

**plan estatal de
vivienda 2005-2008**

(R.D. 801/2005, de 1 de julio)

estudio jurídico y económico

Autoría: Lluís Albareda Costa
Jesús Bellido Sánchez
Enrique Bueso Guirao
M^ª Francisca Cabrera Marcet

Supervisión: M^ª Francisca Cabrera Marcet

Presidente: Gaspar Mayor Pascual

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

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

ÍNDICE

- p. 3 **ESTRUCTURA DEL REAL DECRETO 801/2005, DE 1 DE JULIO**
- p. 5 **I PARTE: ANÁLISIS GENERAL**
- p. 5 1.- OBJETO, FINALIDAD, PLANTEAMIENTOS GENERALES Y ARTICULACIÓN DEL PLAN
 - 1.1.- Objeto y finalidad
 - 1.2.- Definiciones
 - 1.3.- Articulación del plan
- p. 9 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
 - 2.1.- Actuaciones Protegidas
 - 2.1.1.- En materia de Vivienda
 - A) Financiación de viviendas para compra y venta
 - B) Financiación de viviendas en arrendamiento
 - C) Rehabilitación
 - 2.1.2.- En materia de Suelo
 - 2.1.3.- Otras actuaciones protegidas
 - 2.2.- Beneficiarios
 - 2.2.1.- Promotores
 - 2.2.2.- Adquirentes
 - 2.2.2.1.- Determinación
 - 2.2.2.2.- Requisitos
 - a) No tener vivienda
 - b) Ingresos Familiares
 - c) Inscritos en los registros de demandantes previstos por las CC. AA.
 - d) Domicilio habitual y permanente
 - e) No ayudas para vivienda en 10 años
 - 2.2.2.3.- Condiciones
 - A) No descalificación durante 30 años (vida útil vivienda)
 - B) No transmisión ni cesión de la vivienda durante 10 años
 - 2.3.- Ámbito Temporal
 - 2.3.1.- Vigencia temporal
 - 2.3.1.1.- Entrada en vigor
 - 2.3.1.2.- Pérdida de vigencia
 - 2.3.2.- Derecho transitorio
- p. 26 3.- LA FINANCIACIÓN CUALIFICADA
 - 3.1.- Formas de Financiación
 - 3.1.1.- Préstamos convenidos
 - a) Concesión
 - b) Tipo de Interés inicial
 - c) Vigencia y Revisión
 - d) Cuotas
 - e) Garantías
 - 3.1.2.- Subsidiación de los préstamos cualificados
 - a) Cuantía
 - b) Efectividad
 - c) Plazo

-
- 3.2.- Condiciones generales de la financiación
 - 3.2.1.- Criterio formal previo
 - 3.2.2.- Requisitos subjetivos
 - 3.2.3.- Requisitos objetivos
 - 3.2.3.1.- Superficies
 - 3.2.3.2.- Precios:
 - a) en venta
 - b) en renta
 - c) derechos de tanteo y retracto

p. 37 **II PARTE: EL PLAN EN ESQUEMAS**

- 1.- Articulación
- 2.- Actuaciones Protegibles
- 3.- Condiciones Generales para la obtención de las ayudas
- 4.- Beneficiarios
- 5.- Formas de financiación cualificada
- 6.- Condiciones para la obtención de financiación

p. 49 **III PARTE: CUADROS DE PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y AYUDAS FINANCIERAS SEGÚN ACTUACIONES PROTEGIBLES**

- 1.- Viviendas Protegidas de nueva construcción para la venta
 - Precios máximos
 - Subsidiación de préstamos
 - AEDES
- 2.- Viviendas Usadas en propiedad
 - Precios máximos de adquisición
 - Subsidiación de préstamos
- 3.- Viviendas en Arrendamiento
 - Precio máximo y renta máxima anual
 - Ayudas al Promotor de viviendas con destino al arrendamiento
- 4.- Subvenciones a la Urbanización protegida de suelo
- 5.- Ayudas a la Rehabilitación
- 6.- Vivienda para Jóvenes
- 7.- Cofinanciación de viviendas de promoción pública en arrendamiento

p. 63 **IV PARTE: CUADROS IPREM Y FINANCIEROS**

- 1.- IPREM
- 2.- Compraventa
- 3.- Compraventa. Comparativo Plan anterior
- 4.- Capacidad de compra. Comparativo Plan anterior
- 5.- Alquiler

p. 89 **ANEXO:**

- Supuestos de intervención y desarrollo de las CC. AA. en el Plan Estatal 2005-2008

ESTRUCTURA DEL REAL DECRETO 801/2005, DE 1 DE JULIO

PREÁMBULO

CAPÍTULOS

- I.-** DISPOSICIONES GENERALES
- II.-** ACCESO DE LOS CIUDADANOS A VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO
- III.-** ACCESO DE LOS CIUDADANOS A VIVIENDAS EN PROPIEDAD DE NUEVA CONSTRUCCIÓN Y A VIVIENDAS USADAS
 - **SECCIÓN 1ª.** Viviendas de nueva construcción en propiedad
 - **SECCIÓN 2ª.** Viviendas usadas en propiedad
- IV.-** MEDIDAS PARA IMPULSAR LA OFERTA DE VIVIENDAS ASEQUIBLES PARA LOS CIUDADANOS
 - **SECCIÓN 1ª.** Viviendas en arrendamiento, protegidas y libres, con rentas limitadas
 - o **Subsección 1ª.** Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar y cofinanciación de la vivienda de protección oficial de promoción pública
 - o **Subsección 2ª.** Medidas para fomentar el arrendamiento del parque residencial desocupado
 - **SECCIÓN 2ª.** Viviendas de nueva construcción en propiedad
- V.-** MEDIDAS PARA FOMENTAR LA URBANIZACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS
- VI.-** MEDIDAS PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN
 - **SECCIÓN 1ª.** Ámbito y condiciones generales de las actuaciones de rehabilitación
 - **SECCIÓN 2ª.** Conceptos generales para la financiación de actuaciones de rehabilitación
 - **SECCIÓN 3ª.** Áreas de rehabilitación integral
 - **SECCIÓN 4ª.** Áreas de rehabilitación de centros históricos
 - **SECCIÓN 5ª.** Medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas

o **Subsección 1ª.** Préstamos convenidos y subsidiación a la rehabilitación aislada de edificios

o **Subsección 2ª.** Subvenciones a la rehabilitación aislada de edificios y viviendas

VII.- PROGRAMA DE MEJORA DE LA CALIDAD, LA INNOVACIÓN Y LA SOSTENIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN

VIII.- PROGRAMA DE VIVIENDA PARA JÓVENES

IX.- RELACIONES CON LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y OTRAS INSTITUCIONES

X.- EJECUCIÓN Y EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL PLAN ESTATAL 2005-2008

DISPOSICIONES ADICIONALES

- **Primera.-** Cuantía del Precio Básico Nacional
- **Segunda.-** Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública
- **Tercera.-** Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas
- **Cuarta.-** Subvenciones de planes estatales de vivienda
- **Quinta.-** Plan de Dotaciones Básicas para Ceuta y Melilla
- **Sexta.-** Registro de Viviendas Protegidas

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- **Primera.-** Inclusión en el Plan de determinadas actuaciones protegidas
- **Segunda.-** Inclusión en el Plan de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido
- **Tercera.-** Adquisición protegida, a precio tasado, de viviendas promovidas en suelos financiados en el marco de planes anteriores
- **Cuarta.-** Ayudas financieras para actuaciones derivadas de planes y programas anteriores
- **Quinta.-** Límites temporales a la concesión de ayudas financieras
- **Sexta.-** Ampliación del período de carencia
- **Séptima.-** Áreas de rehabilitación de centros históricos acogidas al Plan de Vivienda 2002-2005
- **Octava.-** Registros públicos de demandantes

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa

DISPOSICIONES FINALES

- **Primera.-** Competencia
- **Segunda.-** Autorización disposiciones desarrollo
- **Tercera.-** Entrada en vigor día siguiente publicación BOE (entró en vigor 14 de julio de 2005)

I PARTE: ANÁLISIS GENERAL

1.- OBJETO, FINALIDAD, DEFINICIONES Y ARTICULACIÓN DEL PLAN

1.1.- OBJETO Y FINALIDAD

Siguiendo la tradición, el nuevo Gobierno de la nación ha aprobado el “PLAN ESTATAL 2005-2008, PARA FAVORECER EL ACCESO DE LOS CIUDADANOS A LA VIVIENDA”, en el Consejo de Ministros de 1 de julio de 2005, a propuesta del ministerio de Vivienda. Dicho plan se ha articulado mediante el REAL DECRETO 801/2005, de 1 de julio, publicado en el BOE del 13 de julio.

El artículo 1 determina claramente que el Real Decreto tiene por **objeto** “regular el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a una vivienda asequible que constituya su residencia habitual y permanente, cuando no puedan satisfacer, mediante un esfuerzo razonable, sus necesidades de una vivienda adecuada, accesible, de calidad y sostenible, en una ciudad habitable que permita el ejercicio de sus derechos de ciudadanía”.

En su Preámbulo, el Real Decreto establece los **“ejes estratégicos”** sobre los que gira el nuevo Plan de Vivienda. Éstos son los siguientes:

- a) En primer lugar, el objetivo prioritario es que la vivienda protegida amplíe su peso en el conjunto de los mercados de vivienda, como instrumento para la mejor satisfacción de las necesidades de los ciudadanos que no pueden acceder, mediante esfuerzos razonables, a los mercados de vivienda libre.
- b) En segundo lugar, contribuir a un mayor equilibrio entre las formas de tenencia, fomentando el alquiler hacia una equiparación con la propiedad, y promoviendo la movilización del parque de viviendas desocupadas para el alquiler.
- c) En tercer lugar, impulsar, como parte fundamental de la política de vivienda, un conjunto de actuaciones en materia de suelo edificable destinado preferentemente a viviendas protegidas. Para optimizar el uso de los recursos naturales y económicos, y promover una utilización racional del suelo, el Plan de Vivienda fomenta actuaciones en el suelo edificable destinado preferentemente a vivienda protegida, favorece la rehabilitación, la movilización del patrimonio residencial existente, y la conservación del patrimonio histórico. Para ello promueve la rehabilitación de viviendas, a través de figuras como las áreas de rehabilitación integral, y la rehabilitación en centros históricos, con la concesión de ayudas para la rehabilitación aislada en ciertos supuestos, como son la mejora de la accesibilidad, la reducción del consumo energético, o la seguridad estructural.

- d) En cuarto lugar, el Plan se dirige específicamente a aquellos colectivos con mayores dificultades para acceder a una vivienda digna. De modo especial, el Plan tiene en cuenta a grupos sociales con necesidades específicas por sus circunstancias personales a igualdad de niveles de ingresos, tales como, por ejemplo, los jóvenes, las familias numerosas y las monoparentales, los mayores de 65 años, las personas con discapacidad y sus familias, así como las personas víctimas de la violencia de género y del terrorismo. Y, dentro de estos grupos, las ayudas estatales directas a la compra de viviendas se dirigen básicamente a quienes acceden por primera vez al mercado de vivienda en propiedad.
- e) En quinto lugar, el Plan busca la adaptación de las tipologías de vivienda a las necesidades de las familias, adecuándolas a las nuevas formas de vida, a las actuales estructuras familiares, y a las mayores necesidades de accesibilidad de mayores y personas con discapacidad.
- f) Por último, el Plan se basa en la concertación y cooperación institucional entre todas las Administraciones Públicas y con los agentes sociales y económicos. El Plan incorpora mecanismos de adaptación y flexibilidad para favorecer su ejecución y gestión por parte de las Comunidades Autónomas, y además supone incrementar la participación de las Entidades Locales. En este sentido, el Plan prevé un Consejo Nacional y las Comisiones multilaterales y bilaterales de seguimiento, que son instrumentos de participación, ejecución y evaluación, además de la Conferencia Sectorial.

1.2.- DEFINICIONES

Es muy interesante y clarificador el criterio seguido en el nuevo Real Decreto, que establece en su artículo 2, una serie de “definiciones” que no son sino puntualizaciones y precisiones en relación a distintos conceptos utilizados en el Plan, lo que facilita en gran medida su comprensión y determinación de su alcance, mediante la interpretación auténtica de los mismos.

Así, los efectos de lo previsto en el Real Decreto, se definen y se puntualiza el contenido de los siguientes conceptos:

1. Familia.
2. Compradores.
3. Promotores.
4. Actuaciones protegidas.
5. Ayudas (financieras o no).
6. Ingresos familiares.
7. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
8. Calificación o declaración de una actuación como protegida.
9. Viviendas protegidas.
10. Viviendas usadas.
11. Precio Básico Nacional.
12. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.
13. Personas con discapacidad.

Todos estos conceptos serán analizados y desarrollados a lo largo del presente Boletín.

1.3.- 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.- Convenio Estado – Entidades de crédito

El primero de dichos pilares es 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 79 del R. D., al indicar que el Ministerio

“podrá establecer convenios de colaboración, con validez para toda la duración del Plan Estatal 2005-2008, o con otra periodicidad inferior, con las entidades de crédito públicas y privadas, seleccionadas según los criterios establecidos por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre (RCL 2003, 2684), General de Subvenciones, al objeto de garantizar la disponibilidad del volumen de préstamos convenidos y de las cuantías necesarias para la ayuda estatal directa a la entrada, requeridos para la financiación de las actuaciones protegidas, dentro del volumen máximo a que se refiere el apartado 1 del artículo 83, así como a fin de subsidiar la totalidad o parte de aquéllos, según corresponda, y de reintegrar las cuantías de la ayuda estatal directa a la entrada abonadas por aquellas entidades, con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en este Real Decreto”.

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.

El incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones establecidas en el convenio por parte de una entidad de crédito habilitará al Ministerio de Vivienda para modificar o resolver dicho convenio.

Recientemente, para establecer tanto la selección como el contenido de los convenios de colaboración Estado/entidades de crédito, el BOE del 7 de octubre de 2005 publicó la Orden VIV/3106/2005, de 5 de octubre, *“sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y regulación de otros aspectos relacionados con los convenios de colaboración que se suscriban entre las mismas y el Ministerio de Vivienda, para la financiación de actuaciones protegidas del Plan estatal 2005-2008”.*

2.- Convenio Estado – CC. AA. y Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla

El segundo de los elementos, el convenio 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 78 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 por el decreto estatal, al objeto 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 en su artículo 78 que en dichos convenios de colaboración se recogerán los siguientes aspectos:

- a) Objetivos totales que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla han convenido con el Ministerio de Vivienda, según la distribución territorial a que se refiere el apartado 4 del artículo 83, expresados en número de actuaciones protegidas a financiar durante el período 2005-2008, con el desglose por modalidades de actuaciones previstas y por distribución estimada de las mismas por años.
- b) Mecanismos de seguimiento y control respecto al cumplimiento de los objetivos, incluyendo, en su caso, la eventual implantación de sistemas informáticos que faciliten a las Administraciones implicadas una información actualizada del cumplimiento del Plan.
- c) La creación de Comisiones Bilaterales de Seguimiento, presididas, respectivamente, por el Titular del Ministerio de la Vivienda y el titular de la Consejería o Departamento responsable en materia de vivienda, por parte de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.
- d) Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración, incluyendo la posibilidad, a propuesta de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, de modificar los costes presupuestarios de las ayudas económicas directas o, incluso, de que alguna de las modalidades de vivienda protegida acogidas a este Real Decreto no conlleve, en todo o en parte, las ayudas económicas estatales directas establecidas con carácter general, por haberlas sustituido de otro modo la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, circunstancia que deberá figurar en la calificación o declaración provisional.

- e) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su correcta ejecución, dentro de la estrategia general de las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda para información y gestión de las actuaciones protegidas, así como para prevención del fraude en esta materia.
- f) Protocolos de información y comunicación a los ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan 2005-2008.
- g) El suministro de la información sobre el Plan de Vivienda para su incorporación al Registro de viviendas protegidas al que se refiere la disposición adicional sexta de este Real Decreto.

Será por tanto 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.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se analizarán dentro de este epígrafe los distintos ámbitos objetivo, subjetivo y el temporal. Es decir:

- el objetivo, o conjunto de actuaciones protegibles;
- el subjetivo, o destinatarios del plan;
- el temporal, o ámbito de vigencia del mismo y las situaciones de transitoriedad.

2.1.- ACTUACIONES PROTEGIDAS (ÁMBITO OBJETIVO)

Las Actuaciones Protegidas, de acuerdo con el **artículo 2** del R. Decreto, son definidas del siguiente modo:

“Son las acciones encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y familias a las que se destina el Plan Estatal 2005-2008, que pueden recibir las ayudas establecidas en el mismo”.

Las actuaciones protegidas en el nuevo Plan son similares a las previstas en el anterior, si bien algunas de ellas con denominaciones y ciertas características distintas,

potenciando algunas. En concreto las enumera el artículo 4, indicando que son las siguientes:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a la venta, el arrendamiento, o el uso propio, incluidas las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa.
2. La promoción, en régimen de cofinanciación, de las viviendas calificadas o declaradas como viviendas protegidas de promoción pública para alquilar.
3. La compra de las viviendas de nueva construcción para venta, indicadas en el apartado 1, así como la adquisición de viviendas usadas, para su tenencia en régimen de propiedad.
4. El apoyo a quienes pongan en arrendamiento viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad.
5. El apoyo económico a los inquilinos de las viviendas arrendadas.
6. La rehabilitación de áreas en proceso de degradación y de centros históricos; y la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, incluyendo el parque residencial propiedad de las Comunidades Autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla y de otros entes públicos territoriales.
7. La urbanización de suelo, incluyendo, en su caso, su adquisición onerosa, destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, para su inmediata calificación.
8. La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.
9. El apoyo económico a las ventanillas únicas de vivienda para la gestión de las actuaciones protegidas en vivienda y suelo, y, en su caso, a los registros públicos de demandantes de viviendas, incluyendo otros sistemas de transparencia y prevención del fraude en esta materia.

Las analizaremos de forma esquemática estudiándose pormenorizadamente después en función de su regulación en el texto legal:

2.1.1.- ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

El nuevo Real Decreto establece regímenes distintos en función de las siguientes actuaciones:

A) Financiación de viviendas en propiedad

Se establece una distinción entre el supuesto clásico de la promoción de viviendas para su venta, la adquisición protegida de viviendas usada y aquella adquisición y venta de viviendas provenientes de la rehabilitación.

1 – Promoción de Viviendas protegidas de nueva construcción

Las viviendas de nueva construcción, calificadas o declaradas como protegidas destinadas a la venta, se clasifican, a efectos de la gestión de las ayudas financieras, en los siguientes tipos aunque tengan otra denominación en los planes o programas propios de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla:

- a) **Viviendas de protección oficial de régimen especial.** Bajo esta denominación se incluyen las viviendas de nueva construcción destinadas exclusivamente a familias o personas individuales cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,40 veces el Precio Básico Nacional.

Estas viviendas son calificadas a los efectos establecidos en el artículo 91.dos.6º de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o a los efectos de los impuestos que, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, se aplican en lugar de aquél.

- b) **Viviendas protegidas de precio general.** Esta denominación se refiere a las viviendas de nueva construcción así calificadas o declaradas por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuyo precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el Precio Básico Nacional.
- c) **Viviendas protegidas de precio concertado.** Esta calificación se refiere a las viviendas cuyo precio máximo no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,80 veces el Precio Básico Nacional.

En este caso se financia tanto en suelos propios como en aquellos en los que se haya obtenido un derecho de superficie o concesión administrativa:

- La promoción para la venta y
- La autopromoción.

