no podrá exceder de 70 metros cuadrados, o de 90 si la unidad familiar consta de 4 ó más miembros.
- El destino de las viviendas sea el arrendamiento requiriendo la permanencia en dicho régimen de uso durante un período de al menos 10 años.

### b) Condiciones de la cofinanciación:

Se cofinanciará, en la medida que se determinen en el referido convenio, el coste de la promoción con el 30 por 100.

El abono de la aportación financiera estatal habrá de fraccionarse en anualidades, con un número máximo de tres, pudiéndose establecer asimismo una entrega inicial de hasta el 30 por 100 de la subvención al inicio de la obra, según acuerden ambas Administraciones.

## **4.3.- VIVIENDAS YA CONSTRUIDAS**

### **4.3.1.- Ambito de las actuaciones protegidas**

Se considera adquisición protegida de viviendas existentes, a los efectos del Real Decreto:

- a) La adquisición, en segunda o posterior transmisión, de viviendas libres o sujetas a regímenes de protección pública. Se considerarán segundas transmisiones, a estos efectos, las transmisiones que se realicen de viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.
- b) La adquisición, en primera transmisión, de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, cuando se trate de viviendas destinadas a familias numerosas (art. 3, f), cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo desde la fecha de la calificación o declaración definitiva de las mismas, y no hubieran sido adquiridas por las familias numerosas a las que se destinaban.
- c) La adquisición de viviendas libres de nueva construcción, cuando haya transcurrido un plazo de dos años como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.
- d) La adquisición de viviendas libres resultantes de las actuaciones de rehabilitación de edificios, con o sin adquisición del edificio rehabilitado.

Las condiciones que han de reunir las referidas viviendas, además de la estudiada, son las siguientes:

#### 1.- Superficie máxima.

La superficie útil máxima de las viviendas a las que se refiere el número 1 de este artículo no podrá exceder de 120 metros cuadrados.

Al igual que en la nueva construcción, a los efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

#### 2.- Precio máximo de venta.

El precio máximo de venta, por metro cuadrado útil será:

- De las viviendas existentes, el establecido como máximo, con carácter general, por la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, para las viviendas, de nueva construcción, calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas, y para los garajes y trasteros, en la misma localidad o circunscripción territorial, en el momento en el que tenga lugar el contrato de opción de compra o compraventa visado por el órgano administrativo competente.

- De las viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que corresponda según las normas específicas que les sean de aplicación, siempre que su precio de venta no exceda de los máximos establecidos en el número anterior de este artículo.

#### **4.3.2.- Condiciones de financiación**

**Los préstamos cualificados** para la adquisición de viviendas existentes tendrán las mismas características que los préstamos directos a adquirentes regulados para viviendas de nueva construcción en el artículo 25 del Real Decreto.

Para la obtención de dichos préstamos se han de cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que se haya celebrado contrato de opción de compra o de compraventa, debidamente visado por el órgano administrativo competente, acreditativo del cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarios para obtener la financiación cualificada.
- b) Si el vendedor hubiese recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, deberá cancelarlo previa o simultáneamente a la formalización del préstamo al adquirente, salvo en el supuesto de actuaciones de rehabilitación (artículo 23. d).
- c) Que entre la celebración del contrato de opción de compra o de compraventa y la solicitud del visado del mismo por el órgano competente, no hayan transcurrido más de 2 meses.
- d) El plazo de validez del visado para solicitar el préstamo cualificado será de 6 meses desde su otorgamiento, salvo que las Comunidades Autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla dispongan otro distinto.

#### - Subsidiación de los préstamos cualificados y ayuda estatal directa a la entrada

La **subsidiación** de los préstamos cualificados concedidos a adquirentes de las viviendas a las que se refiere este capítulo, así como todo lo relativo a la ayuda estatal directa a la entrada, se adecuarán a lo establecido en los artículos 18 y 19 para adquirentes de viviendas protegidas de nueva construcción, en primer acceso a la vivienda en propiedad. Cuando las viviendas sean adquiridas por familias numerosas, aquéllas podrán tener una superficie útil de hasta 120 metros cuadrados.

Para las viviendas sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados, cuando se trate de viviendas destinadas a familias numerosas a las que se refiere el artículo 23, b), podrá obtenerse la financiación cualificada correspondiente a 90 metros cuadrados útiles, con independencia de que la superficie real, dentro del límite establecido en dicho artículo, sea mayor.

## 4.4.- REHABILITACIÓN

### 4.4.1.- Actuaciones protegidas

El Real Decreto califica como **actuaciones protegidas** en materia de rehabilitación, las siguientes:

- Rehabilitación de áreas.
- Rehabilitación de edificios y de viviendas.
- Rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda y de edificios completos para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes.

**Las condiciones generales de las actuaciones** en materia de rehabilitación se regulan en los artículos 28 y ss; analizaremos lo más destacado.

*A) Concepto de presupuesto protegido en actuaciones de rehabilitación.*

Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación, con las limitaciones que se establecen seguidamente, el coste real de aquéllas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio, con las condiciones que posteriormente se analizarán.

*B) Limitaciones del presupuesto protegido.*

Existen dos límites fundamentales en relación al presupuesto protegible, en función de la superficie máxima y en función de los metros cuadrados útiles.

1. Superficie máxima computable por vivienda y otras edificaciones.

- La superficie máxima computable **por vivienda** será la de 120 metros cuadrados de superficie útil, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.
- Las obras de rehabilitación de la vivienda podrán extenderse a un **garaje** y a un **trastero**, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las superficies máximas antes estudiadas.

2. Presupuesto protegido máximo de la actuación por metro cuadrado útil.

El presupuesto protegido por metro cuadrado útil no podrá exceder de los límites siguientes:

a) Rehabilitación de edificios.

- El 70% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas sujetas a regímenes de protección pública declaradas protegidas, aplicable en el momento de la calificación o declaración provisional de actuación protegida de rehabilitación, en la misma localidad o circunscripción territorial.

- El 80% de dicho precio máximo de venta en el supuesto de que se incluya la adquisición del inmueble para su inmediata rehabilitación.

Cuando los inmuebles estén situados en conjuntos históricos, el presupuesto protegido podrá incrementarse hasta un 25 por 100, no pudiendo exceder en ningún caso, dicho presupuesto protegido incrementado, del coste real derivado de las necesidades específicas de interés arquitectónico, histórico o ambiental de que se trate.

b) Rehabilitación de viviendas.

El 50% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda protegida de nueva construcción, aplicable en el momento de la calificación o declaración provisional de protección de la rehabilitación, en la misma localidad o circunscripción territorial.

Las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar una cuantía mínima del presupuesto protegido como condición adicional para incluir estas actuaciones en el ámbito de la protección estatal.

#### **4.4.2.- ÁREAS DE REHABILITACIÓN**

##### - Operaciones Protegidas.

A los efectos de este Real Decreto, se entenderán como Áreas de rehabilitación las siguientes:

- Las Áreas de Rehabilitación Integrada.
- Otras que, por tratarse de zonas o barrios en proceso de degradación, o por estar ubicadas en ciudades declaradas por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad, sean así declaradas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, previo acuerdo con el Ayuntamiento afectado.

En dichas Áreas se protegerán las operaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, pudiéndose incluir la ejecución de la urbanización o reurbanización del ámbito considerado, comprendiendo, en su caso, las obras de demolición.

##### - Financiación cualificada.

La financiación cualificada específica de las Áreas de rehabilitación consistirá, con carácter general, en una subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Fomento destinada al promotor.

La cuantía máxima de la subvención –que será abonada fraccionadamente en función del desarrollo de las correspondientes actuaciones y de las disponibilidades presupuestarias– será la siguiente:

- a) Hasta el 40 por 100 del coste de la rehabilitación de edificios y viviendas, sin que la subvención media pueda exceder de 4.000 euros por vivienda objeto o, en su caso, consecuencia de la rehabilitación.



- b) Hasta el 25 por 100 del coste de las operaciones de urbanización y reurbanización, incluyendo, en su caso, las obras de demolición, siempre que la cuantía resultante no exceda del 25 por 100 de la subvención que corresponda efectivamente como consecuencia del apartado a) anterior.

#### **4.4.3.- Rehabilitación de edificios**

##### - Operaciones protegidas.

La rehabilitación de edificios se referirá a las **modalidades de actuaciones** que se definen a continuación:

- a) La remodelación de un edificio, con o sin viviendas, tendrá por objeto modificar la superficie útil destinada a viviendas o modificar el número de éstas, sin que ninguna vivienda supere, en caso de ampliación, 120 metros cuadrados de superficie útil. En este caso se incluirá como actuación protegida la adecuación de habitabilidad de las nuevas viviendas.
- b) La adecuación estructural, considerando como tal las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.
- c) La adecuación funcional, entendiendo como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes respecto de accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros, así como respecto a otros aspectos incluidos en la correspondiente normativa específica de la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla.