2 – Compra de viviendas usadas en propiedad

Es considerada como adquisición protegida de viviendas usadas la efectuada a título oneroso, de viviendas libres en segunda o posteriores transmisiones, con las condiciones establecidas en el artículo 17 y ss del Real Decreto.

Se asimilan a la misma, y por lo tanto pueden obtener las mismas ayudas financieras, las siguientes modalidades de viviendas:

- a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión. A estos efectos, se considerarán asimismo segundas

transmisiones las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento, salvo que la normativa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla disponga lo contrario.

- b) Viviendas, adquiridas en primera transmisión, sujetas a regímenes de protección pública, con superficie de hasta 120 metros cuadrados 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 (art. 114).
- c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas 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) Viviendas rurales usadas, con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados y sean adquiridas en municipios o núcleos de población que no superen los 10.000 habitantes de derecho y que cumplan los requisitos adicionales que, en su caso, establezca la normativa de las Comunidades Autónomas.

3 – Rehabilitación para cesión en venta

Viviendas libres o calificadas que se analizarán posteriormente.

B) Financiación de viviendas en arrendamiento

Como ya se ha indicado con anterioridad, uno de los objetivos fundamentales o ejes estratégicos del nuevo Gobierno es la potenciación de la oferta de viviendas en alquiler.

Esta finalidad es uno de los objetivos prioritarios sobre los que bascula el Plan. El fomento del alquiler se realiza potenciando no solo la ayuda tradicional a la piedra o a la promoción de viviendas en dicho régimen, ampliando las posibles formas de oferta (rehabilitación o compra para alquilar), sino también con ayudas a la persona, otorgando subvenciones a los arrendatarios que cubren parcialmente la renta que deben satisfacer. Además de ello, estas medidas se complementan con otras medidas como la creación de la agencia estatal para el alquiler y la potenciación de la creación de agencias autonómicas.

De forma un poco confusa, el Real Decreto 801/2005, regula de manera diferenciada las ayudas al arrendamiento en dos títulos distintos, según se trata de las ayudas al arrendador o al arrendatario. En concreto:

Capítulo II.- “ACCESO DE LOS CIUDADANOS A VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO”: en éste se determinan las ayudas al arrendatario mediante subvenciones a la renta.

Capítulo IV.- “MEDIDAS PARA IMPULSAR LA OFERTA DE VIVIENDAS ASEQUIBLES PARA LOS CIUDADANOS”, en concreto, en la sección 1 “Viviendas en arrendamiento, protegidas y libres, con rentas limitadas”, se recogen las ayudas al arrendador, promotor o mero propietario, regulando de forma separada en sus dos subsecciones las distintas formas:

- 1. Subsección 1ª.** Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar y cofinanciación de la vivienda de protección oficial de promoción pública. Se potencia la promoción.
- 2. Subsección 2ª.** Medidas para fomentar el arrendamiento del parque residencial desocupado. Se potencia la puesta en mercado por parte de los propietarios.

El artículo 31, “Modalidades de actuaciones protegidas” regula con carácter general las distintas actuaciones protegidas en este segundo apartado. Con la finalidad de estimular la oferta de viviendas en arrendamiento, protegidas o no, pero con rentas limitadas, para ponerlas a disposición de ciudadanos con niveles de ingresos medios y bajos, se protegerán, en las condiciones establecidas en este Real Decreto, las siguientes líneas de actuaciones:

- a) La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar, incluyendo las viviendas así calificadas, provenientes de la rehabilitación de edificios completos y las destinadas preferentemente a jóvenes.
- b) La cofinanciación de la promoción de viviendas de protección oficial de promoción pública, asimismo para arrendar.
- c) La movilización del parque residencial, mediante el apoyo a quienes pongan en alquiler viviendas usadas y libres, propias, o a quienes las adquieran para tal finalidad.
- d) La rehabilitación individual de viviendas, o de un edificio completo, destinadas al arrendamiento, según se determina en los artículos 67 y 70 de Real Decreto.

El artículo 3, en relación a la **tipología**, establece que las viviendas protegidas para arrendamiento podrán calificarse o declararse de renta básica y de renta concertada.

C) Rehabilitación

Las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, como indica el artículo 49, deberán estar incluidas en uno de los ámbitos siguientes:

1. Áreas de rehabilitación integral.
2. Áreas de rehabilitación de centros históricos.
3. Podrán también acogerse a la financiación establecida en este Real Decreto, aquellas actuaciones aisladas de rehabilitación de edificios y viviendas que, aún no estando incluidas en los ámbitos definidos anteriormente, tengan por objeto:
 - Mejorar las condiciones de accesibilidad, suprimiendo barreras de todo tipo, así como adecuar el edificio o la vivienda a las necesidades específicas de personas con discapacidad y personas mayores de 65 años.
 - Reducción del consumo energético mediante una disminución de la demanda energética, a través de mejoras en la envolvente del edificio, aumentando el rendimiento de las instalaciones térmicas.
 - Garantizar, en el caso de los edificios, la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia.

2.1.2.- ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

El nuevo decreto de financiación sólo 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. Únicamente se protege la adquisición onerosa del suelo en el supuesto de Áreas de urbanización prioritaria de suelo.

Así, el artículo 45 indica que “Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo, ... para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas calificadas o declaradas como protegidas”.

A estos efectos, al menos el 50 por 100 de la edificabilidad residencial del ámbito de urbanización deberá destinarse a dicho uso. Se entenderá como ámbito de urbanización la unidad de ejecución o ámbito definido a efectos de la urbanización conjunta y sistemática de dos o más parcelas.

Sigue, además, el criterio del plan anterior, regulando las Áreas de urbanización prioritaria de suelo, que deben ser definidas mediante acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento con participación del Ayuntamiento correspondiente. Se caracterizan por las siguientes condiciones:

- Se ha de destinar, al menos, el 75 por 100 de la edificabilidad resultante del ámbito de urbanización, a la promoción inmediata de viviendas calificadas o declaradas como protegidas.
- Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que constituye un ámbito de urbanización. Y se considerará que dicho suelo constituye un área de urbanización prioritaria de suelo siempre que, al menos, el 50 por 100 de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas o declaradas como de régimen especial o de promoción pública. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.
- En estas áreas, la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que éste aún no haya sido adquirido en el momento de la solicitud de las ayudas.

2.1.3.- OTRAS ACTUACIONES PROTEGIDAS

Además de las anteriores actuaciones protegidas, el artículo 4 incluye en dicho ámbito las siguientes:

- La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.
- El apoyo económico a las ventanillas únicas de vivienda para la gestión de las actuaciones protegidas en vivienda y suelo, y, en su caso, a los registros públicos de demandantes de viviendas, incluyendo otros sistemas de transparencia y prevención del fraude en esta materia.

2.2.- BENEFICIARIOS (ÁMBITO SUBJETIVO)

El artículo 3 establece que podrán ser beneficiarios de las ayudas las familias y personas que cumplan los requisitos previstos en este Real Decreto relativos a los niveles de ingresos familiares y a otras circunstancias personales, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

En relación a estos 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.

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:

1. 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.

En esta línea el artículo 2 del R Decreto, define “promotor” en los siguientes términos:

“Son promotores las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien, con recursos propios o ajenos, la ejecución de las actuaciones protegidas relativas a la construcción de nuevas viviendas, a la adquisición de viviendas usadas para su cesión en arrendamiento, a la rehabilitación de edificios y viviendas o a la urbanización de suelo”.

2. 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.

En esta línea el artículo 2 indica que, asimismo, se entenderán por tales promotores:

- los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, ya se trate de personas físicas individualmente consideradas, hasta el momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda;
- los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios;
- los promotores de rehabilitación de edificios y viviendas, ya se trate de sus propietarios o de sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan estos últimos realizar las obras protegidas.

Si bien en relación a estos 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.

2.2.2.- ADQUIRENTES

2.2.2.1.- Determinación

El artículo 2 del Real Decreto, define a los compradores de las viviendas como a:

- a) Las personas físicas o jurídicas, los adjudicatarios miembros de cooperativas o de comunidades de propietarios, a partir del momento en que se les adjudique la propiedad de una vivienda individualizada.
- b) Los promotores individuales de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio, a partir del momento de la obtención de la calificación definitiva de su vivienda.
- c) También se entenderán como compradores, las entidades sin ánimo de lucro que adquieran las viviendas para arrendar o para cederlas a personas físicas que cumplan las condiciones generales de acceso a las viviendas protegidas.

Se establece una nueva categoría de “beneficiarios con derecho a protección preferente” en el artículo 3. Éstos son los siguientes, definidos por la legislación específica de aplicación:

- a) Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.
- b) Jóvenes de hasta 35 años.
- c) Personas mayores de 65 años y sus familias.
- d) Víctimas de la violencia de género y víctimas del terrorismo.
- e) Familias numerosas.
- f) Familias monoparentales.
- g) Personas con discapacidad y sus familias. Entendiendo por tales las comprendidas en el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre (RCL 2003, 2818), de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad.
- h) Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

2.2.2.2.- Requisitos

Como se ha visto, el artículo 3 establece los beneficiarios de las ayudas, las familias y personas que cumplan los requisitos previstos en este Real Decreto relativos a los niveles de ingresos familiares y a otras circunstancias personales, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida.

Dejaremos para posteriores epígrafes las condiciones específicas de cada uno de los regímenes, analizando aquí los requisitos subjetivos de carácter general. Éstos son los siguientes:

- No tener vivienda protegida o libre (valor inferior al 40% valor IPP o del 60% en familias numerosas o supuestos específicos).
- Ingresos familiares que no superen 6,5 veces el IPREM.
- Inscritos en los registros de demandantes previstos por las CC. AA.
- Domicilio habitual y permanente.
- No ayudas para vivienda en 10 años.

Los analizaremos.

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 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 (art. 17.2 y 3).

Todo ello, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 12 para el primer acceso a la vivienda en propiedad, que posteriormente se analizarán.

b) Ingresos Familiares.

Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los “ingresos familiares”, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 7. De acuerdo con el artículo 2.6 por ingresos familiares se entiende: “el montante de ingresos que se toma como referencia para poder ser beneficiario de las viviendas y ayudas del Plan Estatal 2005-2008 y para determinar su cuantía”.

Antes de establecer los criterios para la determinación de los mismos, es necesario que se realicen diversas precisiones y definiciones de distintos conceptos que intervienen en el mismo:

- Los ingresos que se tienen en cuenta son los “ingresos familiares” y se refieren 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 se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, así como a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto.
- Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM): es el indicador para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

Se encuentra definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio.

- Determinación de los ingresos familiares

Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada, como se ha indicado, vendrán referidos a los “ingresos familiares”, de acuerdo con las reglas siguientes establecidas en el artículo 7:

- a) Se partirá de la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 39, 40 y 51, respectivamente, del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. 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 los artículos citados del Texto Refundido antes mencionado, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

- b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
- c) El número de veces del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, de un coeficiente multiplicativo único, comprendido entre 0,62 y 1, en función de:
1. El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de una familia numerosa o si algún miembro de la familia es una persona con discapacidad, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
 2. La relación existente entre el precio básico y los precios máximos de venta vigentes en las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla, incluso por barrios o distritos municipales.
 3. Otros factores determinados por las Comunidades Autónomas y por las Ciudades de Ceuta y Melilla, cuando las circunstancias de hecho así lo requieran.

- d) Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este artículo, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A estos efectos, se considerará que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 20 por 100 a los que se determinan en este Real Decreto para cada tipo de ayudas financieras. En el supuesto de que se superara dicho porcentaje, el solicitante individual podrá adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

- e) La solicitud de ayudas financieras a la vivienda 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 competentes.

Si el órgano competente de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla pudiera disponer de tales informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la presentación de sus declaraciones tributarias.

- Límites de ingresos para ayudas

El nuevo Plan establece un criterio general diferenciador para la obtención de las distintas ayudas, así:

1. Para obtener las ayudas financieras destinadas a acceder en propiedad a las viviendas protegidas y a las usadas, los solicitantes han de cumplir las siguientes condiciones:
 - Tener unos ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, para poder obtener préstamos convenidos.
 - Tener unos ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, para ser beneficiarios de ayudas estatales financieras directas y acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer límites mínimos de ingresos familiares u otras condiciones sobre la naturaleza u origen de dichos ingresos, como condición para poder acceder a las ayudas financieras para adquisición de viviendas con una garantía razonable de poder hacer frente a las obligaciones derivadas del préstamo hipotecario, y ofrecerán, alternativamente y en la medida de lo posible, viviendas protegidas en régimen de arrendamiento.

2. Para la obtención de subvenciones para el pago de la renta a los inquilinos, se exige tener unos ingresos familiares que no excedan de 25 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) Inscritos en los registros de demandantes previstos por las CC. AA.

El artículo 13 exige que la venta y adjudicación de las viviendas acogidas a este Real Decreto habrá de efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, según los procedimientos que éstas regulen, que, en todo caso, deberán garantizar los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

No obstante ello, los convenios de colaboración con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán prever otros procedimientos que garanticen los principios citados en el párrafo anterior y de ellos se dará cuenta a las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

d) Domicilio habitual y permanente

Las viviendas objeto de dichas actuaciones protegidas han de dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios (artículo 11).

De igual forma, el artículo 13 obliga a que las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas, sea para uso propio o para su cesión en régimen de arrendamiento, 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.

No obstante ello, se prevé la posibilidad de cesiones temporales en el artículo 13.1, que permite que las protegidas y las usadas adquiridas para su cesión en régimen de arrendamiento, puedan cederse temporalmente a víctimas de la violencia de género, personas que se encuentren en situaciones de emergencia social, así como a los afectados por actuaciones de remodelación o rehabilitación efectuadas por los organismos públicos en barrios o zonas siempre que de las mismas se derive la necesidad de proceder a realojamientos temporales de toda o parte de la población correspondiente. En estos supuestos, se estará a las normas y procedimientos que se establezcan respecto a la cesión temporal de las viviendas.

Es conveniente recordar que el Real Decreto 3148/78, define que se entiende por domicilio habitual y permanente:

- a) 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.
- b) 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.

e) No haber obtenido ayudas para vivienda en 10 años

Además de los requisitos anteriores, los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda cuando se haya formalizado el préstamo convenido.

No obstante, no será preciso cumplir esta condición:

- a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

- b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.
- c) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

En los tres supuestos será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido. Respecto de las ayudas económicas directas se podrá optar por devolver las ayudas o por percibir la diferencia si procediera.

2.2.2.3.- Condiciones

Junto a los requisitos anteriores, en el plan se establecen dos condiciones adicionales, a los adquirentes de viviendas protegidas, para evitar que con las mismas se pueda obtener ilícitos beneficios de las viviendas, estableciendo la imposibilidad de su descalificación durante la vida útil de la vivienda y la imposibilidad de su enajenación hasta el transcurso de un plazo de tiempo, que debería haber sido mayor.

A) No descalificación durante 30 años (vida útil vivienda)

Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas en este Real Decreto, indica el artículo 5, tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de 30 años, contado desde su calificación definitiva, aunque las Comunidades Autónomas podrán establecer un plazo superior.

Las viviendas protegidas de precio concertado se regularán conforme a lo que determine la normativa autonómica que les sea de aplicación.

B) No transmisión ni cesión de la vivienda durante 10 años

Los compradores de viviendas acogidas al Real Decreto, no podrán transmitir las «Intervivos» ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de la formalización de la adquisición.

La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en los siguientes supuestos:

1. En el caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Si se hubieran obtenido ayudas financieras, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas estatales recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.
2. Por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurren otros motivos justificados, siempre que medie autorización de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla y se respeten los procedimientos establecidos por éstas. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas estatales recibidas a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.

3. También en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros.
- b) Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.
- c) Personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.
- d) Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

En todos estos supuestos, si se hubieran obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

2.3.- ÁMBITO TEMPORAL

2.3.1.- Vigencia temporal

2.3.1.1.- Entrada en vigor

El Real Decreto, y consecuentemente el Plan, entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», es decir el 14 de julio de 2005, pues se publicó en el BOE del 13 de julio.

No obstante ello, en relación al Registro de Demandantes se da una “vacatio legis” de 6 meses en la Disposición transitoria Octava, que indica:

“Los registros públicos de demandantes a los que se refiere este Real Decreto o los procedimientos análogos de los que se dará cuenta a las Comisiones Bilaterales de Seguimiento, deberán haberse puesto en funcionamiento en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Real Decreto. Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regulará por lo que disponga la normativa propia de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla”.

2.3.1.2.- Pérdida de vigencia

El Plan extenderá sus efectos desde la fecha de entrada en vigor de este Real Decreto y hasta el 31 de diciembre de 2008.

Por ello, no podrán concederse préstamos convenidos a promotores, o a compradores y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, al amparo del mismo con posterioridad a esta fecha.

No obstante ello, se prevén las siguientes precisiones:

1. Las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de préstamo convenido, sólo podrán reconocerse respecto de las actuaciones protegidas reguladas en este Real Decreto que hubieran obtenido préstamo convenido hasta el 31 de diciembre del año 2008, siempre que el Ministerio de Vivienda preste su conformidad al mismo. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas económicas directas finalizará el 31 de diciembre del año 2012, 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 Estatal 2005-2008.
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 2008, siempre que el número de subvenciones reconocidas no exceda de la cifra máxima de objetivos acordados para el programa anual correspondiente del Plan Estatal 2002-2008.
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 Estatal 2005-2008, 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 las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla en el año en que, según la memoria técnico-financiera, esté prevista la calificación o declaración definitiva de las viviendas como protegidas.

Las cuantías y condiciones de los préstamos convenidos para la financiación de estas viviendas, así como las ayudas estatales directas que, en su caso, correspondan, se regirán por la normativa del Plan regulado por este Real Decreto.

A partir de la entrada en vigor de este Real Decreto, y sin perjuicio de lo establecido en las restantes disposiciones transitorias, el Ministerio de Vivienda no dará conformidad a concesiones de préstamos convenidos, 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 a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera y el 31 de diciembre del año 2008, a compradores 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 este 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 2005-2008, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos convenidos con entidades de crédito, se podrán seguir realizando las siguientes actuaciones:

- a) Calificar provisionalmente o visar actuaciones protegidas según el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas del Plan 2002-2005 para Vivienda y Suelo.
- b) Conceder préstamos cualificados a promotores, o a compradores y adjudicatarios, si se trata en estos dos últimos casos de préstamos directos, así como solicitar las ayudas económicas directas condicionadas a la previa obtención de dichos préstamos, según el citado Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, préstamos y ayudas que podrán ser reconocidas, en su caso. El plazo máximo para solicitar dichas ayudas, siempre que los correspondientes préstamos hayan obtenido la conformidad del Ministerio de Vivienda, finalizará el 31 de diciembre del año 2008.
- c) Admitir solicitudes de subvenciones no condicionadas a la previa obtención de préstamo cualificado, para su posterior reconocimiento, en su caso.

Las cifras de ayudas económicas reconocidas no podrán exceder a las cifras máximas de objetivos acordados para el programa anual 2004 del Plan de Vivienda 2002-2005 y, si fuera necesario, a las del programa anual, no iniciado y convenido, de 2005.

Las actuaciones protegidas que se acojan a lo establecido en esta disposición transitoria, se computarán en el marco de los convenios establecidos en el artículo 78, como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas o las Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual correspondiente, dentro del citado Plan Estatal 2005-2008.

La declaración de ámbitos territoriales de precio máximo superior, a que se refiere el artículo 6.4 de este Real Decreto, deberá efectuarse para el año 2005, en el plazo máximo de tres meses, desde la entrada en vigor de dicho Real Decreto. Hasta esa fecha, tendrán la consideración de ámbitos territoriales de precio máximo superior los municipios singulares declarados en el marco del Plan de Vivienda 2002-2005, adaptándose a las nuevas características y precios máximos establecidos en este Real Decreto. A estos efectos, los municipios singulares del Grupo 0 se considerarán integrados en el Grupo A.