Se consideran, asimismo, obras para la adecuación funcional de los edificios las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

##### - Condiciones de la financiación cualificada.

Se establecen en el artículo 35 las siguientes subvenciones:

- a) El Ministerio de Fomento subvencionará, con el 10 por 100 del presupuesto protegido, sin que la cuantía resultante pueda superar una media de 1.240 euros por vivienda o local que participe en los costes de ejecución, aquellas actuaciones calificadas o declaradas protegidas de rehabilitación de un edificio, cuando al menos el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, promotores de la rehabilitación, tengan ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y renuncien, en su caso, a la subsidiación del préstamo cualificado. En este caso, también podrán participar de la subvención global indicada todos los demás

titulares, promotores de la rehabilitación del edificio, con independencia de su nivel de ingresos familiares.

Bajo los mismos supuestos, el citado Ministerio subvencionará a aquellos titulares de las viviendas promotores de la rehabilitación cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, con un 15 por 100 adicional de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite máximo absoluto de 1.860 euros por vivienda, o de 2.170 euros por vivienda si dichos titulares tienen de 65 años en adelante.

Si los titulares a los que se refiere el párrafo anterior son propietarios de una o más viviendas del edificio objeto de la rehabilitación, y las tienen arrendadas con contrato de arrendamiento en vigor sujeto a prórroga forzosa, celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la subvención adicional establecida en el párrafo anterior será de un 25 por 100 de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con un límite absoluto de 2.480 euros por vivienda.

- b) Cuando no se cumpla la condición de ingresos familiares de al menos el 60 por 100 de los titulares de las viviendas, a que se refiere el número anterior, el citado Ministerio subvencionará a los titulares de viviendas, promotores de la rehabilitación del edificio, a los que se refieren los párrafos segundo y tercero del número anterior, siempre que sus ingresos familiares no excedan de 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, con un 25 por 100, o con un 35 por 100, respectivamente, de la parte del presupuesto protegido que les corresponda por su cuota de participación en el edificio, con unos límites absolutos de 3.100 euros, 3.410 euros ó 3.720 euros por vivienda, asimismo respectivamente.
- c) Las subvenciones fijadas en los párrafos a) y b) de este apartado 1, podrán abonarse en dos plazos de igual cuantía: el primero, al iniciarse las obras, y el segundo a su terminación.

#### **4.4.4.- Rehabilitación de viviendas.**

##### - Operaciones protegidas.

A efectos de su calificación o declaración como actuación protegida, se consideran obras para la adecuación de habitabilidad de una vivienda:

- a) Las que le proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y, en su caso, de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.
- b) La realización de obras de adecuación que posibiliten en las viviendas ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con lo dispuesto por la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

c) La ampliación del espacio habitable de una vivienda mediante obras, conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico, siempre que la superficie útil resultante no exceda de 120 metros cuadrados.

- Condiciones de la financiación cualificada, se determinan en el CUADRO REHABILITACION DE VIVIENDAS.

#### **4.4.5.- Rehabilitación de edificios de una sola vivienda**

Cuando se trate de un edificio con una sola vivienda que precisara de obras de rehabilitación, la financiación cualificada será la que corresponda a la actuación predominante, según dispongan la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla.

#### **4.4.6.- Rehabilitación de edificios completos para venta o arrendamiento de las viviendas resultantes**

El promotor de la rehabilitación de un edificio completo, incluyendo el supuesto de adquisición del mismo para su inmediata remodelación o adecuación estructural o funcional, podrá optar por alguna de las siguientes alternativas:

1. Solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación, su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción, para su venta o arrendamiento, siempre que dichas viviendas cumplan la normativa que les sea aplicable, así como las condiciones establecidas en el capítulo II de este Real Decreto, a cuyo sistema de financiación cualificada podrán acogerse el promotor y los adquirentes.
2. Si no se solicitara la calificación o declaración a que se refiere el párrafo anterior:
  - a) El promotor podrá solicitar la financiación cualificada establecida para la promoción de viviendas en arrendamiento, previa conformidad de la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla, cuando la totalidad de las viviendas resultantes de la rehabilitación vayan a ser destinadas a dicho uso y cumplan todas las condiciones determinadas en el citado capítulo respecto a superficies, rentas máximas y vinculación temporal mínima al régimen de arrendamiento.
  - b) El promotor podrá solicitar la financiación establecida con carácter general en la sección 3ª para la rehabilitación de edificios y viviendas, y los adquirentes la financiación cualificada establecida para aquellas viviendas resultantes de la rehabilitación que cumplan las condiciones establecidas en el Cap. IV.
  - c) El promotor podrá optar por el sistema de ayudas establecido con carácter general en la sección 3ª, antes indicada.

En el supuesto de estas las actuaciones no se exigirá al promotor, para poder acceder a la financiación cualificada, el requisito relativo a ingresos familiares.

A efectos de considerar actuación protegida la adquisición de un edificio para su inmediata remodelación o rehabilitación estructural o funcional, las obras deberán iniciarse en un plazo no superior a un año, a contar desde la fecha de la escritura pública de adquisición.

## 4.5.- SUELO

### 4.5.1.- **Ámbito de las actuaciones protegidas.-**

Tendrán exclusivamente la consideración de actuación protegida en materia de suelo “la Urbanización de suelo para su inmediata edificación”. El uso predominante del suelo objeto de financiación cualificada será, en este caso, el de promoción de las viviendas protegidas de promoción pública o de nueva construcción a cuyos efectos deberá destinarse a dicho uso al menos el 50 por 100 de la edificabilidad resultante del suelo.

El Real Decreto introduce las Áreas de urbanización prioritaria de suelo, que son aquellas, definidas mediante convenio o acuerdo formal entre un Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma correspondiente, en las que se destine, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad resultante del sector de urbanización a la promoción inmediata de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, acogidas al ámbito de los planes estatales de vivienda.

Los **requisitos** son los siguientes, que ha de acreditar el promotor:

- a) Acreditar previamente su propiedad, opción de compra, derecho de superficie por al menos 50 años, concierto adecuado formalizado con quien tenga la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.
- b) Suscribir el compromiso de iniciar, dentro del plazo máximo de 3 años, la construcción de las viviendas por sí o mediante concierto con promotores de viviendas, al menos en un 50 por 100 de la edificabilidad correspondiente a viviendas protegidas de nueva construcción, según determina el artículo 46 de este Real Decreto. El cómputo del plazo se iniciará a partir de la conformidad del Ministerio de Fomento a la concesión del préstamo o de la subvención, sin perjuicio de que si el planeamiento vigente o la legislación urbanística aplicable así lo dispusiera, dicho plazo hubiera de ser acortado.
- c) Adjuntar a su solicitud de financiación cualificada una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo objeto de actuación para los fines perseguidos, se indicarán los costes de la actuación protegida, la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, y el desarrollo financiero de la operación.

### 4.5.2.- **Financiación cualificada**

#### a) Préstamos cualificados.

Los préstamos cualificados, además de las características establecidas en el artículo 5, tendrán las siguientes:

- 1.- **Cuantía** del préstamo cualificado: el producto de la superficie edificable por el 9% precio máximo venta viviendas.

En todo caso, la cuantía del préstamo cualificado no podrá exceder del coste total de la actuación.

2.- **Plazo de amortización:** la suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será como máximo de 2 años, no podrá superar los 4.

Si el préstamo tuviera garantía hipotecaria quedará vencido anticipadamente en el supuesto de que antes de concluir estos plazos el prestatario transmitiera a título oneroso el suelo objeto de la financiación, salvo que el adquirente de dicho suelo se subrogara en el préstamo y en la subsidiación.

Asimismo, quedará vencido anticipadamente el préstamo concedido a una actuación de suelo, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario, por sí mismo o mediante concierto con un promotor. No obstante, si la entidad concedente de ambos préstamos es la misma, la escritura de préstamo para suelo podrá prever que si el promotor de suelo, antes de haber concluido el plazo de amortización del préstamo correspondiente, obtiene la calificación o declaración provisional de viviendas protegidas, podrán adaptarse las características de dicho préstamo a las del préstamo a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción, y por una cuantía máxima que no exceda de la establecida para dicho tipo de vivienda.

b) Ayudas económicas directas.