2.- Inclusión en el Plan de actuaciones calificadas a las que no se haya concedido préstamo convenido.

Las actuaciones calificadas o declaradas provisionalmente protegidas, que no hubieran obtenido préstamo convenido 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 Estatal 2005-2008, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos convenidos con entidades de crédito, podrán acogerse a su normativa siempre que sus características se adecuen a las establecidas en el mismo, mediante la oportuna diligencia, en su caso, por parte de la Comunidad Autónoma o las Ciudades de Ceuta y Melilla. En dicha diligencia se expresarán tanto las modalidades y cuantías de ayudas financieras a las que se reconozca el derecho en cada

caso como la conversión de los ingresos alegados, cuando ello proceda, a número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples 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 Vivienda y la Comunidad Autónoma correspondiente o las Ciudades de Ceuta y Melilla, en el programa anual en el que obtengan préstamo cualificado, dentro del citado Plan estatal 2005-2008.

3.- Adquisición protegida, a precio tasado, de viviendas promovidas en suelos financiados en el marco de planes anteriores.

Los compradores 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 3, sección 2ª de este 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 27.2.c) de este Real Decreto.

Las viviendas a las que se refiere el apartado 1 de esta disposición transitoria se computarán, una vez obtengan préstamo cualificado, en el cupo anual de objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla para el Plan de Vivienda 2005-2008 referido a las actuaciones protegidas reguladas en el capítulo III, sección 2ª de este Real Decreto.

4.- Ampliación del período de carencia.

La ampliación hasta cuatro años del período de carencia en préstamos a promotores de viviendas calificadas o declaradas protegidas, de nueva construcción, a que se refiere este Real Decreto, será aplicable, en las condiciones establecidas, a aquellas viviendas que hayan obtenido préstamos convenidos en el ámbito de planes estatales de vivienda anteriores, y cuyos promotores soliciten dicha ampliación, en las condiciones establecidas en este Real Decreto, en los seis meses siguientes a la publicación del mismo en el «Boletín Oficial del Estado».

5.- Áreas de rehabilitación de centros históricos acogidas al Plan de Vivienda 2002-2005.

El Ministerio de Vivienda no admitirá las eventuales propuestas de prórroga de las anualidades convenidas de financiación con cargo al Plan de Vivienda 2002-2005, para aquellas áreas de rehabilitación que incluyan centros históricos, si en los dos años siguientes a la fecha de publicación de este Real Decreto en el «Boletín Oficial del Estado» no se hubiera aprobado el plan especial de protección, conservación y rehabilitación a que se refiere el artículo 51 de este Real Decreto y siempre que se acuerde por las Comisiones Bilaterales.

3.- FINANCIACIÓN CUALIFICADA

3.1.- FORMAS DE FINANCIACIÓN

El artículo 2º en su párrafo 5, al definir las ayudas, establece un criterio muy amplio que contempla como tales las distintas ventajas económicas, a excepción de las fiscales, que se producen en la vivienda protegida.

En este sentido, dicho artículo indica que por ayudas debe entenderse “las medidas y los recursos, financieros o de otro tipo, que la Administración General del Estado destina al cumplimiento del objeto de este Real Decreto”, que podrán ser:

1.- Ayudas no financieras:

- a) El establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas.
- b) El establecimiento de precios máximos de renta de las viviendas en régimen de arrendamiento.
- c) La generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción y existencia de viviendas protegidas de nueva construcción.
- d) La fijación de aranceles notariales y registrales reducidos para la transmisión de las viviendas protegidas previstas en este Real Decreto.

2.- Ayudas financieras:

- a) Los préstamos convenidos, es decir, los acogidos a convenios de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y las entidades de crédito colaboradoras del Plan Estatal 2005-2008, para compradores y promotores de actuaciones protegidas.
- b) Las ayudas económicas estatales directas mediante la aportación de recursos presupuestarios estatales, en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas.

Por último, indica que las ayudas previstas en este Real Decreto son independientes de los beneficios fiscales que pudieran corresponder a los destinatarios de aquéllas.

Es el artículo 8 sobre “Ayudas financieras a la vivienda” el que establece más o menos las formas de financiación tradicionales, en concreto las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo podrán adoptar las siguientes modalidades:

- a) Préstamos convenidos: son aquellos concedidos por las entidades de crédito públicas y privadas, en el ámbito de los convenios de colaboración suscritos entre el Ministerio de Vivienda y las referidas entidades.
- b) Ayudas económicas directas, con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, que pueden ser:
 1. Subsidiaciones de los préstamos convenidos.
 2. Subvenciones.
 3. Otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

En relación a las ayudas el papel que desempeñan cada una de las administraciones es distinto:

- El Ministerio de Vivienda satisfará, con cargo a sus presupuestos, las ayudas económicas estatales directas en aquellos casos en que las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla hayan reconocido el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones.
- La tramitación y resolución de las referidas ayudas, dentro de las condiciones y límites máximos cuantitativos establecidos corresponderá al órgano competente de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla, que, asimismo, gestionará el abono de las subvenciones citadas en el apartado 1.b).2.

A tales efectos, en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla se hará referencia a las ayudas que con la misma finalidad estas Administraciones pudieran decidir aportar de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

3.1.1.- PRÉSTAMOS CONVENIDOS

Los préstamos convenidos tienen unas características generales que se establecen en el artículo 9, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y de amortización que, en cada caso, se establecen para las diferentes actuaciones protegidas. 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 79 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.

El tipo de interés inicial se ha establecido por acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de octubre, en el **2,95 por 100**. Dicho acuerdo se ha publicado por la Resolución de 18 de octubre de la Subsecretaría del Ministerio de la Vivienda, publicado en el BOE nº 258, de 28 de octubre de 2005.

c) Vigencia y revisión.

El tipo de interés efectivo anual inicial será acordado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, y su cuantía será la resultante de aplicar un coeficiente reductor a la media de los tres últimos meses, con información disponible, del tipo porcentual de referencia de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito, elaborado por el Banco de España.

El coeficiente reductor será 0,9175, establecido mediante el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, publicado mediante Resolución de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, de 10 de abril del mismo año.

El tipo inicial así determinado, redondeado a dos decimales, tendrá vigencia, al menos, hasta la finalización del año 2005. En el primer trimestre de cada uno de los años 2006, 2007 y 2008, así como a partir de 2009, inclusive, se volverá a revisar y, en su caso, a modificar dicho tipo de interés efectivo inicial, aplicando el mismo procedimiento.

El tipo de interés efectivo resultante será de aplicación a los nuevos préstamos convenidos que se concedan y a todos los préstamos convenidos concedidos con anterioridad, en el marco de este Real Decreto, desde el primer vencimiento que se produzca, transcurrido un mes de la publicación del citado tipo de interés en el «Boletín Oficial del Estado».

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.

Los préstamos serán garantizados con hipoteca, salvo cuando recaigan sobre actuaciones protegidas en materia de rehabilitación, en cuyo caso dicha garantía sólo podrá exigirse si, a juicio de la entidad de crédito fuera necesario, dada la cuantía del préstamo solicitado y la garantía personal del solicitante.

3.1.2.- SUBSIDIACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS CUALIFICADOS

Es el abono a la entidad de crédito de una cuantía fija, en función del préstamo convenido, sea el inicial o el resultante de una amortización anticipada parcial, del nivel de ingresos familiares del prestatario y de la modalidad de actuación protegida.

La citada cuantía será descontada previamente por la entidad de crédito de las cuotas de amortización de capital e intereses o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda, en cada vencimiento.

a) Cuantía.

La cuantía de la subsidiación se cifrará en un número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, extendiéndose proporcionalmente a fracciones

de dicha cantidad. Dicha cuantía se prorrateará para cada vencimiento del préstamo convenido, en función del número de vencimientos a lo largo de la anualidad.

El Consejo de Ministros acordará, excepcionalmente, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, una modificación de las cuantías de las subsidiaciones, incluso para préstamos convenidos en proceso de amortización, si la modificación les resultara favorable, cuando se modifique sustancialmente el tipo de interés de referencia, y si las circunstancias así lo aconsejaran.

b) Efectividad.

Tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo convenido, o de la subrogación en él 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 las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

La efectividad de la subsidiación de préstamos convenidos, 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, y se iniciará durante el quinquenio reconocido, a partir de la fecha de recepción por parte del Ministerio de Vivienda de dicha resolución.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

c) Plazo.

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

3.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA FINANCIACIÓN

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.

Corresponde a las Comunidades Autónomas o a las Ciudades de Ceuta y Melilla reconocer el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Real Decreto para acceder, según el caso, a las diferentes ayudas financieras, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos en este Real Decreto y según lo acordado en los correspondientes convenios suscritos entre ambas Administraciones.

El **incumplimiento de las condiciones** establecidas en cada caso y de cualesquiera otros requisitos exigidos en este Real Decreto para cada una de las actuaciones

protegidas objeto de ayudas financieras a la vivienda, incluyendo la no obtención de calificación o declaración definitiva de las actuaciones, conllevará, en todo caso:

- la pérdida, en su caso, de la condición de préstamo convenido;
- la interrupción de la subsidiación otorgada;
- el reintegro de las cantidades satisfechas en concepto de ayudas estatales financieras directas, incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

Además se impondrán las sanciones que correspondan, de conformidad con la naturaleza de la infracción cometida, y según la Ley 38/2003, de 17 de diciembre (RCL 2003, 2684), General de Subvenciones, y la normativa establecida al respecto por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla.

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.

Estos conceptos de calificación o declaración de una actuación como protegida, son definidos en el número 8 del artículo como:

“El acto administrativo emanado del órgano competente de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en virtud del cual se declara la protección de las actuaciones reguladas en este Real Decreto”.

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, con las condiciones ya estudiadas.

Todo ello, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 12 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) Además de los requisitos relativos a los ingresos familiares establecidos en el apartado anterior, los solicitantes no pueden haber obtenido previamente ayudas financieras para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la ayuda. Se entenderá que se han obtenido ayudas financieras a la vivienda, a los efectos de este Real Decreto, cuando se haya formalizado el préstamo convenido. No obstante, no será preciso cumplir esta condición:

- Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular.
- Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar para adquirir una vivienda por parte de una familia numerosa, con mayor superficie útil de la que tenía.
- Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

En los tres supuestos será necesaria la previa cancelación del préstamo convenido anteriormente obtenido. Respecto de las ayudas económicas directas se podrá optar por devolver las ayudas o por percibir la diferencia si procediera.

3.2.3.- REQUISITOS OBJETIVOS

Desde un punto de vista objetivo existen una serie de limitaciones en relación al objeto de la promoción que han de cumplirse para que se pueda otorgar la financiación. En concreto, el artículo 11 exige que las viviendas no excedan ni de las superficies útiles máximas ni de los precios máximos de venta o renta, según los casos. 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 11**, 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. Cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, podrá sobrepasarse dicho límite, hasta un máximo del 20 por 100 de superficie útil, conforme a la normativa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

- 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas. Los promotores podrán incluir, en cada promoción, para su adquisición por familias numerosas, hasta un 5 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 las Ciudades de Ceuta y Melilla, lo dispuesto en el artículo 27.2.b).

2. **Trastero:** 8 m²

3. **Garaje:** 25 m²

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 en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

3.2.3.2.- Precios

El nuevo RD 801/2005 referencia a un nuevo concepto, el denominado “Precio Básico Nacional” que se define en el artículo 2 como:

“...la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en este Real Decreto. Será establecido por Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos”.

La Disposición adicional primera establece que la cuantía del precio básico nacional es de **695,19 euros** por metro cuadrado de superficie útil.

No obstante ello, se establecen dos previsiones de **Precio Básico Nacional superior**, en los siguientes supuestos:

1. Para la Comunidad Autónoma de **Canarias** debido a su condición de insularidad ultraperiférica en el ámbito de la Unión Europea, la cuantía aplicable de precio básico será un 10 por 100 superior a la del Precio Básico Nacional.
2. Para la Comunidad Autónoma de **Illes Balears y a las Ciudades de Ceuta y Melilla**, cuya condición de extrapeninsularidad pudiera dar lugar a unos costes de construcción significativamente superiores a los del resto del territorio nacional, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, podrá acordar un aumento del precio básico.

Partiendo de ello, el artículo 6 establece que mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos

Económicos, se determinará, en el mes de diciembre de los años 2005, 2006 y 2007, la cuantía del Precio Básico Nacional, teniendo en consideración la evolución del Plan Estatal 2005-2008, los indicadores de precios de las viviendas libres, los costes de la edificación residencial, así como 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».

A partir del Precio Básico Nacional, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar, según su propia normativa, las cuantías máximas de los precios de venta y de renta de las viviendas acogidas al presente Real Decreto, por debajo o por encima del mencionado precio básico, para cada una de las zonas, localidades o, incluso, ámbitos intraurbanos que correspondan. En todo caso, las cuantías máximas de los precios fijados no podrán superar las establecidas para cada supuesto en este Real Decreto.

Los precios máximos así determinados podrán incrementarse si la vivienda objeto de la actuación protegida está situada en un ámbito territorial de precio máximo superior. Estableceremos los distintos supuestos:

a) En venta.

• En **primera venta**, los precios de la **vivienda** fijados son los siguientes:

- a) Viviendas de protección oficial de régimen especial: su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,40 veces el Precio Básico Nacional.
- b) Viviendas protegidas de precio general: precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,60 veces el Precio Básico Nacional.
- c) Viviendas protegidas de precio concertado: precio máximo no exceda, por metro cuadrado de superficie útil, de 1,80 veces el Precio Básico Nacional.

En los tres tipos descritos se establecen las siguientes **precisiones** en relación al cálculo de los precios:

1. El precio máximo se calcula con independencia del incremento adicional de precio que pudiera corresponder por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior.
2. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación, sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tendrán los límites establecidos en el artículo anterior e incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderá por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

Cuando la promoción incluya **garajes o trasteros**, con independencia de que estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de éstos, que figurará asimismo en la calificación o declaración provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, el de un trastero y el de un garaje. A estos efectos, sólo serán computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

- *Precio de venta en segundas y posteriores transmisiones.*

El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y ulteriores transmisiones, de una vivienda de nueva construcción calificada o declarada protegida, será fijado por las Comunidades Autónomas o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, con un límite de hasta 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate (artículo 20).

En el supuesto de viviendas libres, el artículo 28 establece que su precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, será de 1,60 veces el precio básico nacional, con independencia del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior.

- *Ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

Son aquellas zonas que sean así declaradas mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en consideración a la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos con los de venta de las viviendas libres. Pueden integrar diversos municipios, o bien municipios aislados o, incluso, ámbitos intraurbanos de un municipio.

La declaración de nuevos ámbitos territoriales, como de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizará mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2006, 2007 y 2008, a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a este Real Decreto, a que se refiere el apartado 2 de este artículo, en los siguientes porcentajes máximos:

- *Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A: hasta un 60 por 100 de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 90 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.*

- Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B: hasta un 30 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 40 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión.
- Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C: hasta un 15 por 100, para las viviendas protegidas de nueva construcción, y hasta un 20 por 100, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión.

En dichos ámbitos territoriales, el precio máximo de venta de las viviendas objeto de las ayudas podrá incrementarse, en relación con los precios máximos establecidos con carácter general.

b) En renta.

Las rentas máximas anuales de las viviendas protegidas de nueva construcción financiadas con destino a arrendamiento, serán un porcentaje del precio máximo legal total de referencia calculado según la duración del período de amortización del préstamo, del modo siguiente:

- a) La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación en arrendamiento, a 10 años, será el 5,5 por 100 de los precios máximos legales totales de referencia a que se refiere el artículo 32.1.a) y b), según proceda.
- b) La renta anual máxima inicial en las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación en arrendamiento, a 25 años, será el 3,5 por 100 de los precios máximos legales totales de referencia a que se refiere el artículo 32.1.a) y b), según proceda.

Expedido por las Comunidades Autónomas o por las Ciudades de Ceuta y Melilla, sin que pueda superar, por metro cuadrado de superficie útil, el número de veces el Precio Básico Nacional vigente en el momento de formalizar el contrato de arrendamiento, según sea la modalidad de vivienda protegida en arrendamiento, y sin perjuicio del incremento adicional de precio que correspondiera por la eventual ubicación de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior. Si la vivienda tuviera garaje o trastero será de aplicación el porcentaje establecido en el artículo 19.4 de este Real Decreto, a efectos del cálculo del precio de los mismos y del precio legal total máximo de referencia.

La renta inicial aplicada, o que hubiera podido aplicarse, 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.

En el supuesto de **viviendas libres para arrendar**, la renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre será del 5,5 por 100 del precio máximo legal de referencia de la vivienda. Esta cantidad se determinará aplicando a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados, el precio máximo legal de referencia de las viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento de renta

concertada. En el caso de que existieran garaje y trastero no podrán exceder las superficies máximas de los mismos de las que corresponden a las establecidas en este Real Decreto para las viviendas protegidas de nueva construcción, con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero, pudieran ser superiores a las indicadas.

c) Derechos de tanteo y retracto.

Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán establecer sobre las viviendas calificadas o declaradas protegidas, con destino a su venta, que regula este Real Decreto, derechos de tanteo y de retracto a favor de:

- Dichas Administraciones, otras de carácter territorial establecidas en las propias Comunidades Autónomas u otras entidades públicas designadas por éstas.
- Las agencias o sociedades públicas de alquiler legalmente creadas.
- Los demandantes de dichos tipos de viviendas inscritos en los correspondientes registros públicos.

Asimismo, podrán establecer sobre las viviendas calificadas o declaradas protegidas, con destino a su venta, que regula este Real Decreto, cualquier otra clase de medida que garantice el destino y los límites de precios de venta de dichas viviendas y, en definitiva, el cumplimiento de los fines establecidos en las actuaciones protegidas.

II PARTE: EL PLAN EN ESQUEMAS

1.- ARTICULACIÓN DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2005-2008

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 801/2005, de 1 de julio, Plan 2005/2008.

Convenios Entidades de Crédito (art. 79)

- Determina:
 - Volumen.
 - Territorialización.
 - Condiciones créditos.
- Selección: Criterios Ley de subvenciones (Ley 38/2003).
- Normativa Desarrollo: Orden VIV/3106/2005 de 5 de octubre:
 - Convocatoria y selección.
 - Convenios.
- Convocatoria actual: Resolución 18/10/2005.

Convenio CC.AA. (Art. 78)

- Elementos convenios:
 - Cupos actuaciones iniciales/reservas.
 - Cuantificación presupuestaria.
 - Gestión Plan.
 - Control y seguimiento.
- Decreto CC.AA.:
 - Reconocen.
 - Modulan/adaptan.
 - Complementan.

2.- ACTUACIONES PROTEGIBLES (ÁMBITO OBJETIVO)

I. VIVIENDA

A) VIVIENDAS EN PROPIEDAD

1 – Promoción de Viviendas protegidas de nueva construcción

- Supuestos:
 - Venta y uso propio.
 - En suelos propios, derecho de superficie o concesión administrativa.
- Tipos
 - VPO de régimen especial (2.5 IPREM – 1,40 PBN).
 - Viviendas protegidas de precio general (5.5 IPREM– 1,60 PBN).
 - Viviendas protegidas de precio concertado (6.5 IPREM– 1,80 PBN).