**Subsidiación:** será del 20 por 100 de la cuota, a lo largo de toda la vida del préstamo, incluyendo el período de carencia. Que podrá alcanzar el 40% en el supuesto de Áreas de urbanización prioritaria.

**Subvención al promotor:** en cuantía del 20 por 100, con un límite máximo medio de 1.200 euros por vivienda:

- a) Del préstamo máximo que se hubiera podido obtener cuando dicho promotor renuncie a la obtención de préstamo cualificado.
- b) De la cuantía del préstamo cualificado obtenido, siempre que el prestatario renuncie a la subsidiación correspondiente.

Se requerirá además, en ambos supuestos, que la Comunidad Autónoma o ciudades de Ceuta y Melilla propongan dicha fórmula de ayuda y el análisis de las circunstancias concurrentes, de conformidad con el convenio, aconseje conceder la ayuda pública directa bajo esta modalidad.

Cuando se trate de un Área de urbanización prioritaria de suelo acordada con la Comunidad Autónoma, dicha subvención será del 40 por 100, con un límite máximo medio de 2.400 euros por vivienda.

El pago de estas subvenciones se fraccionará en función del desarrollo y justificación de la inversión y de las disponibilidades presupuestarias del citado Ministerio.

PLAN DE VIVIENDA 2002-2005

A)

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

PROMOTORES	NIVEL DE INGRESOS FAMILIARES (Nº de veces el SMI) *	PRÉSTAMO CUALIFICADO (cuantía máxima)	PLAZOS DE AMORTIZACIÓN	SUBSIDIACIÓN DE LA CUOTA		SUBVENCIÓN (Alquiler) y AEDE (1er acceso a la propiedad)	PRECIOS DE VENTA O ADJUDICACIÓN Y RENTAS MÁXIMOS (por m <sup>2</sup> de superficie útil) *
				PORCENTAJE %	AÑOS DE DURACIÓN MÁXIMA		
VENTA		80% del precio máximo de venta. * En caso de garaje y/o trastero, podrá incrementarse, como máximo, hasta el 80% de su precio máximo.	20 años, precedido de un período máximo de 3 años de carencia	Tipo de interés de convenio			Precio básico x 1,56 Municipios sing. A: Incremento hasta 40% Municipios sing. B: Incremento hasta 20% Municipios sing. C: Incremento hasta 10% * Garaje y/o trastero: ≤ 60% precio máximo vivienda
		80% del precio máximo teórico de venta (precio básico x 1,25 x % Municipio singular). * En caso de garaje y/o trastero, podrá incrementarse, como máximo, hasta el 80% de su precio máximo.	10 años, precedido de un período máximo de 3 años de carencia	30 % 5 primeros años + carencia	6º al 10º año	15% del precio máximo legal de la vivienda ≤ 70 m <sup>2</sup> útiles (Precio básico x 1,25 x % Municipio singular), y del precio máximo del garaje y/o trastero.	7% del precio máximo legal de la vivienda (Precio básico x 1,25 x % Municipio singular), y del precio máximo del garaje y/o trastero.
ALQUILER		80% del precio máximo teórico de venta (precio básico x 1,25 x % Municipio singular). * En caso de garaje y/o trastero, podrá incrementarse, como máximo, hasta el 80% de su precio máximo.	25 años, precedido de un período máximo de 3 años de carencia	50 % 5 primeros años + carencia	6º al 20º año	20% del precio máximo legal de la vivienda ≤ 70 m <sup>2</sup> útiles (Precio básico x 1,25 x % Municipio singular), y del precio máximo del garaje y/o trastero.	4% del precio máximo legal de la vivienda (Precio básico x 1,25 x % Municipio singular), y del precio máximo del garaje y/o trastero.
USO PROPIO	* SMI para 2002: 6.190,80 euros			1er acceso (≤ 4.5 veces el SMI):		AEDE básica (% del precio total).	AEDE especial (cuantías adicionales acumulables entre sí).
	≤ 1,5	80% del valor de la edificación, sumado al del suelo.		20% ( Fam. Num.) 25% ( Fam. Num.) 40% ( Fam. Num.) 45% ( Fam. N.) *	10 años 5 primeros años	11 %	3.000 € (jóvenes) 3.000 € (Fam. N. 3 hijos) 3.600 € (Fam. N. 4 hijos) 4.200 € (Fam. N. 5 ó más hijos); 900 € (Otras circunstancias)
	> 1,5 ≤ 2,5	* En caso de garaje y/o trastero, podrá incrementarse, como máximo, hasta el 80% de su precio máximo.		15% ( Fam. Num.) 20% ( Fam. Num.) 30% ( Fam. N.) *	10 años 5 primeros años	8 %	
	> 2,5 ≤ 3,5		20 años más un período máximo de 3 años de carencia, pudiendo ampliarse excepcionalmente dicho período de amortización, hasta un máximo de dos años, por interrupción temporal de pagos, debida a situaciones de desempleo, en promoción individual para uso propio en 1er acceso a la propiedad.	10% ( Fam. N.) 15% ( Fam. Num.) 20% ( Fam. N.) *	5 años 5 primeros años	5 %	
	> 3,5 ≤ 4,5 > 4,5 ≤ 5,5			5% 10% ( Fam. Num.)	5 años 5 años		
Agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios	≤ 5,5 (Ingresos familiares de los cooperativistas o comuneros).	80% del precio máximo de adjudicación. * En caso de garaje y/o trastero, podrá incrementarse, como máximo, hasta el 80% de su precio máximo.		* Subsidación alternativa incompatible con la AEDE básica y con la subsidiación normal		* Incremento de AEDE especial en su caso, en % municipio singular.	* Superficie máxima viv.: 90 m <sup>2</sup> útiles Superficie máxima computable: - Garaje: 25 m <sup>2</sup> útiles - Trastero: 8 m <sup>2</sup> útiles

**PLAN DE VIVIENDA 2002-2005**  
**ADQUISICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y ADQUISICIÓN PROTEGIDA DE OTRAS VIVIENDAS EXISTENTES**

**B)**

ADQUIRENTES O ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS SUJETAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y ADQUIRENTES DE OTRAS VIVIENDAS EXISTENTES	NIVEL DE INGRESOS FAMILIARES (Nº de veces el SMI)	PRESTAMO CUALIFICADO (cuantía máxima)	PLAZOS DE AMORTIZACIÓN	SUBSIDIACIÓN DE LA CUOTA (1º acceso a la vivienda en propiedad: ≤ 4,5 veces el SMI)		AEDE (1º acceso a la propiedad)	AEDE especial (cuantías adicionales acumulables entre sí):	PRECIOS DE VENTA O ADJUDICACIÓN Y RENTAS MÁXIMAS (por m² de superficie útil) *	
				PORCENTAJE %	AÑOS DE DURACIÓN MÁXIMA				
ADQUIRENTES O ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN SUJETAS A RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA	≤ 1,5	80% del precio fijado en la escritura de compraventa o de adjudicación. * En caso de garaje y/o trastero, podrá incrementarse, como máximo, hasta el 80% de su precio.	20 años, preceitado de un período máximo de 3 años de carencia, pudiendo ampliarse excepcionalmente dicho período de amortización, hasta un máximo de dos años, por interrupción temporal de abono de cuotas, en 1º acceso a la propiedad.	20 %	10 años	AEDE (1º acceso a la propiedad)	AEDE especial (cuantías adicionales acumulables entre sí):	Precio básico: x 1,56 Municipios sing. A: Incremento hasta 40% Municipios sing. B: Incremento hasta 20% Municipios sing. C: Incremento hasta 10% * Garaje y/o trastero: ≤ 60% precio máximo vivienda	
				25% (Fam. Num.)	5 primeros años				3.000 € (jóvenes) 3.000 € (Fam. N. 3 hijos) 3.600 € (Fam. N. 4 hijos) 4.200 € (Fam. N. 5 o mas hijos); 900 € (Otras circunstancias)
				40% *	10 años				
				45% (Fam. N.)*	5 primeros años				
				15 %	10 años				
				20% (Fam. Num.)	5 primeros años				
				30% *	10 años				
				35% (Fam. N.)*	5 primeros años				
				10 %	5 años				
				15% (Fam. Num.)	5 años				
15% *	10 años								
ADQUIRENTES DE OTRAS VIVIENDAS EXISTENTES	> 2,5 ≤ 3,5			20% (Fam. N.)*	5 primeros años	Incremento de AEDE especial en su caso, en % municipio singular.	a) El establecido como máximo, con carácter general para las viviendas de nueva construcción calificadas o declaradas provisionalmente como protegidas, y para los garajes y trasteros, en la misma localidad en el momento del contrato de opción de compra o compraventa. b) Viviendas acogidas a algún régimen de protección pública: el correspondiente según la norma específica que le sea de aplicación siempre que no exceda del máximo indicado. * Garaje y/o trastero. ≤ 60% precio máximo vivienda.		
				5 %	5 años				
				10% (Fam. Num.)	5 años				
	> 3,5 ≤ 4,5								
	> 4,5 ≤ 5,5								