2 – Compra de viviendas usadas en propiedad

- Viviendas libres en segunda o posteriores transmisiones.
- Mismas ayudas financieras a viviendas:
 - Protegidas adquiridas 2ª transmisión o que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.
 - Protegidas en 1ª transmisión de hasta 120 m² no adquiridas por las familias numerosas 1 año calificación.
 - Viviendas libres de nueva construcción dos años desde la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad.
 - Viviendas rurales usadas, de hasta 120 m² en municipios menos 10.000 ha.

3 – Rehabilitación para cesión en venta: Viviendas libres o calificadas

B) VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO

1 - Modalidades:

- Arrendadores: - Promoción para alquiler.
- Propietarios puesta alquiler.
- Ayudas a inquilinos.

2 - Tipología viviendas: Clasificadas como

- Renta Básica (1,60 PBN).
- Renta concertada (1,80 PBN).

3 - Actuaciones protegidas:

a) Promotor:

- La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar Promoción para alquiler.
- Rehabilitación de edificios protegidos completos para arrendar.
- Cofinanciación de la promoción de VPO de promoción pública para arrendar.
- Apoyo propietarios puesta en alquiler viviendas usadas y libres.
- La rehabilitación individual de viviendas, o de un edificio completo, destinadas al arrendamiento.

b) Subvenciones a inquilinos:

1.- Requisitos generales:

- Contrato visado y conforme LAU (Ley 29/1994).
- Ingresos 2,5 IPREM todos los ocupantes.
- Renta anual 2% al 9% del precio V. renta básica.
- Superficie máxima computable 90 m² útiles.
- Preferencia circunstancias especiales (art. 15.1 familias numerosas, discapacitados, etc.).

2.- condiciones subvención:

- Cuantía: 40% renta anual límite 2.880€.
- Duración: 24 meses.
- No nueva subvención hasta 5 años.

C) REHABILITACIÓN

1. REHABILITACIÓN AISLADA:

- Rehabilitación edificios y viviendas.
- Objeto. - Mejorar las condiciones de accesibilidad y adecuar necesidades discapacitados y mayores 65 años.
 - Reducción del consumo energético.
 - Garantizar la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia.

2. ÁREAS DE REHABILITACIÓN:

- A. rehabilitación Integral:
 - Tejidos urbanos en proceso degradación.
 - Actuaciones preferentes.
 - Erradicación chabolismo/infravivienda.
 - Acompañadas programas desarrollo social y económico.
- A. rehabilitación centro histórico:
 - Núcleos Urbanos o ciudades históricas.
 - Declaradas o no Bien Interés Cultural.
 - Necesario Plan especial protección.

II. SUELO

1. Urbanización

- Destino: Inmediata edificación con destino de vivienda protegida.
- Proporción: 50% de “edificabilidad residencial” ámbito urbanización.

2. Áreas de Urbanización prioritarias

- Destino: Inmediata edificación con destino de vivienda protegida.
- Proporción: 75% “edificabilidad resultante”. Definidas: Convenio CC.AA. y Ayuntamiento.

3. Condiciones generales ayudas

- Acreditar derecho sobre suelo (propiedad, opción, d. Superficie...).
- Compromiso inicio 50% VPO en 3 años.
- Adjuntar memoria Viabilidad Económica y técnica proyecto.
- En A. Urbanización prioritaria: Convenio Ayuntamiento/CC.AA./Ministerio.

III. OTRAS

Tipos:

- La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.
- El apoyo económico a
 - las ventanillas únicas de vivienda para la gestión de las actuaciones protegidas en vivienda y suelo;
 - los registros públicos de demandantes de viviendas;
 - otros sistemas de transparencia y prevención del fraude en esta materia.

3. CONDICIONES GENERALES PARA LA OBTENCIÓN DE LAS AYUDAS:

1. Condiciones viviendas

- a. Antigüedad mayor a 15 años o mayor establecida por CC.AA., salvo excepciones (52.1).
- b. Edificio ubique condiciones suficientes de Seguridad y estanqueidad lluvia.
- c. Las viviendas carecer condiciones de habitabilidad fijadas 52.3.
- d. Presupuesto protegido: 120 m²/útiles vivienda + trastero y garaje.

2. Condiciones edificios

- e. Antigüedad mayor a 15 años o mayor establecida por CC.AA., salvo excepciones (53.1).
- f. Edificio 50% superficie destinada vivienda.
- g. Las viviendas carecer condiciones de habitabilidad fijadas 53.2.

- Acceso adecuado para las personas con discapacidad.
- Adecuadas condiciones de protección frente a incendios.
- Adecuadas condiciones de ornato y salubridad.
- Estanqueidad frente a la lluvia.
- Seguridad estructural.
- Sistemas adecuados de evacuación del agua de lluvia y saneamiento.
- Sistemas de ahorro energético.

- h. Presupuesto protegible: 102 m²/útiles por vivienda o local.

3. Condiciones actuación

- Ajustarse a planeamiento vigente.
- Preservar uso residencial viviendas y edificios.
- Asegurar diversidad social y realojamiento social de acuerdo ley.

4.- BENEFICIARIOS (ÁMBITO SUBJETIVO)

I. PROMOTORES

Promotor

- No condiciones personales (públicas/privadas).
- Sí condiciones:
 - Destino.
 - Calificación o declaración protegida.
 - Superficies.
 - Precios de venta.

Autopromotor

- Para uso propio.
- Cooperativas – Comunidades de vecinos.
- Inquilinos en rehabilitación.

II. ADQUIRENTES / ADJUDICATARIOS

Clases

1. Ordinarios:
 - Adquirentes /adjudicatarios.
 - Promotores uso propio/cooperativista.
 - Arrendatarios.
2. Beneficiarios con derecho a protección preferente:
 - Compradores que acceden por primera vez a la vivienda en propiedad.
 - Jóvenes de hasta 35 años.
 - Personas mayores de 65 años y sus familias.
 - Víctimas de la violencia de género y víctimas del terrorismo.
 - Familias numerosas.
 - Familias monoparentales.
 - Personas con discapacidad y sus familias.
 - Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

Requisitos

- No tener vivienda protegida o libre (valor inferior al 40% valor IPP o del 60% en familias numerosas o supuestos específicos).
- Inclusión en registros públicos de demandantes.
- Ingresos familiares no superen a 6,5 veces IPREM.
- Domicilio habitual y permanente.
- No ayudas para vivienda en 10 años (salvo excepciones).

Condiciones

- No transmisión ni cesión de la vivienda durante 10 años (salvo excepciones).
- No descalificación durante 30 años (vida útil vivienda y posible descalificación CC.AA.).

5.- FORMAS DE FINANCIACIÓN CUALIFICADA

A – AYUDAS A LA VIVIENDA (GENERAL)

1. Ayudas no financieras

- Establecimiento de precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas.
- Establecimiento de precios máximos de renta de las viviendas en régimen de arrendamiento.
- Generación de suelo edificable, con precios máximos de repercusión para viviendas protegidas de nueva construcción.
- Fijación de aranceles notariales y registrales reducidos para la transmisión de viviendas protegidas.

2. Ayudas financieras

- Préstamos convenidos o cualificados.
- Ayudas económicas estatales directas:
 - subsidios de préstamos;
 - subvenciones;
 - otras ayudas (AEDES).

B – PRÉSTAMOS CONVENIDOS

1.- Concedentes: Entidades de crédito firmantes convenio con Ministerio Vivienda.

2.- Condiciones

Comisión: Ninguna.

Tipo de interés:

- Inicial: Fijado Consejo de ministros.
 - Media tres últimos meses del Tipo porcentual referencia préstamos hipotecarios.
 - Coeficiente reductor del 0.9175.
- Revisión: Anual, salvo circunstancias excepcionales.
- Actual: 2,95 Consejo de Ministros de 13 de octubre de 2005.

Plazo:

- 10 ó 25 según los regímenes.
- 3 años de carencia (ampliación a 4).
- Posibilidad suspensión 1er. Acceso.

Cuotas: Constantes.

Garantías:

- General: garantía hipotecaria.
- Excepciones:
 - Suelo.
 - Rehabilitación.

C – AYUDAS ECONÓMICAS DIRECTAS

• **Subsidiación**

• **Cuantías:**

- Variables.
- Numero de € anuales por cada 10.000€ préstamo.

• **Duración:** Variable según regímenes:

- Supuestos generales 5 años.
- Excepcionales (rehabilitación): Hasta toda vida crédito.

• **Subvenciones**

• **(AEDES):**

- Supuestos: Viviendas de R. Especial o precio general.
- Condiciones:
 - 1er. acceso a la propiedad.
 - Cuantía préstamo superior 60% precio vivienda.
 - Ingresos no superiores a 3,5 IPREM.
- 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.

• **Subvenciones arrendamiento:**

- Supuestos:
 - Promotores de viviendas de nueva construcción para arrendamiento.
 - Propietarios de viviendas libres.
 - Inquilinos.
 - Viviendas de precio general.
- Cuantía: Variable.

6.- CONDICIONES FINANCIACIÓN

1.- CRITERIO FORMAL PREVIO CC.AA.

- Calificada V.P.O.
- Declarada protegida.
- No descalificación vida útil (30 años).

2.- SUBJETIVAS: ADQUIRENTES

- No vivienda:
 - Protegidas.
 - Libres, valor (- 40% IPP, 25 ó 60% f. numerosas o s. específicos).
- Ingresos familiares - 6,5 – Préstamo cualificado.
veces AEDE:
 - 3,5 – Préstamos cualificados + Ayudas directas y 1 acceso.
 - 2,5 – Ayudas al arrendatario.
- No ayudas planes anteriores en 10 años (excepciones).
- Posible exigencia: registro de solicitantes CC.AA.

3.- OBJETIVAS

3.1.- Superficies máximas

- Vivienda:
 - 90 m² útiles – 90 + 20% discapacitados CC.AA.
 - 120 m² útiles – f. numerosas o 2^a transmisiones.
- Trasteros: 8 m² útiles.
- Garajes: 25 m² útiles.

3.2.- Precios

1.- Precio Básico Nacional (PBN)

- Ordinario: 695,19 €
- Superior:
 - Canarias: 10%
 - Baleares, Ceuta y Melilla:
 - Petición CC.AA. – Consejo de Ministros aumento.
 - No fijación %.

2.- Ámbitos Territoriales de precio superior (Fijan CC.AA.)

- Grupo "A"
 - 60%: Protegidas nueva construcción.
 - 90%: Libres usadas 2ª trans. y precio concertado.
- Grupo "B"
 - 30%: Protegidas nueva construcción.
 - 40%: Libres usadas 2ª trans.
- Grupo "C"
 - 15%: Protegidas nueva construcción.
 - 20%: Libres usadas 2ª trans.

3.- Precio de venta

a) 1ª Venta

- Vivienda:
 - Régimen especial: 1,40 PBN
 - Precio General: 1,60 PBN
 - Precio Concertado: 1,80 PBN
- Anejos vinculados: 60% m² vivienda.

b) 2ª Venta

- Viviendas Protegidas: fijarán CC.AA. hasta 2 veces precio inicial actualizado.
- Viviendas Libres: 1,60 PBN

4.- Renta

- Protegidas: Promovidas o adquiridas o rehabilitadas para arrendamiento.
 - Crédito 25 años: 3,5% precio venta.
 - Crédito 10 años: 5,5% precio venta.
- Libres: 5,5% precio venta.

3.3.- Condiciones sostenibilidad

Viv. Protg. de nueva construcción incluir los requisitos mínimos exigibles de incorporación de energía solar térmica.

III PARTE: CUADROS DE PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y AYUDAS FINANCIERAS SEGÚN ACTUACIONES PROTEGIBLES

1.- VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN PARA LA VENTA

PRECIOS MÁXIMOS

- Precios año 2005 por m² útil:

Precio Básico: 695,19 €

Precio Básico en Canarias: 695,19 + 10% = 764,709 €

	Régimen Especial	Precio General	Precio Concertado
Precio genérico	P. Básico x 1,40 = 973,266 €	P. Básico x 1,60 = 1.112,304€	P. Básico x 1,80 = 1.251,342 €
Precio Máximo Sup. Grupo A	973,266 x 1,60 = 1.557,2256 €	1.112,304 x 1,60 = 1.779,686€	1.251,342 x 1,90 = 2.377,550 €
Precio Máximo Sup. Grupo B	973,266 x 1,30 = 1.265,2458 €	1.112,304 x 1,30 = 1.445,995€	1.251,342 x 1,30 = 1.626,744 €
Precio Máximo Sup. Grupo C	973,266 x 1,15 = 1.119,2559 €	1.112,304 x 1,15 = 1.279,149€	1.251,342 x 1,15 = 1.439,043 €

Estos precios se incrementan en un 10% en Canarias.

SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS

Ingresos Familiares ponderados (Nº Veces IPREM)	Subsidiación de la cuota (por cada 10.000 € de préstamo)	Duración
Hasta 2,5 IPREM	82,00 €	10 años (5 + 5)
Entre 2,5 y 3,5 IPREM	48,00 €	5 años
Familias Numerosas		
Hasta 2,5 IPREM	+ 50,00 €	5 años
Entre 2,5 y 3,5 IPREM	+ 30,00 €	5 años

AEDES

CONDICIONES

- Primer acceso a la vivienda.
- Préstamo superior al 60% del precio de la vivienda.
- Ingresos inferiores a 3,5 veces IPREM.

Ingresos familiares ponderados	Subvención
Hasta 2,5 veces IPREM	7.000 €
Entre 2,5 y 3,5 IPREM	4.000 €

AEDES CASOS ESPECÍFICOS

Jóvenes	Subvención	Jóvenes con circunstancias especiales
Hasta 2,5 IPREM	10.000 €	+ 1.000 €
Entre 2,5 y 3,5 IPREM	7.000 €	+ 1.000 €

Familias Numerosas	3 Hijos	4 Hijos	5 Hijos o más
Hasta 2,5 IPREM	10.000 €	10.600 €	11.200 €
Entre 2,5 y 3,5 IPREM	7.000 €	7.600 €	8.200 €

Ingresos Familiares ponderados (Nº Veces IPREM)	Familia Monoparental	U.F. con discapacidad	U.F. mayores 65 años	Violencia de genero o terrorismo	Otros grupos de protección por las CC-AA.
Hasta 2,5 IPREM					7.900,00 €
Entre 2,5 y 3,5 IPREM					4.900,00 €

AEDES SEGÚN ÁMBITOS TERRITORIALES

Ámbitos territoriales de precio máximo superior	Grupo A	Grupo B	Grupo C
	+ 1.000 €	550 €	300 €

Canarias	+ 200
-----------------	-------

2.- VIVIENDAS USADAS EN PROPIEDAD

Precios máximos de adquisición:

- Viviendas acogidas a algún régimen de protección pública será el que le corresponda según las normas específicas.
- Viviendas libres usadas adquiridas en segundas o posteriores transmisiones, viviendas protegidas en primera transmisión de hasta 120 m² no adquiridas por familias numerosas, viviendas libres de nueva construcción transcurrido como mínimo un plazo de dos años desde la calificación o declaración definitiva y viviendas rurales usadas.
- Precios año 2005 por m² util.
 - Precio genérico: Precio Básico (695,19) x 1,60 = 1.112,304
 - Precio Máximo Superior Grupo A = 1.112,304 x 1,90 = 2.113,3776
 - Precio Máximo Superior Grupo B = 1.112,304 x 1,40 = 1.557,2256
 - Precio Máximo Superior Grupo C = 1.112,304 x 1,20 = 1.334,7648
- Segundas y posteriores transmisiones de las viviendas usadas, viviendas libres de nueva construcción transcurrido como mínimo un plazo de dos años desde la calificación o declaración definitiva y viviendas rurales usadas.
- Iguales precios que las viviendas protegidas de nueva construcción durante un período de 15 años.
- Todos estos precios se incrementan en un 10% en Canarias.

Subsidiación de préstamos

Primer acceso a la propiedad	Subsidiación de la cuota (por cada 10.000 € de préstamo)	Duración
Hasta 2,5 IPREM	82,00 €	10 años (5 + 5)
Entre 2,5 y 3,5 IPREM	48,00 €	5 años

Familias Numerosas		
Hasta 2,5 IPREM	+ 50,00 €	5 años
Entre 2,5 y 3,5 IPREM	+ 30,00 €	5 años

Ámbitos territoriales superiores	Subsidiación de la cuota (por cada 10.000 € de préstamo)	Duración
Hasta 2,5 veces IPREM	69,00 €	10 años
Entre 2,5 y 3,5 IPREM	40,00 €	5 años

AEDES iguales a las de compradores de viviendas protegidas de nueva construcción de precio general.

3.- VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO

Precio máximo y renta máxima anual

Precio Básico año 2005: 695,19 €

Precio Básico en Canarias: 695,19 + 10% = 764,709 €

Precio genérico: Precio Básico x 1,60

Renta a 10 años: 5,5% precio máximo de venta.

Renta a 25 años: 3,5% precio máximo de venta.

	Renta Básica			Renta Concertada		
	Precio máximo	Renta		Precio Máximo	Renta	
		10 años	25 años		10 años	25 años
Precio Genérico	1.112,304	61,1767	38,9306	1.251,342	68,8238	43,7969
Precio Máximo Superior Grupo A	1.779,6864	97,8827	62,2890	2.377,5498	130,7652	83,234
Precio Máximo Superior Grupo B	1.445,995	79,5297	50,6098	1.626,7446	89,4709	56,9360
Precio Máximo Superior Grupo C	1.279,1496	70,3532	44,7702	1.439,0433	79,1473	50,3665

- Estos precios se incrementan un 10% en Canarias.

Precios de enajenación de las viviendas protegidas en alquiler

- Precio de venta viviendas protegidas a 10 años. Transcurrido el período en que las viviendas deben permanecer en alquiler, el precio de venta de estas viviendas tiene un límite de hasta dos veces el precio de venta inicial, una vez actualizado mediante la aplicación del IPC.
- Precio de venta de las viviendas a 25 años. Transcurrido los 25 años podrán enajenarse el 50% de la promoción al precio establecido para las viviendas de nueva construcción en arrendamiento.
- La venta de promociones completas, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, a sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas y a Fondos de Inversión Inmobiliarios, no estarán sujetas a los precios legales máximos de referencia, previa autorización y en las condiciones fijadas por parte de la Comunidad Autónoma. Los compradores se atenderán a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en el Plan.

Ayudas al Promotor de vivienda con destino al arrendamiento

Viviendas de renta básica

	SUBVENCIONES	SUBSIDIACIONES					
		I. Carencia	1-5 años	6-10 años	11-15 años	16-20 años	21-25 años
		S / 10.000 € de Préstamo					
V. Protegida Alquiler 10 años	8.000 €	295 €	295 €	177 €	-	-	
V. Protegida Alquiler 25 años	11.000 €	263 €	263 €	205 €	205 €	205 €	

Ámbitos territoriales de precio máximo superior	Subvención		
	Grupo A	Grupo B	Grupo C
10 años	3.000 €	2.000 €	1.000 €
25 años	4.000 €	2.700 €	1.300 €

Viviendas ≤ 70 m ²	Subvención
10 años	8.000 €
25 años	11.000 €

Viviendas de renta concertada

Vivienda Protegida Alquiler de Renta Concertada	SUBVENCIONES Al Promotor por vivienda (solo viviendas ≤ 70 m ²)	SUBSIDIACIONES					
		Carencia	1-5 años	6-10 años	11-15 años	16-20 años	21-25 años
		S / 10.000€ de Préstamo					
V. Protegida Alquiler 10 años	8.000 €	295 €	295 €	177 €	-	-	
V. Protegida Alquiler 25 años	11.000 €	263 €	263 €	205 €	205 €	205 €	

Adquisición de vivienda usada para arrendar

- Precios máximos: iguales que los correspondientes a la vivienda usada.
- Para segundas y posteriores transmisiones, iguales precios que las viviendas de renta básica.