**PLAN DE VIVIENDA 2002-2005  
REHABILITACIÓN**

**C)**

ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN	NIVEL DE INGRESOS FAMILIARES (Nº de veces el SMI)	PRÉSTAMO CUALIFICADO (cuantía máxima)	PLAZOS DE AMORTIZACIÓN	PRESUPUESTO PROTEGIDO MÁXIMO (por m <sup>2</sup> útil) (superficie máxima computable: 120 m <sup>2</sup> útiles por vivienda + 25 m <sup>2</sup> útiles de garaje y 8 m <sup>2</sup> útiles de trastero).	SUBSIDIACIÓN DE LA CUOTA		SUBVENCIÓN
					PORCENTAJE %	AÑOS	
REHABILITACIÓN DE ÁREAS	.....	100% del presupuesto protegido (Ente gestor con personalidad jurídica propia).	Período máximo de 20 años, precedido de un período máximo de 3 años de carencia.	La Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla podrán eximir de limitaciones referentes a metros cuadrados computables, ingresos familiares y antigüedad del edificio.	Tipo de interés de convenio		Hasta el 40% del coste de la rehabilitación de edificios y viviendas (media por vivienda ≤ 4.000 euros). Hasta el 25% del coste de la urbanización y reurbanización, incluyendo obras de demolición, sin exceder del 25% de la subvención anterior.
REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS  * En caso de rehabilitación de un edificio completo y las viviendas resultantes se califiquen como protegidas de nueva construcción para venta o arrendamiento, se aplicará la financiación correspondiente.	1 Para la calificación como actuación protegida: a) Rehabilitación de edificios: ≤ 60% promotores con ingresos ≤ 5,5, sin perjuicio de la posibilidad de calificación individual a efecto de lo previsto en el artículo 35.1. b); b) Venta o alquiler de viviendas resultantes: No se tendrá en cuenta el nivel de ingresos. 2 Para obtención de subsidiación: a) Arrendatario o propietario de una o varias viviendas en el edificio ≤ 5,5 b) Restantes actuaciones subsidiables: No se tendrá en cuenta el nivel de ingresos.	100% del presupuesto protegido	Período máximo de 20 años, precedido de un período de 3 años de carencia.  10 ó 25 años, precedido de un período máximo de 3 años de carencia (si el destino de todas las viviendas de arrendamiento).	≤ 70% precio máximo de venta de viviendas sujetas a regímenes de protección pública en el momento de la calificación o declaración provisional de la actuación. ≤ 80%, en supuesto de adquisición para inmediata rehabilitación. Incremento hasta 25%, en caso de situación del inmueble en conjuntos históricos.	a) Arrendatario o propietario de una o varias viviendas en el edificio: 20 % - Toda la vida del préstamo incluyendo período de carencia b) Propietario de una o varias viviendas arrendadas con prórroga forzosa: 20 % - Toda la vida del préstamo incluyendo período de carencia c) Todas las viviendas destinadas a arrendamiento y cumplan las condiciones del Cap. II del R.D.  Préstamo 10 años - 30 %   5 años + carencia - 20 %   6º al 10º año  Préstamo 25 años - 50 %   5 años + carencia - 40 %   6º al 20º año	1. ≥ 60% promotores con ingresos ≤ 3,5 veces el SMI. a) 10% presupuesto protegido (subvención global ≤ 1.240€ media por vivienda o local). b) 15% parte correspondiente presupuesto (subv. adicional a promotores con ingresos ≤ 3,5 veces el SMI. ≤ 1.860€ ó 2.170€ si titular ≥ 65 años). c) 25% parte correspondiente presupuesto (subvención adicional ≤ 2.480€, en caso de propietarios con ingresos ≤ 3,5 veces el SMI, con una o varias viviendas arrendadas con prórroga forzosa).  2. No se cumple condición apartado 1. a) 25% parte correspondiente presupuesto a promotores 1, b): ≤ 3.100€ ó 3.410€, respectivamente. b) 35% parte correspondiente presupuesto a promotores 1, c): ≤ 3.720€.  * Deberá renunciarse en todo caso a la subsidiación del préstamo cualificado.	
REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	Propietario o inquilino: ≤ 5,5 (salvo cuando la vivienda se destine a alquiler o se trate de vivienda arrendada con prórroga forzosa).	>>>	Período máximo de 10 años, precedido de un período máximo de un año de carencia.	≤ 50% precio máximo de venta, con carácter general, de viviendas sujetas a regímenes de protección pública en el momento de la calificación o declaración provisional de la actuación.  * Las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar cuantías mínimas.	Tipo de interés de convenio		25% del presupuesto protegido (≤ 2.480 €) 35% del presupuesto protegido (≤ 3.100 €), cuando el promotor de la rehabilitación tenga de 65 años en adelante. 35% del presupuesto protegido (≤ 3.410 €), en caso de vivienda arrendada con prórroga forzosa sin límite de ingresos.  * Ingresos familiares del solicitante ≤ 3,5 veces el SMI, salvo cuando la vivienda se destine a alquiler o se trate de vivienda arrendada con prórroga forzosa.
REHABILITACIÓN INTEGRAL DE EDIFICIOS DE UNA SOLA VIVIENDA	LA FINANCIACIÓN CUALIFICADA SERÁ LA QUE CORRESPONDA A LA ACTUACIÓN PREDOMINANTE, SEGÚN DISPONGA LA COMUNIDAD AUTÓNOMA O CIUDADES DE CEUTA Y MELILLA.						