Subsidiación €s/ 10.000 € de préstamo	Alquiler a 10 años		Alquiler a 20 años	
	1-5 años	6-10 años	1-5 años	6-20 años
	248	149	221	173

- Iguales subvenciones que las viviendas de renta básica.

4.- SUBVENCIONES A LA URBANIZACIÓN PROTEGIDA DE SUELO

% Edificabilidad para viviendas Protegidas sobre total edificabilidad	Cuantía general (Vivienda Protegida)	Cuantía adicional por vivienda protegida < 70 m²
> 50 < 75	1.300 €	500 €
Áreas de urbanización prioritaria (≥75):		
Sin adquisición de suelo	2.500 €	500 €
Con adquisición de suelo	2.800 €	500 €

5.- AYUDAS A LA REHABILITACIÓN

SUBVENCIONES A LAS ÁREAS DE REHABILITACIÓN

Áreas de Rehabilitación Integral	Subvención s. presupuesto total	Límite máximo
Por vivienda	40%	4.500 €
Por obras de urbanización	20%	900 €
Por vivienda en eliminación de infravivienda (sí el 40% de las actuaciones es rehabilitación)	50%	5.500 €

Áreas de Rehabilitación de centros históricos	Subvención s. presupuesto total	Límite máximo
Por vivienda	50 %	6.000 €
Por obras de urbanización y reurbanización	30 %	1.800 €

REHABILITACIÓN AISLADA DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS

Rehabilitación de edificios con una o varias viviendas arrendadas	Subsidiación s / 10.000 € préstamo (15 años + período de carencia)
Ingresos hasta 6,5 IPREM	127 €
Con contratos de arrendamiento sujetos a prórroga forzosa	159 €

- Para viviendas destinadas a alquiler durante un mínimo de 5 años: subvención de 6.000 € + 7% s. presupuesto total por adecuación del edificio a la eficiencia energética (límite máximo de 200€).

Rehabilitación vivienda para uso propio	General		> 65 años o discapacitado		Eficiencia Energética	
	Subvención s. presupuesto	Límite máximo	Subvención s. presupuesto	Límite máximo	Subvención s. presupuesto	Límite máximo
Ingresos hasta 3,5 IPREM	25 %	2.280 €	25 %	3.100 €	+7%	200 €

Rehabilitación de edificios para uso propio	Subvención s. presupuesto	Límite máximo de la ayuda
General	10 %	1.040 €
Eficiencia energética	+ 7% s. la subvención general	200 €
Ingresos hasta 3,5 IPREM	+ 15% s. la subvención general	1.500 €
+ de 65 años y eliminación de barreras arquitectónicas	+ 15% s. la subvención general	2.500 €

- Si la vivienda o edificio a rehabilitar fuera calificada como protegida: iguales ayudas que un promotor de viviendas protegidas para arrendamiento en la modalidad que corresponda.

6.- VIVIENDA PARA JÓVENES

- Precios de venta y renta por m² útil iguales a los de las viviendas protegidas de nueva construcción de renta básica.

SUBVENCIONES AL PROMOTOR

Subvenciones al promotor vivienda en alquiler para jóvenes mayores e inmigrantes (vivienda entre 30 y 45 m ²)	Importe de la subvención			
	General	Ámbitos territoriales de precio máximo superior		
		Grupo A	Grupo B	Grupo C
10 años	10.200 €	+3.000 €	+2.000 €	+1.000 €
25 años	13.200 €	+4.000 €	+2.700 €	+1.300 €

AEDES

Ayudas a la compra para jóvenes	Subvención
Hasta 2,5 veces IPREM	10.000 €
Entre 2,5 y 3,5 veces IPREM	7.000 €
Si monoparental, en la unidad familiar personas mayores o/ y discapacitadas, víctimas de terrorismo, riesgo de exclusión social	+1.000 €

AEDES SEGÚN ÁMBITOS TERRITORIALES

Ámbitos territoriales de precio máximo superior	Grupo A	Grupo B	Grupo C
	+1.000 €	550 €	300 €

Canarias	+ 200
-----------------	-------

- Los jóvenes obtendrán una subvención de 1.000€ para gastos de escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad.

7.- COFINANCIACIÓN DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO

Precio Básico año 2005: 695,19 €

Precio Básico en Canarias: 695,19 + 10% = 764,709 €

Precio máximo de venta por m² útil: Precio básico x 1,10 = 764,709 €

	Cofinanciación % el precio máximo
General	30%
Jóvenes	40%

- Subvención del importe del IVA a los compradores en primera transmisión de viviendas de promoción pública vendidas con las condiciones de precio y aplazamiento del pago, RD 3148/1978, y cuyo préstamo suponga un 80% del pago por la vivienda.

IV PARTE: CUADROS IPREM Y FINANCIEROS

1.- IPREM

Ingresos netos mensuales según tramos iprem ponderado

Miembros unidad familiar:	1
Perceptores renta:	1
Zona VP:	A

Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	2
Zona VP:	A

1,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	1,50
K ponderación	0,75
Resultado	13.154,40
Base imponible IRPF	13.154,40
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	16.554,40
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	18.954,40
Seguridad Social	-1.137,26
Retención	-2.464,07
Ingresos Netos Anuales	15.353,06
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	1.096,65

IPREM 2005	6.577,20
Veces	1,50
K ponderación	0,66
Resultado	14.948,18
Base imponible IRPF	14.948,18
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	24.648,18
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	29.448,18
Seguridad Social	-1.766,89
Retención	-1.766,89
Ingresos Netos Anuales	25.914,40
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	1.851,03

2,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	2,50
K ponderación	0,75
Resultado	21.924,00
Base imponible IRPF	21.924,00
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	25.324,00
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	27.724,00
Seguridad Social	-1.663,44
Retención	-4.713,08
Ingresos Netos Anuales	21.347,48
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	1.524,82

IPREM 2005	6.577,20
Veces	2,50
K ponderación	0,66
Resultado	24.913,64
Base imponible IRPF	24.913,64
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	34.613,64
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	39.413,64
Seguridad Social	-2.364,82
Retención	-3.941,36
Ingresos Netos Anuales	33.107,45
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	2.364,82

5,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	5,50
K ponderación	0,75
Resultado	48.232,80
Base imponible IRPF	48.232,80
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	51.632,80
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	54.032,80
Seguridad Social	-2.100,00
Retención	-14.048,53
Ingresos Netos Anuales	37.884,27
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	2.706,02

IPREM 2005	6.577,20
Veces	5,50
K ponderación	0,66
Resultado	54.810,00
Base imponible IRPF	54.810,00
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	64.510,00
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	69.310,00
Seguridad Social	-4.158,60
Retención	-11.782,70
Ingresos Netos Anuales	53.368,70
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	3.812,05

6,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	6,50
K ponderación	0,75
Resultado	57.002,40
Base imponible IRPF	57.002,40
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	60.402,40
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	62.802,40
Seguridad Social	-2.100,00
Retención	-17.584,67
Ingresos Netos Anuales	43.117,73
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	3.079,84

IPREM 2005	6.577,20
Veces	6,50
K ponderación	0,66
Resultado	64.775,45
Base imponible IRPF	64.775,45
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	74.475,45
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	79.275,45
Seguridad Social	-4.200,00
Retención	-15.062,34
Ingresos Netos Anuales	60.013,12
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	4.286,65

Ingresos netos mensuales según tramos iprem ponderado

Miembros unidad familiar:	1
Perceptores renta:	1
Zona VP:	B

Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	2
Zona VP:	B

1,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	1,50
K ponderación	0,80
Resultado	12.332,25
Base imponible IRPF	12.332,25
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	15.732,25
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	18.132,25
Seguridad Social	-1.087,94
Retención	-2.357,19
Ingresos Netos Anuales	14.687,12
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	1.049,08

IPREM 2005	6.577,20
Veces	1,50
K ponderación	0,70
Resultado	14.013,92
Base imponible IRPF	14.013,92
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	23.713,92
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	28.513,92
Seguridad Social	-1.710,84
Retención	-1.425,70
Ingresos Netos Anuales	25.377,39
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	1.812,67

2,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	2,50
K ponderación	0,80
Resultado	20.553,75
Base imponible IRPF	20.553,75
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	23.953,75
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	26.353,75
Seguridad Social	-1.581,23
Retención	-4.480,14
Ingresos Netos Anuales	20.292,39
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	1.449,46

IPREM 2005	6.577,20
Veces	2,50
K ponderación	0,70
Resultado	23.356,53
Base imponible IRPF	23.356,53
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	33.056,53
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	37.856,53
Seguridad Social	-2.271,39
Retención	-3.785,65
Ingresos Netos Anuales	31.799,49
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	2.271,39

5,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	5,50
K ponderación	0,80
Resultado	45.218,25
Base imponible IRPF	45.218,25
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	48.618,25
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	51.018,25
Seguridad Social	-2.100,00
Retención	-12.754,56
Ingresos Netos Anuales	36.163,69
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	2.583,12

IPREM 2005	6.577,20
Veces	5,50
K ponderación	0,70
Resultado	51.384,38
Base imponible IRPF	51.384,38
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	61.084,38
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	65.884,38
Seguridad Social	-3.953,06
Retención	-10.541,50
Ingresos Netos Anuales	51.389,81
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	3.670,70

6,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	6,50
K ponderación	0,80
Resultado	53.439,75
Base imponible IRPF	53.439,75
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	56.839,75
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	59.239,75
Seguridad Social	-2.100,00
Retención	-15.994,73
Ingresos Netos Anuales	41.145,02
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	2.938,93

IPREM 2005	6.577,20
Veces	6,50
K ponderación	0,70
Resultado	60.726,99
Base imponible IRPF	60.726,99
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	70.426,99
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	75.226,99
Seguridad Social	-4.200,00
Retención	-13.540,86
Ingresos Netos Anuales	57.486,13
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	4.106,15

Ingresos netos mensuales según tramos iprem ponderado

Miembros unidad familiar:	1
Perceptores renta:	1
Zona VP:	C

Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	2
Zona VP:	C

1,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	1,50
K ponderación	0,85
Resultado	11.606,82
Base imponible IRPF	11.606,82
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	15.006,82
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	17.406,82
Seguridad Social	-1.044,41
Retención	-2.088,82
Ingresos Netos Anuales	14.273,60
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	1.019,54

IPREM 2005	6.577,20
Veces	1,50
K ponderación	0,75
Resultado	13.189,57
Base imponible IRPF	13.189,57
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	22.889,57
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	27.689,57
Seguridad Social	-1.661,37
Retención	-1.384,48
Ingresos Netos Anuales	24.643,72
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	1.760,27

2,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	2,50
K ponderación	0,85
Resultado	19.344,71
Base imponible IRPF	19.344,71
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	22.744,71
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	25.144,71
Seguridad Social	-1.508,68
Retención	-4.023,15
Ingresos Netos Anuales	19.612,87
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	1.400,92

IPREM 2005	6.577,20
Veces	2,50
K ponderación	0,75
Resultado	21.982,62
Base imponible IRPF	21.982,62
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	31.682,62
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	36.482,62
Seguridad Social	-2.188,96
Retención	-3.283,44
Ingresos Netos Anuales	31.010,23
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	2.215,02

5,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	5,50
K ponderación	0,85
Resultado	42.558,35
Base imponible IRPF	42.558,35
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	45.958,35
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	48.358,35
Seguridad Social	-2.100,00
Retención	-11.606,00
Ingresos Netos Anuales	34.652,35
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	2.475,17

IPREM 2005	6.577,20
Veces	5,50
K ponderación	0,75
Resultado	48.361,76
Base imponible IRPF	48.361,76
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	58.061,76
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	62.861,76
Seguridad Social	-3.771,71
Retención	-10.057,88
Ingresos Netos Anuales	49.032,18
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	3.502,30

6,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	6,50
K ponderación	0,85
Resultado	50.296,24
Base imponible IRPF	50.296,24
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	53.696,24
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	56.096,24
Seguridad Social	-2.100,00
Retención	-14.585,02
Ingresos Netos Anuales	39.411,21
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	2.815,09

IPREM 2005	6.577,20
Veces	6,50
K ponderación	0,75
Resultado	57.154,81
Base imponible IRPF	57.154,81
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	66.854,81
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	71.654,81
Seguridad Social	-4.200,00
Retención	-12.181,32
Ingresos Netos Anuales	55.273,49
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	3.948,11

Ingresos netos mensuales según tramos iprem ponderado

Miembros unidad familiar:	1
Perceptores renta:	1
Zona VP:	D

Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	2
Zona VP:	D

1,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	1,50
K ponderación	1,00
Resultado	9.865,80
Base imponible IRPF	9.865,80
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	13.265,80
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	15.665,80
Seguridad Social	-939,95
Retención	-1.723,24
Ingresos Netos Anuales	13.002,61
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	928,76

IPREM 2005	6.577,20
Veces	1,50
K ponderación	0,88
Resultado	11.211,14
Base imponible IRPF	11.211,14
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	20.911,14
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	25.711,14
Seguridad Social	-1.542,67
Retención	-1.028,45
Ingresos Netos Anuales	23.140,02
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	1.652,86

2,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	2,50
K ponderación	1,00
Resultado	16.443,00
Base imponible IRPF	16.443,00
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	19.843,00
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	22.243,00
Seguridad Social	-1.334,58
Retención	-3.336,45
Ingresos Netos Anuales	17.571,97
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	1.255,14

IPREM 2005	6.577,20
Veces	2,50
K ponderación	0,88
Resultado	18.685,23
Base imponible IRPF	18.685,23
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	28.385,23
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	33.185,23
Seguridad Social	-1.991,11
Retención	-2.654,82
Ingresos Netos Anuales	28.539,30
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	2.038,52

5,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	5,50
K ponderación	1,00
Resultado	36.174,60
Base imponible IRPF	36.174,60
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	39.574,60
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	41.974,60
Seguridad Social	-2.100,00
Retención	-9.234,41
Ingresos Netos Anuales	30.640,19
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	2.188,58

IPREM 2005	6.577,20
Veces	5,50
K ponderación	0,88
Resultado	41.107,50
Base imponible IRPF	41.107,50
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	50.807,50
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	55.607,50
Seguridad Social	-3.336,45
Retención	-7.785,05
Ingresos Netos Anuales	44.486,00
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	3.177,57

6,5 IPREM

IPREM 2005	6.577,20
Veces	6,50
K ponderación	1,00
Resultado	42.751,80
Base imponible IRPF	42.751,80
Mínimo personal	3.400,00
Descendientes	0,00
Subtotal	46.151,80
Reducción rendimientos trabajo	2.400,00
Ingresos brutos anuales	48.551,80
Seguridad Social	-2.100,00
Retención	-11.652,43
Ingresos Netos Anuales	34.799,37
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	2.485,67

IPREM 2005	6.577,20
Veces	6,50
K ponderación	0,88
Resultado	48.581,59
Base imponible IRPF	48.581,59
Mínimo personal	6.800,00
Descendientes	2.900,00
Subtotal	58.281,59
Reducción rendimientos trabajo	4.800,00
Ingresos brutos anuales	63.081,59
Seguridad Social	-3.784,90
Retención	-10.093,05
Ingresos Netos Anuales	49.203,64
Mensuales de los 2 perceptores (14 pagas)	3.514,55

2.- COMPRAVENTA

COMPRAVENTA PRECIO CONCERTADO: CIFRAS TOTALES SEGÚN ZONAS

Resumen de escenario		A	B	C	D
Celdas cambiantes:					
Área		A	B	C	D
Celdas de resultado:					
VPC Precio		213.503,97	146.081,67	129.226,09	112.370,51
VPC Préstamo		170.803,18	116.865,33	103.380,87	89.896,41
VPC Cuota		823,79	563,65	498,61	433,58
VPC Entrada		42.700,79	29.216,33	25.845,22	22.474,10

COMPRAVENTA PRECIO GENERAL: CIFRAS TOTALES SEGÚN ZONAS

Resumen de escenario		A	B	C	D
Celdas cambiantes:					
Área		A	B	C	D
Celdas de resultado:					
RGral Precio		159.815,84	129.850,37	114.867,63	99.884,90
RGral Préstamo		127.852,67	103.880,30	91.894,11	79.907,92
RGral Cuota		616,64	501,02	443,21	385,40
RGral Entrada		31.963,17	25.970,07	22.973,53	19.976,98

COMPRAVENTA RÉGIMEN ESPECIAL: CIFRAS TOTALES SEGÚN ZONAS

Resumen de escenario				
	A	B	C	D
Celdas cambiantes:				
Área	A	B	C	D
Celdas de resultado:				
REsp Precio	139.838,86	113.619,07	100.509,18	87.399,29
REsp Préstamo	111.871,09	90.895,26	80.407,34	69.919,43
REsp Cuota	539,56	438,39	387,81	337,23
REsp Entrada	27.967,77	22.723,81	20.101,84	17.479,86

3.- COMPRAVENTA. COMPARATIVO PLAN ANTERIOR

COMPRAVENTA PRECIO GENERAL: DIFERENCIAS ENTRE PLANES SEGÚN ZONAS

Resumen de escenario		A	B	C	D
Celdas cambiantes:					
Área		A	B	C	D
Celdas de resultado:					
RGral DifPrecio		13.261,80	16.389,18	10.861,54	5.333,90
RGral DifPréstamo		10.609,44	13.111,34	8.689,23	4.267,12
RGral DifCuota		-44,33	-10,70	-25,87	-41,03
RGral DifEntrada		2.652,36	3.277,84	2.172,31	1.066,78

COMPRAVENTA RÉGIMEN ESPECIAL: DIFERENCIAS ENTRE PLANES SEGÚN ZONAS

Resumen de escenario		A	B	C	D
Celdas cambiantes:					
Área		A	B	C	D
Celdas de resultado:					
REsp DifPrecio		34.150,85	31.796,10	25.504,78	19.213,47
REsp DifPréstamo		27.320,68	25.436,88	20.403,83	15.370,78
REsp DifCuota		62,90	69,36	49,53	29,70
REsp DifEntrada		6.830,17	6.359,22	5.100,96	3.842,69

Préstamo Protegido Plan actual

Tipo interés	2,95%
Anualidad	25
Capital	-10.000,00

Préstamo Plan anterior

Tipo interés	2,95%
Anualidad	20
Capital	-10.000,00

	Intereses	Capital	Total
1	295,00	276,08	571,08
2	286,86	284,23	571,08
3	278,47	292,61	571,08
4	269,84	301,25	571,08
5	260,95	310,13	571,08
6	251,80	319,28	571,08
7	242,38	328,70	571,08
8	232,69	338,40	571,08
9	222,70	348,38	571,08
10	212,43	358,66	571,08
11	201,85	369,24	571,08
12	190,95	380,13	571,08
13	179,74	391,34	571,08
14	168,20	402,89	571,08
15	156,31	414,77	571,08
16	144,08	427,01	571,08
17	131,48	439,61	571,08
18	118,51	452,57	571,08
19	105,16	465,92	571,08
20	91,41	479,67	571,08
21	77,26	493,82	571,08
22	62,70	508,39	571,08
23	47,70	523,38	571,08
24	32,26	538,82	571,08
25	16,36	554,72	571,08
	4.277,10	10.000,00	14.277,10

	Intereses	Capital	Total
1	295,00	374,05	669,05
2	283,97	385,09	669,05
3	272,61	396,45	669,05
4	260,91	408,14	669,05
5	248,87	420,18	669,05
6	236,47	432,58	669,05
7	223,71	445,34	669,05
8	210,58	458,48	669,05
9	197,05	472,00	669,05
10	183,13	485,93	669,05
11	168,79	500,26	669,05
12	154,03	515,02	669,05
13	138,84	530,21	669,05
14	123,20	545,85	669,05
15	107,10	561,96	669,05
16	90,52	578,53	669,05
17	73,45	595,60	669,05
18	55,88	613,17	669,05
19	37,79	631,26	669,05
20	19,17	649,88	669,05
21	0,00	0,00	0,00
22	0,00	0,00	0,00
23	0,00	0,00	0,00
24	0,00	0,00	0,00
25	0,00	0,00	0,00
	3.381,07	10.000,00	13.381,07

COMPRAVENTA

ZONA A

Plan Actual

VPC	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	2.377,55	166.428,49
Aparc	25,00	1.426,53	35.663,25
Trastero	8,00	1.426,53	11.412,24
TOTAL			213.503,97
Préstamo			170.803,18
Cuota Mensual			812,86
Entrada			42.700,79

Diferencia

13.261,80
10.609,44
-45,23
2.652,36

Plan Anterior

Rég. General	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.779,69	124.578,05
Aparc	25,00	1.067,81	26.695,30
Trastero	8,00	1.067,81	8.542,49
TOTAL			159.815,84
Préstamo			127.852,67
Cuota Mensual			608,46
Entrada			31.963,17

Rég. General	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.632,00	114.240,34
Aparc	25,00	979,20	24.480,07
Trastero	8,00	979,20	7.833,62
TOTAL			146.554,04
Préstamo			117.243,23
Cuota Mensual			653,68
Entrada			29.310,81

Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.557,23	109.005,79
Aparc	25,00	934,34	23.358,38
Trastero	8,00	934,34	7.474,68
TOTAL			139.838,86
Préstamo			111.871,09
Cuota Mensual			523,40
Entrada			27.967,77

Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.176,93	82.384,86
Aparc	25,00	706,16	17.653,90
Trastero	8,00	706,16	5.649,25
TOTAL			105.688,01
Préstamo			84.550,41
Cuota Mensual			471,41
Entrada			21.137,60

34.150,85
27.320,68
60,99
6.830,17

NO TIENE EN CUENTA NI AEDE NI SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMO

COMPRAVENTA**ZONA B****Plan Actual**

VPC	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.626,74	113.872,12
Aparc	25,00	976,05	24.401,17
Trastero	8,00	976,05	7.808,37
TOTAL			146.081,67
Préstamo			116.865,33
Cuota Mensual			556,17
Entrada			29.216,33

Diferencia

16.389,18
13.111,34
-11,71
3.277,84

Plan Anterior

Rég. General	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.446,00	101.219,66
Aparc	25,00	867,60	21.689,93
Trastero	8,00	867,60	6.940,78
TOTAL			129.850,37
Préstamo			103.880,30
Cuota Mensual			494,37
Entrada			25.970,07

Rég. General	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.263,49	88.444,14
Aparc	25,00	758,09	18.952,32
Trastero	8,00	758,09	6.064,74
TOTAL			113.461,19
Préstamo			90.768,95
Cuota Mensual			506,08
Entrada			22.692,24

Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.265,25	88.567,21
Aparc	25,00	759,15	18.978,69
Trastero	8,00	759,15	6.073,18
TOTAL			113.619,07
Préstamo			90.895,26
Cuota Mensual			432,57
Entrada			22.723,81

Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	911,17	63.781,83
Aparc	25,00	546,70	13.667,54
Trastero	8,00	546,70	4.373,61
TOTAL			81.822,98
Préstamo			65.458,38
Cuota Mensual			364,96
Entrada			16.364,60

31.796,10
25.436,88
67,61
6.359,22

NO TIENE EN CUENTA NI AEDE NI SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMO

COMPRAVENTA

ZONA C

Plan Actual

VPC	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.439,04	100.733,03
Aparc	25,00	863,43	21.585,65
Trastero	8,00	863,43	6.907,41
TOTAL			129.226,09
Préstamo			103.380,87
Cuota Mensual			491,99
Entrada			25.845,22

Diferencia

10.861,54
8.689,23
-26,58
2.172,31

Rég. General	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.279,15	89.540,47
Aparc	25,00	767,49	19.187,24
Trastero	8,00	767,49	6.139,92
TOTAL			114.867,63
Préstamo			91.894,11
Cuota Mensual			437,33
Entrada			22.973,53

Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.119,26	78.347,91
Aparc	25,00	671,55	16.788,84
Trastero	8,00	671,55	5.372,43
TOTAL			100.509,18
Préstamo			80.407,34
Cuota Mensual			382,66
Entrada			20.101,84

NO TIENE EN CUENTA NI AEDE NI SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMO

Plan Anterior

Rég. General	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.158,20	81.073,79
Aparc	25,00	694,92	17.372,96
Trastero	8,00	694,92	5.559,35
TOTAL			104.006,09
Préstamo			83.204,88
Cuota Mensual			463,90
Entrada			20.801,22

Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	835,24	58.466,68
Aparc	25,00	501,14	12.528,57
Trastero	8,00	501,14	4.009,14
TOTAL			75.004,39
Préstamo			60.003,52
Cuota Mensual			334,55
Entrada			15.000,88

COMPRAVENTA**ZONA D****Plan Actual**

VPC	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.251,34	87.593,94
Aparc	25,00	750,81	18.770,13
Trastero	8,00	750,81	6.006,44
TOTAL			112.370,51
Préstamo			89.896,41
Cuota Mensual			427,82
Entrada			22.474,10

Diferencia

5.333,90
4.267,12
-41,45
1.066,78

Plan Anterior

Rég. General	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.052,91	73.703,45
Aparc	25,00	631,74	15.793,60
Trastero	8,00	631,74	5.053,95
TOTAL			94.550,99
Préstamo			75.640,80
Cuota Mensual			421,73
Entrada			18.910,20

Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	973,27	68.128,62
Aparc	25,00	583,96	14.598,99
Trastero	8,00	583,96	4.671,68
TOTAL			87.399,29
Préstamo			69.919,43
Cuota Mensual			332,75
Entrada			17.479,86

Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	759,31	53.151,53
Aparc	25,00	455,58	11.389,61
Trastero	8,00	455,58	3.644,68
TOTAL			68.185,81
Préstamo			54.548,65
Cuota Mensual			304,13
Entrada			13.637,16

19.213,47
15.370,78
28,62
3.842,69

NO TIENE EN CUENTA NI AEDE NI SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMO

PRECIOS COMPARATIVOS COMPRAVENTA

2005

	VPC		Usado Libre	Precio Gral.	Rég. Esp.
PBN		695,19	695,19	695,19	695,19
Rég.	180%	1.251,34	1.112,30	160%	140,0%
A	190%	2.377,55	2.113,38	160%	160%
B	130%	1.626,74	1.557,23	130%	130%
C	115%	1.439,04	1.334,76	115%	115%
D		1.251,34	1.112,30	1.112,30	973,27

2004

	Usado Libre	Precio Gral.	Rég. Esp.
PBN		674,94	674,94
Rég.		1.052,91	112,5%
A	1.632,00	1.632,00	155%
B	1.263,49	1.263,49	120%
C	1.158,20	1.158,20	110%
D	1.052,91	1.052,91	100%

Préstamo Protegido

Tipo de interés	2,95%
Anualidad	25
Capital	-10.000,00

Intereses Capital Total

1	295,00	276,08	571,08
2	286,86	284,23	571,08
3	278,47	292,61	571,08
4	269,84	301,25	571,08
5	260,95	310,13	571,08
6	251,80	319,28	571,08
7	242,38	328,70	571,08
8	232,69	338,40	571,08
9	222,70	348,38	571,08
10	212,43	358,66	571,08
11	201,85	369,24	571,08
12	190,95	380,13	571,08
13	179,74	391,34	571,08
14	168,20	402,89	571,08
15	156,31	414,77	571,08
16	144,08	427,01	571,08
17	131,48	439,61	571,08
18	118,51	452,57	571,08
19	105,16	465,92	571,08
20	91,41	479,67	571,08
21	77,26	493,82	571,08
22	62,70	508,39	571,08
23	47,70	523,38	571,08
24	32,26	538,82	571,08
25	16,36	554,72	571,08
	4.277,10	10.000,00	14.277,10

COMPRAVENTA. COMPARATIVO SUBSIDIACIÓN DEL PRÉSTAMO CON EL PLAN ANTERIOR

1,5 IPREM

Plan Anterior				
		%	Inic	Final
Tipo i	2,95%			
Años	20	20%	1	5
Cap	-10.000	10%	6	10

Plan Actual	
Importe	82,00
Años	10
Total	820,00

Subsidiación	
Plan Actual	820,00
Plan Anterior	1.003,58
Diferencia cada 10.000 €	-183,58

Año	Inter	Cap Amort	Cuota	
			Total	Final
1	295,00	374,05	669,05	535,24
2	283,97	385,09	669,05	535,24
3	272,61	396,45	669,05	535,24
4	260,91	408,14	669,05	535,24
5	248,87	420,18	669,05	535,24
6	236,47	432,58	669,05	602,15
7	223,71	445,34	669,05	602,15
8	210,58	458,48	669,05	602,15
9	197,05	472,00	669,05	602,15
10	183,13	485,93	669,05	602,15
11	168,79	500,26	669,05	669,05
12	154,03	515,02	669,05	669,05
13	138,84	530,21	669,05	669,05
14	123,20	545,85	669,05	669,05
15	107,10	561,96	669,05	669,05
16	90,52	578,53	669,05	669,05
17	73,45	595,60	669,05	669,05
18	55,88	613,17	669,05	669,05
19	37,79	631,26	669,05	669,05
20	19,17	649,88	669,05	669,05
	3.381,07	10.000,00	13.381,07	12.377,49
				1.003,58

COMPRAVENTA. COMPARATIVO SUBSIDIACIÓN DEL PRÉSTAMO CON EL PLAN ANTERIOR

2,5 IPREM

Plan Anterior				
Tipo i	2,95%	%	Inic	Final
Años	20	15%	1	5
Cap	-10.000	10%	6	10

Plan Actual	
Importe	82,00
Años	10
Total	820,00

Subsidiación	
Plan Actual	820,00
Plan Anterior	836,32
Diferencia cada 10.000 €	-16,32

Año	Inter	Cap Amort	Cuota	
			Total	Final
1	295,00	374,05	669,05	568,70
2	283,97	385,09	669,05	568,70
3	272,61	396,45	669,05	568,70
4	260,91	408,14	669,05	568,70
5	248,87	420,18	669,05	568,70
6	236,47	432,58	669,05	602,15
7	223,71	445,34	669,05	602,15
8	210,58	458,48	669,05	602,15
9	197,05	472,00	669,05	602,15
10	183,13	485,93	669,05	602,15
11	168,79	500,26	669,05	669,05
12	154,03	515,02	669,05	669,05
13	138,84	530,21	669,05	669,05
14	123,20	545,85	669,05	669,05
15	107,10	561,96	669,05	669,05
16	90,52	578,53	669,05	669,05
17	73,45	595,60	669,05	669,05
18	55,88	613,17	669,05	669,05
19	37,79	631,26	669,05	669,05
20	19,17	649,88	669,05	669,05
	3.381,07	10.000,00	13.381,07	12.544,76
				836,32

COMPRAVENTA. COMPARATIVO SUBSIDIACIÓN DEL PRÉSTAMO CON EL PLAN ANTERIOR

3,5 IPREM

Plan Anterior				
Tipo i	2,95%	%	Inic	Final
Años	20	10%	1	5
Cap	-10.000	5%	6	10

Plan Actual	
Importe	48,00
Años	5
Total	240,00

Subsidiación	
Plan Actual	240,00
Plan Anterior	501,79
Diferencia cada 10.000 €	-261,79

Año	Inter	Cap Amort	Cuota	
			Total	Final
1	295,00	374,05	669,05	602,15
2	283,97	385,09	669,05	602,15
3	272,61	396,45	669,05	602,15
4	260,91	408,14	669,05	602,15
5	248,87	420,18	669,05	602,15
6	236,47	432,58	669,05	635,60
7	223,71	445,34	669,05	635,60
8	210,58	458,48	669,05	635,60
9	197,05	472,00	669,05	635,60
10	183,13	485,93	669,05	635,60
11	168,79	500,26	669,05	669,05
12	154,03	515,02	669,05	669,05
13	138,84	530,21	669,05	669,05
14	123,20	545,85	669,05	669,05
15	107,10	561,96	669,05	669,05
16	90,52	578,53	669,05	669,05
17	73,45	595,60	669,05	669,05
18	55,88	613,17	669,05	669,05
19	37,79	631,26	669,05	669,05
20	19,17	649,88	669,05	669,05
	3.381,07	10.000,00	13.381,07	12.879,28
				501,79

COMPARACIÓN ENTRE PLANES DIFERENCIA EN SUBSIDIACIÓN PRÉSTAMO

IPREM	Por un préstamo de 100.000 €
1,5	-1.835,81
2,5	-163,17
3,5	-2.617,90

4.- CAPACIDAD DE COMPRA. COMPARATIVO PLAN ANTERIOR

CAPACIDAD DE COMPRA

PRECIO GENERAL			
Rég. General	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.779,69	124.578,05
Aparcamiento	25,00	1.067,81	26.695,30
Trastero	8,00	1.067,81	8.542,49
TOTAL			159.815,84
Préstamo		127.852,67	
Cuota Mensual			608,46
Entrada			31.963,17

Miembros unidad familiar:	1	Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	1	Perceptores renta:	2
Zona VP:	A	Zona VP:	A
Edad	Joven	Edad	Normal

IPREM 5,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	37.884,27 2.706,02	Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	53.368,70 3.812,05
Entrada Total AEDE	31.963,17 0,00	Entrada Total AEDE	31.963,17 0,00
Entrada - AEDE	31.963,17	Entrada - AEDE	31.963,17
84,37%		59,89%	
Cuota Mensual Préstamo	608,46	Cuota Mensual Préstamo	608,46
Subsidación	0,00	Subsidación	0,00
Cuota - Subsidiación	608,46	Cuota - Subsidiación	608,46
22,49%		15,96%	
Ingresos Mensuales - Cuota	2.097,56	Ingresos Mensuales - Cuota	3.203,59

IPREM 2,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	21.347,48 1.524,82	Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	33.107,45 2.364,82
Entrada Total AEDE	31.963,17 11.000,00	Entrada Total AEDE	31.963,17 8.000,00
Entrada - AEDE	20.963,17	Entrada - AEDE	23.963,17
98,20%		72,38%	
Cuota Mensual Préstamo	608,46	Cuota Mensual Préstamo	608,46
Subsidación	87,37	Subsidación	87,37
Cuota - Subsidiación	521,09	Cuota - Subsidiación	521,09
34,17%		22,04%	
Ingresos Mensuales - Cuota	1.003,73	Ingresos Mensuales - Cuota	1.843,73

RÉGIMEN ESPECIAL			
Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.557,23	109.005,79
Aparcamiento	25,00	934,34	23.358,38
Trastero	8,00	934,34	7.474,68
TOTAL			139.838,86
Préstamo		111.871,09	
Cuota Mensual			532,40
Entrada			27.967,77

Miembros unidad familiar:	1	Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	1	Perceptores renta:	2
Zona VP:	A	Zona VP:	A
Edad	Joven	Edad	Normal

IPREM 2,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	21.347,48 1.524,82	Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	33.107,45 2.364,82
Entrada Total AEDE	27.967,77 11.000,00	Entrada Total AEDE	27.967,77 8.000,00
Entrada - AEDE	16.967,77	Entrada - AEDE	19.967,77
79,48%		60,31%	
Cuota Mensual Préstamo	532,40	Cuota Mensual Préstamo	532,40
Subsidación	76,45	Subsidación	76,45
Cuota - Subsidiación	455,95	Cuota - Subsidiación	455,95
29,90%		19,28%	
Ingresos Mensuales - Cuota	1.068,87	Ingresos Mensuales - Cuota	1.908,87

IPREM 1,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	15.353,06 1.096,65	Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	25.914,40 1.851,03
Entrada Total AEDE	27.967,77 11.000,00	Entrada Total AEDE	27.967,77 8.000,00
Entrada - AEDE	16.967,77	Entrada - AEDE	19.967,77
110,52%		77,05%	
Cuota Mensual Préstamo	532,40	Cuota Mensual Préstamo	532,40
Subsidación	76,45	Subsidación	76,45
Cuota - Subsidiación	455,95	Cuota - Subsidiación	455,95
41,58%		24,63%	
Ingresos Mensuales - Cuota	640,69	Ingresos Mensuales - Cuota	1.395,08

CAPACIDAD DE COMPRA

PRECIO GENERAL			
Rég. General	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.446,00	101.219,66
Aparcamiento	25,00	867,60	21.689,93
Trastero	8,00	867,60	6.940,78
TOTAL		129.850,37	
Préstamo		103.880,30	
Cuota Mensual		494,37	
Entrada		25.970,07	

Miembros unidad familiar:	1	Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	1	Perceptores renta:	2
Zona VP:	B	Zona VP:	B
Edad	Joven	Edad	Normal

IPREM 5,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	36.163,69	2.583,12	Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	51.389,81	3.670,70
Entrada Total	25.970,07		Entrada Total	25.970,07	
AEDE	0,00		AEDE	0,00	
Entrada - AEDE	25.970,07	71,81%	Entrada - AEDE	25.970,07	50,54%
Cuota Mensual Préstamo	494,37		Cuota Mensual Préstamo	494,37	
Subsidación	0,00		Subsidación	0,00	
Cuota - Subsidación	494,37	19,14%	Cuota - Subsidación	494,37	13,47%
Ingresos Mensuales - Cuota	2.088,75		Ingresos Mensuales - Cuota	3.176,33	

IPREM 2,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	20.292,39	1.449,46	Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	31.799,49	2.271,39
Entrada Total	25.970,07		Entrada Total	25.970,07	
AEDE	10.550,00		AEDE	7.550,00	
Entrada - AEDE	15.420,07	75,99%	Entrada - AEDE	18.420,07	57,93%
Cuota Mensual Préstamo	494,37		Cuota Mensual Préstamo	494,37	
Subsidación	70,98		Subsidación	70,98	
Cuota - Subsidación	423,38	29,21%	Cuota - Subsidación	423,38	18,64%
Ingresos Mensuales - Cuota	1.026,07		Ingresos Mensuales - Cuota	1.848,01	

RÉGIMEN ESPECIAL			
Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.265,25	88.567,21
Aparcamiento	25,00	759,15	18.978,69
Trastero	8,00	759,15	6.073,18
TOTAL		113.619,07	
Préstamo		90.895,26	
Cuota Mensual		432,57	
Entrada		22.723,81	

Miembros unidad familiar:	1	Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	1	Perceptores renta:	2
Zona VP:	B	Zona VP:	B
Edad	Joven	Edad	Normal

IPREM 2,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	20.292,39	1.449,46	Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	31.799,49	2.271,39
Entrada Total	22.723,81		Entrada Total	22.723,81	
AEDE	10.550,00		AEDE	7.550,00	
Entrada - AEDE	12.173,81	59,99%	Entrada - AEDE	15.173,81	47,72%
Cuota Mensual Préstamo	432,57		Cuota Mensual Préstamo	432,57	
Subsidación	62,11		Subsidación	62,11	
Cuota - Subsidación	370,46	25,56%	Cuota - Subsidación	370,46	16,31%
Ingresos Mensuales - Cuota	1.078,99		Ingresos Mensuales - Cuota	1.900,93	