## PLAN DE VIVIENDA 2002-2005

D)

### VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA PARA CESIÓN EN ARRENDAMIENTO

<b>COFINANCIACIÓN DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA</b>  VIVIENDAS CALIFICADAS COMO DE PROMOCIÓN PÚBLICA	NIVEL DE INGRESOS FAMILIARES DE LOS DESTINATARIOS (Nº de veces el SMI)	SUPERFICIE MÁXIMA DE LAS VIVIENDAS (en m <sup>2</sup> de superficie útil)	DESTINO DE LAS VIVIENDAS	CUANTÍA MÁXIMA DE LA COFINANCIACIÓN	COSTE MÁXIMO COMPURTABLE (por m <sup>2</sup> de superficie útil)
	≤ 2,5 u otro límite inferior que establezca la normativa propia de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla.	70 ó 90 si la unidad familiar consta de cuatro o más miembros	Alquiler (permanencia en este régimen de uso 10 años al menos).	30% del coste de la promoción.	85% del precio básico a nivel nacional vigente en el año en que se inicie la promoción.

### SUELO

ACTUACIONES PROTEGIDAS DE SUELO	PRÉSTAMO CUALIFICADO (Cuantía máxima)	PLAZOS DE AMORTIZACIÓN	SUBSIDIACIÓN DE LA CUOTA		SUBVENCIÓN
			PORCENTAJE %	AÑOS DE DURACIÓN	
URBANIZACIÓN DE SUELO PARA SU INMEDIATA EDIFICACIÓN CON DESTINO PREDOMINANTE A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A REGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA	Producto de superficie edificable x el 9% de 1,25 el precio básico a nivel nacional por m <sup>2</sup> útil, vigente en el momento de la calificación o declaración de la actuación como protegida, sin exceder del coste total de esta.	La suma del periodo de amortización más el periodo de carencia, que será como máximo de dos años, no podrá superar los cuatro años.	20 %  40 % (Cuando se trate de un área de urbanización prioritaria de suelo).	Toda la vida del préstamo. Incluyendo el periodo de carencia.	20% con un límite máximo medio de 1.200€ por vivienda, del préstamo máximo que se hubiera podido obtener, cuando el promotor renuncie a la obtención del mismo.  20% de la cuantía, con idéntico límite máximo medio, del préstamo cualificado obtenido, siempre que se renuncie a la subsidiación correspondiente.  40%, con un límite máximo medio de 2.400€ por vivienda, cuando se trate de un área de urbanización prioritaria de suelo.
(Al menos, el 50% de la edificabilidad, con carácter general; y, al menos, el 75%, en áreas de urbanización prioritaria de suelo, de viviendas acogidas al ámbito de los planes estatales).					* Esta fórmula de ayuda deberá proponerse por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla y ser aconsejable su concesión.

PATROCINIO:

**BBVA**