IPREM 1,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	14.687,12	1.049,08	Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	25.377,39	1.812,67
Entrada Total	22.723,81		Entrada Total	22.723,81	
AEDE	10.550,00		AEDE	7.550,00	
Entrada - AEDE	12.173,81	82,89%	Entrada - AEDE	15.173,81	59,79%
Cuota Mensual Préstamo	432,57		Cuota Mensual Préstamo	432,57	
Subsidación	62,11		Subsidación	62,11	
Cuota - Subsidación	370,46	35,31%	Cuota - Subsidación	370,46	20,44%
Ingresos Mensuales - Cuota	678,62		Ingresos Mensuales - Cuota	1.442,21	

CAPACIDAD DE COMPRA

PRECIO GENERAL

Rég. General	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.279,15	89.540,47
Aparcamiento	25,00	767,49	19.187,24
Trastero	8,00	767,49	6.139,92
TOTAL		114.867,63	
Préstamo		91.894,11	
Cuota Mensual		437,33	
Entrada		22.973,53	

Miembros unidad familiar:	1
Perceptores renta:	1
Zona VP:	C
Edad	Joven

Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	2
Zona VP:	C
Edad	Normal

IPREM 5,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	34.652,35 2.475,17
---	-----------------------

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	49.032,18 3.502,30
---	-----------------------

Entrada Total	22.973,53
AEDE	0,00
Entrada - AEDE	22.973,53
Cuota Mensual Préstamo	437,33
Subsidación	0,00
Cuota - Subsidación	437,33
Ingresos Mensuales - Cuota	2.037,84

Entrada Total	22.973,53
AEDE	0,00
Entrada - AEDE	22.973,53
Cuota Mensual Préstamo	437,33
Subsidación	0,00
Cuota - Subsidación	437,33
Ingresos Mensuales - Cuota	3.064,97

IPREM 2,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	19.612,87 1.400,92
---	-----------------------

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	31.010,23 2.215,02
---	-----------------------

Entrada Total	22.973,53
AEDE	10.300,00
Entrada - AEDE	12.673,53
Cuota Mensual Préstamo	437,33
Subsidación	62,79
Cuota - Subsidación	374,53
Ingresos Mensuales - Cuota	1.026,39

Entrada Total	22.973,53
AEDE	7.300,00
Entrada - AEDE	15.673,53
Cuota Mensual Préstamo	437,33
Subsidación	62,79
Cuota - Subsidación	374,53
Ingresos Mensuales - Cuota	1.840,48

RÉGIMEN ESPECIAL

Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.119,26	78.347,91
Aparcamiento	25,00	671,55	16.788,84
Trastero	8,00	671,55	5.372,43
TOTAL		100.509,18	
Préstamo		80.407,34	
Cuota Mensual		382,66	
Entrada		20.101,84	

Miembros unidad familiar:	1
Perceptores renta:	1
Zona VP:	C
Edad	Joven

Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	2
Zona VP:	C
Edad	Normal

IPREM 2,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	19.612,87 1.400,92
---	-----------------------

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	31.010,23 2.215,02
---	-----------------------

Entrada Total	20.101,84
AEDE	10.300,00
Entrada - AEDE	9.801,84
Cuota Mensual Préstamo	382,66
Subsidación	54,95
Cuota - Subsidación	327,72
Ingresos Mensuales - Cuota	1.073,20

Entrada Total	20.101,84
AEDE	7.300,00
Entrada - AEDE	12.801,84
Cuota Mensual Préstamo	382,66
Subsidación	54,95
Cuota - Subsidación	327,72
Ingresos Mensuales - Cuota	1.887,30

IPREM 1,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	14.273,60 1.019,54
---	-----------------------

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	24.643,72 1.760,27
---	-----------------------

Entrada Total	20.101,84
AEDE	10.300,00
Entrada - AEDE	9.801,84
Cuota Mensual Préstamo	382,66
Subsidación	54,95
Cuota - Subsidación	327,72
Ingresos Mensuales - Cuota	691,83

Entrada Total	20.101,84
AEDE	7.300,00
Entrada - AEDE	12.801,84
Cuota Mensual Préstamo	382,66
Subsidación	54,95
Cuota - Subsidación	327,72
Ingresos Mensuales - Cuota	1.432,55

CAPACIDAD DE COMPRA

PRECIO GENERAL			
Rég. General	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	1.112,30	77.861,28
Aparcamiento	25,00	667,38	16.684,56
Trastero	8,00	667,38	5.339,06
TOTAL			99.884,90
Préstamo		79.907,92	380,28
Cuota Mensual			380,28
Entrada			19.976,98

Miembros unidad familiar:	1	Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	1	Perceptores renta:	2
Zona VP:	D	Zona VP:	D
Edad	Joven	Edad	Normal

IPREM 5,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	30.640,19	2.188,58	44.486,00	3.177,57
Entrada Total	19.976,98		19.976,98	
AEDE	0,00		0,00	
Entrada - AEDE	19.976,98	65,20%	19.976,98	44,91%
Cuota Mensual Préstamo	380,28		380,28	
Subsidación	0,00		0,00	
Cuota - Subsidación	380,28	17,38%	380,28	11,97%
Ingresos Mensuales - Cuota	1.808,30		2.797,29	

IPREM 2,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	17.571,97	1.255,14	28.539,30	2.038,52
Entrada Total	19.976,98		19.976,98	
AEDE	10.000,00		7.000,00	
Entrada - AEDE	9.976,98	56,78%	12.976,98	45,47%
Cuota Mensual Préstamo	380,28		380,28	
Subsidación	54,60		54,60	
Cuota - Subsidación	325,68	25,95%	325,68	15,98%
Ingresos Mensuales - Cuota	929,46		1.712,84	

RÉGIMEN ESPECIAL			
Rég. Especial	M ²	Módulo	Precio
Vivienda	70,00	973,27	68.128,62
Aparcamiento	25,00	583,96	14.598,99
Trastero	8,00	583,96	4.671,68
TOTAL			87.399,29
Préstamo		69.919,43	332,75
Cuota Mensual			332,75
Entrada			17.479,86

Miembros unidad familiar:	1	Miembros unidad familiar:	4
Perceptores renta:	1	Perceptores renta:	2
Zona VP:	D	Zona VP:	D
Edad	Joven	Edad	Normal

IPREM 2,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	17.571,97	1.255,14	28.539,30	2.038,52
Entrada Total	17.479,86		17.479,86	
AEDE	10.000,00		7.000,00	
Entrada - AEDE	7.479,86	42,57%	10.479,86	36,72%
Cuota Mensual Préstamo	332,75		332,75	
Subsidación	47,78		47,78	
Cuota - Subsidación	284,97	22,70%	284,97	13,98%
Ingresos Mensuales - Cuota	970,17		1.753,55	

IPREM 1,5

Ingresos Netos Anuales Mensuales (14 pagas)	13.002,61	928,76	23.140,02	1.652,86
Entrada Total	17.479,86		17.479,86	
AEDE	10.000,00		7.000,00	
Entrada - AEDE	7.479,86	57,53%	10.479,86	45,29%
Cuota Mensual Préstamo	332,75		332,75	
Subsidación	47,78		47,78	
Cuota - Subsidación	284,97	30,68%	284,97	17,24%
Ingresos Mensuales - Cuota	643,79		1.367,89	

5.- ALQUILER

ALQUILER: RENTA BÁSICA

ZONA A

10 AÑOS

Vivienda m ²	50,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

Vivienda m ²	70,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	569,35	532,45	36,90
Renta Anual	6.832,22	6.389,40	
Préstamo	99.377,69	73.021,76	
Cuota Anual Subsidiada	8.688,75	5.976,98	2.711,76
Renta - Cuota	-1.856,53	412,42	
Subvención	11.000,00	13.691,58	-2.691,58
Subsidación	23.453,13	21.346,37	2.106,76
Ayudas Totales	34.453,13	35.037,95	-584,82

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	732,49	685,01	47,47
Renta Anual	8.789,87	8.220,18	
Préstamo	127.852,67	93.944,90	
Cuota Anual Subsidiada	11.178,36	7.689,59	3.488,77
Renta - Cuota	-2.388,49	530,59	
Subvención	11.000,00	17.614,67	-6.614,67
Subsidación	30.173,23	27.462,81	2.710,42
Ayudas Totales	41.173,23	45.077,48	-3.904,25

25 AÑOS

Vivienda m ²	50,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

Vivienda m ²	70,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	362,31	304,26	58,06
Renta Anual	4.347,77	3.651,09	
Préstamo	99.377,69	73.021,76	
Cuota Anual Subsidiada	3.061,67	2.085,08	976,59
Renta - Cuota	1.286,11	1.566,01	
Subvención	17.000,00	20.255,44	-3.255,44
Subsidación	43.626,81	35.446,32	8.180,48
Ayudas Totales	60.626,81	55.701,76	4.925,04

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	466,13	391,44	74,69
Renta Anual	5.593,55	4.697,24	
Préstamo	127.852,67	93.944,90	
Cuota Anual Subsidiada	3.938,94	2.682,52	1.256,41
Renta - Cuota	1.654,62	2.014,72	
Subvención	17.000,00	25.486,22	-8.486,22
Subsidación	56.127,32	45.602,86	10.524,46
Ayudas Totales	73.127,32	71.089,09	2.038,24

ALQUILER: RENTA BÁSICA

ZONA B

10 AÑOS

Vivienda m ²	50,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	462,60	412,22	50,38
Renta Anual	5.551,18	4.946,64	
Préstamo	80.744,37	56.532,97	
Cuota Anual Subsidiada	7.059,61	4.627,34	2.432,26
Renta - Cuota	-1.508,43	319,29	
Subvención	10.000,00	10.599,93	-599,93
Subsidiación	19.055,67	16.526,22	2.529,45
Ayudas Totales	29.055,67	27.126,16	1.929,52

Vivienda m ²	70,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	595,15	530,33	64,81
Renta Anual	7.141,77	6.364,01	
Préstamo	103.880,30	72.731,53	
Cuota Anual Subsidiada	9.082,42	5.953,23	3.129,19
Renta - Cuota	-1.940,65	410,78	
Subvención	10.000,00	13.637,16	-3.637,16
Subsidiación	24.515,75	21.261,53	3.254,22
Ayudas Totales	34.515,75	34.898,69	-382,94

25 AÑOS

Vivienda m ²	50,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	294,38	235,55	58,83
Renta Anual	3.532,57	2.826,65	
Préstamo	80.744,37	56.532,97	
Cuota Anual Subsidiada	2.487,60	1.614,25	873,35
Renta - Cuota	1.044,96	1.212,39	
Subvención	18.700,00	22.133,24	-3.433,24
Subsidiación	35.446,78	27.442,31	8.004,46
Ayudas Totales	54.146,78	49.575,56	4.571,22

Vivienda m ²	70,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	378,73	303,05	75,68
Renta Anual	4.544,76	3.636,58	
Préstamo	103.880,30	72.731,53	
Cuota Anual Subsidiada	3.200,39	2.076,79	1.123,59
Renta - Cuota	1.344,38	1.559,79	
Subvención	18.700,00	26.182,88	-7.482,88
Subsidiación	45.603,45	35.305,44	10.298,01
Ayudas Totales	64.303,45	61.488,33	2.815,12

ALQUILER: RENTA BÁSICA**ZONA C****10 AÑOS**

Vivienda m ²	50,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	409,22	377,87	31,35
Renta Anual	4.910,66	4.534,42	
Préstamo	71.427,71	51.821,89	
Cuota Anual Subsidiada	6.245,04	4.241,73	2.003,31
Renta - Cuota	-1.334,38	292,69	
Subvención	9.000,00	9.716,60	-716,60
Subsidiación	16.856,94	15.149,04	1.707,90
Ayudas Totales	25.856,94	24.865,64	991,30

Vivienda m ²	70,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	526,48	486,14	40,34
Renta Anual	6.317,72	5.833,68	
Préstamo	91.894,11	66.670,57	
Cuota Anual Subsidiada	8.034,45	5.457,13	2.577,32
Renta - Cuota	-1.716,73	376,55	
Subvención	9.000,00	12.500,73	-3.500,73
Subsidiación	21.687,01	19.489,74	2.197,27
Ayudas Totales	30.687,01	31.990,47	-1.303,46

25 AÑOS

Vivienda m ²	50,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	260,41	215,92	44,49
Renta Anual	3.124,96	2.591,09	
Préstamo	71.427,71	51.821,89	
Cuota Anual Subsidiada	2.200,57	1.479,73	720,84
Renta - Cuota	924,39	1.111,36	
Subvención	21.300,00	24.955,47	-3.655,47
Subsidiación	31.356,77	25.155,45	6.201,31
Ayudas Totales	52.656,77	50.110,93	2.545,84

Vivienda m ²	70,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	335,03	277,79	57,24
Renta Anual	4.020,37	3.333,53	
Préstamo	91.894,11	66.670,57	
Cuota Anual Subsidiada	2.831,11	1.903,72	927,39
Renta - Cuota	1.189,26	1.429,80	
Subvención	21.300,00	28.667,64	-7.367,64
Subsidiación	40.341,51	32.363,32	7.978,19
Ayudas Totales	61.641,51	61.030,96	610,55

ALQUILER: RENTA BÁSICA

ZONA D

10 AÑOS

Vivienda m ²	50,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

Vivienda m ²	70,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	355,84	343,52	12,33
Renta Anual	4.270,14	4.122,20	
Préstamo	62.111,06	47.110,81	
Cuota Anual Subsidiada	5.430,47	3.856,12	1.574,35
Renta - Cuota	-1.160,33	266,08	
Subvención	8.000,00	8.833,28	-833,28
Subsidiación	14.658,21	13.771,85	886,36
Ayudas Totales	22.658,21	22.605,13	53,08

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	457,81	441,95	15,86
Renta Anual	5.493,67	5.303,34	
Préstamo	79.907,92	60.609,61	
Cuota Anual Subsidiada	6.986,47	4.961,02	2.025,45
Renta - Cuota	-1.492,81	342,32	
Subvención	8.000,00	11.364,30	-3.364,30
Subsidiación	18.858,27	17.717,94	1.140,33
Ayudas Totales	26.858,27	29.082,24	-2.223,98

25 AÑOS

Vivienda m ²	50,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

Vivienda m ²	70,00
Aparc m ²	25,00
Trastero m ²	8,00

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	226,45	196,30	30,15
Renta Anual	2.717,36	2.355,54	
Préstamo	62.111,06	47.110,81	
Cuota Anual Subsidiada	1.913,54	1.345,21	568,33
Renta - Cuota	803,82	1.010,33	
Subvención	23.000,00	25.777,70	-2.777,70
Subsidiación	27.266,75	22.868,60	4.398,16
Ayudas Totales	50.266,75	48.646,30	1.620,45

	Actual	Anterior	Diferencia
Renta Mensual	291,33	252,54	38,79
Renta Anual	3.495,97	3.030,48	
Préstamo	79.907,92	60.609,61	
Cuota Anual Subsidiada	2.461,83	1.730,66	731,18
Renta - Cuota	1.034,14	1.299,82	
Subvención	23.000,00	29.152,40	-6.152,40
Subsidiación	35.079,58	29.421,20	5.658,38
Ayudas Totales	58.079,58	58.573,60	-494,03

RENDA BÁSICA: RENTA MENSUAL TOTAL SEGÚN EL PLAN ACTUAL

Resumen de escenario		A	B	C	D
Celdas cambiantes:		A	B	C	D
Área					
Celdas de resultado:					
	Renta Total 50m 10a	569,35	462,60	409,22	355,84
	Renta Total 50m 25a	362,31	294,38	260,41	226,45
	Renta Total 70m 10a	732,49	595,15	526,48	457,81
	Renta Total 70m 25a	466,13	378,73	335,03	291,33
50 m	Diferencia 10a-25a	207,04	168,22	148,81	129,40
70 m	Diferencia 10a-25a	266,36	216,42	191,45	166,47

RENDA BÁSICA: DIFERENCIA EN LA RENTA MENSUAL COMPARANDO PLAN ACTUAL Y ANTERIOR

Resumen de escenario		A	B	C	D
Celdas cambiantes:		A	B	C	D
Área					
Celdas de resultado:					
	Renta 50m 10a	36,90	50,38	31,35	12,33
	Renta 50m 25a	58,06	58,83	44,49	30,15
	Renta 70m 10a	47,47	64,81	40,34	15,86
	Renta 70m 25a	74,69	75,68	57,24	38,79

RENDA BÁSICA: DIFERENCIA EN LA SUBVENCIÓN COMPARANDO PLAN ACTUAL Y ANTERIOR

Resumen de escenario	A	B	C	D
Celdas cambiantes:				
Área	A	B	C	D
Celdas de resultado:				
Subv 50m 10a	-2.691,58	-599,93	-716,60	-833,28
Subv 50m 25a	-3.255,44	-3.433,24	-3.655,47	-2.777,70
Subv 70m 10a	-6.614,67	-3.637,16	-3.500,73	-3.364,30
Subv 70m 25a	-8.486,22	-7.482,88	-7.367,64	-6.152,40

RENDA BÁSICA: DIFERENCIA EN LA SUBSIDIACIÓN COMPARANDO PLAN ACTUAL Y ANTERIOR

Resumen de escenario	A	B	C	D
Celdas cambiantes:				
Área	A	B	C	D
Celdas de resultado:				
Subsid 50m 10a	2.106,76	2.529,45	1.707,90	886,36
Subsid 70m 10a	2.710,42	3.254,22	2.197,27	1.140,33
Subsid 50m 25a	8.180,48	8.004,46	6.201,31	4.398,16
Subsid 70m 25a	10.524,46	10.298,01	7.978,19	5.658,38

RENDA BÁSICA: DIFERENCIA EN LAS AYUDAS TOTALES COMPARANDO PLAN ACTUAL Y ANTERIOR

Resumen de escenario	A	B	C	D
Celdas cambiantes:				
Área	A	B	C	D
Celdas de resultado:				
Diferencia 50m 10a	-584,82	1.929,52	991,30	53,08
Diferencia 50m 25a	4.925,04	4.571,22	2.545,84	1.620,45
Diferencia 70m 10a	-3.904,25	-382,94	-1.303,46	-2.223,98
Diferencia 70m 25a	2.038,24	2.815,12	610,55	-494,03



ALQUILER RENTA BÁSICA - 25 AÑOS

Préstamo	
Tipo de interés	2,95%
Anualidad	25
Capital	-10.000,00

Subsidiación		
%	Año Inicio	Año Final
50%	1	5
40%	6	20

	Intereses	Capital Amortizado	Cuota Total	Cuota Final	Intereses Finales	Capital Pendiente
1	295,00	276,08	571,08	285,54	147,50	6.763,18
2	286,86	284,23	571,08	285,54	143,43	6.621,07
3	278,47	292,61	571,08	285,54	139,24	6.474,76
4	269,84	301,25	571,08	285,54	134,92	6.324,14
5	260,95	310,13	571,08	285,54	130,48	6.169,07
6	251,80	319,28	571,08	342,65	151,08	5.977,50
7	242,38	328,70	571,08	342,65	145,43	5.780,28
8	232,69	338,40	571,08	342,65	139,61	5.577,25
9	222,70	348,38	571,08	342,65	133,62	5.368,22
10	212,43	358,66	571,08	342,65	127,46	5.153,03
11	201,85	369,24	571,08	342,65	121,11	4.931,48
12	190,95	380,13	571,08	342,65	114,57	4.703,41
13	179,74	391,34	571,08	342,65	107,84	4.468,60
14	168,20	402,89	571,08	342,65	100,92	4.226,87
15	156,31	414,77	571,08	342,65	93,79	3.978,00
16	144,08	427,01	571,08	342,65	86,45	3.721,80
17	131,48	439,61	571,08	342,65	78,89	3.458,04
18	118,51	452,57	571,08	342,65	71,11	3.186,49
19	105,16	465,92	571,08	342,65	63,10	2.906,94
20	91,41	479,67	571,08	342,65	54,85	2.619,14
21	77,26	493,82	571,08	571,08	77,26	2.125,32
22	62,70	508,39	571,08	571,08	62,70	1.616,93
23	47,70	523,38	571,08	571,08	47,70	1.093,54
24	32,26	538,82	571,08	571,08	32,26	554,72
25	16,36	554,72	571,08	571,08	16,36	0,00
4.277,10	10.000,00	14.277,10	9.422,89	2.521,66		
		Subsid.	4.854,21			

ALQUILER RENTA BÁSICA - 10 AÑOS

Préstamo	
Tipo de interés	2,95%
Anualidad	10
Capital	-10.000,00

Subsidiación		
%	Año Inicio	Año Final
30%	1	5
20%	6	10

	Intereses	Capital Amortizado	Cuota Total	Cuota Final	Intereses Finales	Capital Pendiente
1	295,00	874,32	1.169,32	818,52	147,50	7.203,89
2	269,21	900,11	1.169,32	818,52	134,60	6.519,97
3	242,65	926,66	1.169,32	818,52	121,33	5.822,78
4	215,32	954,00	1.169,32	818,52	107,66	5.111,92
5	187,18	982,14	1.169,32	818,52	93,59	4.386,98
6	158,20	1.011,11	1.169,32	935,45	94,92	3.546,45
7	128,37	1.040,94	1.169,32	935,45	77,02	2.688,02
8	97,67	1.071,65	1.169,32	935,45	58,60	1.811,17
9	66,05	1.103,26	1.169,32	935,45	39,63	915,35
10	33,51	1.135,81	1.169,32	935,45	20,10	0,00
1.693,16	10.000,00	11.693,16	8.769,87	894,96		
		Subsid.	2.923,29			

ANEXO: SUPUESTOS DE INTERVENCIÓN DE LAS CC.AA. EN EL PLAN ESTATAL 2005-2008, PARA FAVORECER EL ACCESO DE LOS CIUDADANOS A LA VIVIENDA (REAL DECRETO 801/2005, DE 1 DE JULIO): PETICIONES DE AVS

El Plan Estatal de Vivienda ha apostado por la descentralización, dando a las CC.AA. un margen mayor para adaptar el mismo a sus necesidades territoriales.

Por ello, la Comisión Ejecutiva de AVS estimó que era necesario elaborar un documento de propuestas y recomendaciones a las Comunidades que, por un lado, desarrollen aquellos aspectos que el Plan les ha asignado y, por otro, perfeccionen el Plan, implementando o estableciendo nuevas figuras.

A) SOLICITUDES AL ESTADO

- *Aumento de los objetivos*

Parece ser que el Ministerio de Vivienda sigue, al igual que en Planes anteriores, asignando por Comunidades una dotación presupuestaria y que si las actuaciones que la Comunidad elige suponen la utilización de una cifra elevada de recursos, los objetivos numéricos acaban siendo escasos.

Por ello estimamos debe solicitarse al Ministerio una mayor asignación de recursos que permita mayores objetivos, especialmente en materia de alquiler y suelo.

- *Que toda la vivienda protegida se considere VPO para que pueda disfrutar de los mismos beneficios en materia impositiva*

Dentro del Plan podemos encontrar las viviendas de precio concertado y en las Comunidades figuras propias. Es importante que gocen de todas las bonificaciones en materia tributaria (como el ITP y AJD) y se prevea la posibilidad de sus bonificaciones los tributos locales (ICIO).

Para ello, ante la imposibilidad de aplicar estas ventajas por analogía, es necesario que en la normativa fiscal estatal las referencias que se hace a la VPO se cambien por la de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, como ya hace la normativa urbanística.

B) REGULACIÓN EN EL DECRETO DE DESARROLLO DEL PLAN U OTRA NORMATIVA AUTONÓMICA

- *Convenios CC.AA. y Ayuntamientos para la gestión del Plan (las ventanillas únicas de vivienda)*

Sería muy conveniente establecer para una adecuada gestión y tramitación del Plan que, al igual que el estado ha apostado por la descentralización del Plan dando amplia intervención a las CC.AA., a su vez éstas, en sus Decretos, prevean la descentralización de la gestión del Plan potenciando las oficinas municipales para la gestión y tramitación del mismo, creando las denominadas ventanillas únicas de vivienda, previstas en el artículo 80, en el ámbito local.

Así, mediante convenios a suscribir por las CC.AA. y los Ayuntamientos o sus empresas públicas, se arbitren subvenciones para la creación de oficinas en los municipios cuyas funciones podrían ser, entre otras, las siguientes:

- Información y asesoramiento en la solicitud de ayudas.
- Tramitación de los expedientes de ayudas a promotores y adjudicatarios.
- Prevención del fraude.
- Otorgamiento de cédulas de habitabilidad.
- Registro de demandantes, sirviendo de oficina de información del mismo a los inscritos para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en los supuestos de enajenación.

Estos convenios ya han sido establecidos en alguna normativa, por ejemplo la catalana.

- *Limite máximo de calificación de las viviendas protegidas*

El artículo 5 prevé que el régimen de protección se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de 30 años, contado desde su calificación definitiva, aunque las Comunidades Autónomas podrán establecer un plazo superior. Mientras que la duración de las viviendas protegidas de precio concertado se regulará conforme a lo que determine la normativa autonómica que les sea de aplicación.

En relación a estas últimas, las de precio concertado, el criterio para determinar la duración del régimen podría ser la procedencia del suelo, y así asignar una mayor duración del régimen de protección a las viviendas que se edifiquen en terrenos de patrimonio público de suelo, al ser este suelo de cesión obligatoria y gratuita, mientras que se prevea un plazo menor a aquellas que se edifiquen en terrenos privados o patrimoniales de los Ayuntamientos, pues normalmente su adquisición ha sido onerosa y supone una voluntad efectiva del propietario de vinculación, lo que debe ser premiado.

- *Fijación del coeficiente multiplicativo para el cálculo de ingresos familiares*

El artículo 7.2, establece que para el cómputo de los ingresos familiares el número de veces del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación por las Comunidades Autónomas y las Ciudades de

Ceuta y Melilla de un coeficiente multiplicativo único, que deberán fijar ellas, comprendido entre 0,62 y 1, en función del número de miembros de la unidad familiar, la relación existente entre el precio básico y los precios máximos de venta vigentes y otros factores determinados por las mismas cuando las circunstancias de hecho así lo requieran.

Es necesario que los ingresos se ponderen necesariamente en función de ambos factores: el número de miembros familiares y la correlación de precios, pues si solo se emplea uno de ellos los resultados se distorsionan.

Por otro lado, debe hacerse uso de la posibilidad de emplear “otros factores” de la letra c), que permita que los ingresos puedan elevarse ya que existen regímenes que si no es así son inviables. Así pues los compradores de viviendas en Régimen Especial pueden encontrarse con no poder hacer frente a los pagos, ya que sus ingresos son muy bajos en relación al precio máximo.

- *Fijación de las superficies útiles máximas de las viviendas para discapacitados dentro de un 20% de margen y requisitos de publicidad del 5% del cupo de reserva para las viviendas para familias numerosas*

El artículo 11 da margen a las CC.AA. en ambos casos, habiéndose acordado que llegue al máximo en ambos supuestos. Así:

Permitir que las viviendas para discapacitados puedan exceder hasta el 20 por 100 del límite máximo de superficie útil (90 m²) de una vivienda.

Cuando se trate de viviendas protegidas para su adquisición por familias numerosas, establecer los máximos requisitos de publicidad y control de la aplicación de éstos.

- *Revisión de las condiciones de los inquilinos*

Que se revisen los ingresos de los inquilinos de las viviendas protegidas cada cinco años.

Que no puedan tener otras viviendas en propiedad salvo los mayores de 65 años. En este caso que la vivienda en propiedad se ponga a disposición de la Administración o de las empresas u organismos públicos para su puesta en alquiler a precio protegido.

- *Establecimiento de derechos de tanteo y retracto a favor de los promotores públicos o cualquier otra medida que garantice el destino y los precios de la vivienda protegida*

Es muy importante que las CC.AA. en sus Decretos de desarrollo, de acuerdo con el artículo 13, establezcan sobre las viviendas calificadas o declaradas protegidas, con destino a su venta, derechos de tanteo y de retracto a favor de:

- a) Las distintas Administraciones actuantes de carácter territorial (las propias CC.AA., las Diputaciones y Ayuntamientos).
- b) Las entidades o empresas públicas que designen, bien para el ejercicio del derecho de las anteriores administraciones o bien mediante el ejercicio sobre las viviendas de las que hayan sido promotores.

- c) Las agencias o sociedades públicas de alquiler legalmente creadas.
 - d) Los demandantes tipos de viviendas inscritos en los correspondientes registros públicos.
 - e) Cualquier otra clase de medida que garantice el destino y los límites de precios de venta de dichas viviendas y el cumplimiento de los fines establecidos para las actuaciones protegidas.
- *Establecimiento de Registros Públicos de demandantes de vivienda protegida que deberán haberse puesto en funcionamiento en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del decreto, garantizando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia*

En relación con el denominado Registro Público de Demandantes, que debe ser puesto en funcionamiento en 6 meses, se considera que las CC.AA. deben hacer un esfuerzo por implantarlos en plazo, dictando para ello la correspondiente normativa, de forma que no se bloqueen las adjudicaciones de las viviendas.

En la misma se deben incluir los siguientes criterios:

1. Debe ser respetuosa con la autonomía municipal, estableciendo unos criterios claros de coordinación y cooperación entre ambas administraciones y unas disposiciones que determinen el contenido mínimo de los requisitos y procedimientos al objeto de que las propuestas y/o adjudicaciones que se realicen desde los Ayuntamientos tengan una homogeneidad razonable.
 2. Debe ser un instrumento esencial para el ejercicio de los Derechos de tanteo y retracto, en el sentido de que puedan ser titulares de estos derechos de adquisición preferente los inscritos en el referido Registro. Esto hará posible el ejercicio efectivo de este derecho en los casos en que el promotor público o la Administración se vean imposibilitados para ello.
 3. Deben arbitrarse soluciones específicas y simples para aquellos supuestos de atribución de viviendas individualizadas o en actuaciones pequeñas. Por ejemplo, la asignación a un nuevo inquilino de una vivienda protegida en alquiler que ha quedado desocupada.
- *Establecimiento de límites mínimos de ingresos familiares u otras condiciones sobre la naturaleza u origen de dichos ingresos, para poder acceder a las ayudas financieras*

Es conveniente que las Comunidades Autónomas establezcan límites mínimos de ingresos familiares u otras condiciones sobre la naturaleza u origen de dichos ingresos, como condición para poder acceder a las ayudas financieras para adquisición de viviendas como garantía de poder hacer frente a las obligaciones derivadas del préstamo hipotecario, de acuerdo con el artículo 18.

Consecuentemente con ello, debe potenciar especialmente el arrendamiento dirigiendo al alquiler a aquellas familias que no superen ese límite mínimo de ingresos y no impedir el derecho de estos ciudadanos a una vivienda digna y adecuada.

- *Establecimiento de precios máximos de las viviendas protegidas en segundas y posteriores transmisiones*

El artículo 20 establece que serán las CC.AA. las que fijarán el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, en segundas y posteriores transmisiones, de una vivienda de nueva construcción calificada o declarada protegida, con un límite de “hasta 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate”.

Se propone el establecimiento de tramos dentro del amplio período de calificación otorgando mayor precio en función de la antigüedad de la vivienda.

En este sentido sirve perfectamente de referencia el artículo 94 del Texto Refundido de Andalucía que establece los siguientes coeficientes multiplicadores:

- Primeros 15 años: 1
- Del 16 al 20: 1.25
- Del 21 al 25: 1.50
- Del 26 al 30: 2

También sería importante primar el mantenimiento de estas viviendas para evitar barriadas degradadas estableciendo una “prima de conservación o mantenimiento” en función de que un informe técnico certifique el buen mantenimiento de la vivienda.

- *Fijación en actuaciones de rehabilitación de una cuantía mínima del presupuesto protegido como condición adicional para incluir estas actuaciones en el ámbito de la protección estatal*

Es importante que las CC.AA., de acuerdo con el artículo 57, establezcan en sus Decretos la cuantía mínima del presupuesto protegido como condición adicional para incluir estas actuaciones en el ámbito de la protección estatal. Esto evitaría el goteo de subvenciones para ayudas individuales y aisladas y permitiría destinar los fondos a actuaciones de más calado.

- *Posibilidad de exención a los promotores de actuaciones de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integral y en Áreas de Rehabilitación de Centros Históricos de cumplir las limitaciones establecidas relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras y antigüedad mínima del edificio*

Es importante que se establezca tal y como permiten los artículos 59 y 61 en el acuerdo sobre financiación de las Áreas de Rehabilitación integral y de Centros Históricos, la posibilidad de que las Comunidades Autónomas, de acuerdo con el Ayuntamiento, eximan a los promotores de actuaciones de rehabilitación en dicha área de cumplir las limitaciones establecidas relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido.

C) IMPLEMENTAR LAS FIGURAS DEFICITARIAS DEL PLAN

Con carácter general se considera que el Plan de Vivienda y Suelo beneficia al Promotor, pues se produce una elevación cuantiosa y general de los precios; sin

embargo perjudica al comprador ya que el nuevo sistema de fijación de las ayudas, con cuantías fijas y no porcentuales, hace que estas ayudas disminuyan y que tenga que realizar tanto una mayor aportación inicial como un mayor esfuerzo en el pago de las cuotas del préstamo.

Por ello, es necesario que las CC.AA. en sus Planes de desarrollo apoyen aquellas figuras que han quedado insuficientemente amparadas o incluso no se han contemplado, complementando y/o supliendo las ayudas del Estado. En esta línea se encuentran las siguientes medidas en vivienda:

- *Subvenciones a la renta*

Establecer ayudas al inquilino cuando su nivel de esfuerzo sea superior al 30% de sus ingresos sobre todo con personas por debajo de 2,5 veces IPREM, pues en ciertos supuestos, debido al aumento de precio de la vivienda, la renta puede ser muy alta.

En relación con las subvenciones al alquiler que otorga el Plan Estatal y que finalizan a los dos años, acabado este plazo, en el caso de personas mayores de 65 años o personas con discapacidades, establecerse la continuidad de las ayudas mientras sean necesarias.

- *Subvenciones al alquiler*

Paliando las condiciones del Plan Estatal que prima a aquellas viviendas de tamaño reducido, establecer una subvención a la vivienda en alquiler cuando ésta supere los 70 m², ya que de otra forma muchas veces, para que la promoción sea viable, se condena a las familias a vivir en condiciones de hacinamiento.

- *Apoyo al comprador de viviendas en Régimen Especial*

Sería muy conveniente establecer ayudas complementarias a las estatales al comprador de viviendas en Régimen Especial, cuando se trate de primer acceso y sobre todo si no se tienen las ayudas destinadas a los jóvenes. En este caso, dado que los precios se han elevado y las ayudas, no podemos encontrarnos con que la figura es inviable porque el nivel de esfuerzo es excesivo.

Las subvenciones podrían otorgarse de manera que el comprador no sobrepasara el 30 ó 35% de esfuerzo sobre sus ingresos.

- *Apoyo a la edificación sostenible*

El Plan prevé ayudas a aquellas viviendas protegidas que mejoren el grado de sostenibilidad de la edificación, pero sin ninguna concreción.

Es importante premiar las promociones realizadas con criterios de sostenibilidad, estableciendo ayudas concretas, sobre todo cuando van más allá de la incorporación de la energía solar térmica que obligatoriamente fija el Plan.

- *Apoyo a las oficinas de Gestión Municipales*

El Plan contempla en su artículo 4º punto 9 el apoyo económico a las ventanillas únicas de vivienda para la gestión de las actuaciones protegidas.

Tomando esa idea, sería muy interesante el apoyo a las oficinas de gestión municipales como ventanillas únicas en el municipio, que se ocuparan de canalizar la documentación en función de los requisitos establecidos, gestionar las ayudas, etc. De esta forma estas oficinas, cercanas al ciudadano, agilizarían la tramitación y simplificarían la gestión.

- *Complemento de las ayudas al suelo*

El nuevo Plan no establece una política clara de suelo pues solo financia la adquisición del mismo para su inmediata edificación, cuando lo que sería conveniente es que, para una adecuada política de suelo, se financiase suelo no urbanizado para la creación de patrimonios de suelo, fundamentalmente públicos, que permitiesen su puesta en mercado y urbanización de forma estratégica para poder frenar procesos especulativos, evitando la subida desmesurada del precio de la vivienda.

En esta línea, no parece adecuado el que las ayudas sean sólo para la “inmediata ejecución” del suelo, que se cifra en que en el plazo máximo de 3 años se hayan iniciado el 50% de las viviendas comprometidas. Pues si para la financiación de suelo para su urbanización puede tener sentido no lo tiene para la financiación a la adquisición, pues un plazo tan perentorio exige comprar, desarrollar el planeamiento y urbanizar en 3 años. Este no es por tanto un suelo de reserva, así podría resultar de interés realizar una regulación similar a la que realiza el plan catalán, que concede ayudas para la adquisición de suelo, y que exige que las viviendas protegidas se hayan iniciado (sin definir porcentaje) en el plazo de 3 años si es suelo urbano consolidado, 6 el suelo urbano no consolidado y urbanizable y 8 el suelo no urbanizable.

Solicitamos a las CC.AA. que en sus decretos:

- Potencien las ayudas al suelo, previendo las ayudas a la adquisición de los mismos para puesta en mercado a medio plazo de 6 a 10 años.
- Consideren como actuaciones protegidas la adquisición onerosa de suelo en operaciones de remodelación o rehabilitación integral de barrios o sectores de barrios cuyo estado requiera la demolición y reconstrucción total.
- Dirijan las ayudas al Promotor de la edificación, no de la urbanización; se debe permitir que se pueda solicitar, independientemente de la actuación del conjunto de la urbanización, siempre y cuando las ayudas se den con el compromiso de construir VPP. Es decir, si un propietario o grupo de ellos quieren destinar el 40% de una unidad de actuación, se le adjudiquen ayudas para ese número de viviendas. Máxime si lo utiliza para comprar suelo con destino a VPP.
- Que en los suelos de reserva para vivienda protegida establecidos en virtud de la normativa urbanística y en los del patrimonio público del suelo, se determinen criterios y límites porcentuales, al objeto de que los mismos no se destinen en su mayor parte a las figuras del Plan dirigidas a personas con mayores ingresos, como la vivienda de precio concertado, dejando de lado las figuras con mayor protección social como el régimen especial.
- Establezcan que las viviendas de alquiler se puedan construir en suelo de equipamiento asistencial.

- *Medidas para fomentar la urbanización de suelo para viviendas protegidas*

Dado que el artículo 45 (Urbanización protegida de suelo y destino del mismo), en su párrafo 3, establece que podrán acogerse a las ayudas económicas establecidas en este Real Decreto para las áreas de urbanización prioritaria de suelo, aquellas en las que se destine, al menos, el 75 por 100 de la “edificabilidad resultante” del ámbito de urbanización, a la promoción inmediata de viviendas calificadas o declaradas como protegidas.

Entendemos que referir el límite del 75% a la edificabilidad “resultante” es un error material, pues en la misma se computarían también los metros de techo de edificabilidad para todo tipo de usos, como comerciales, asistenciales, deportivos..., lo que no tiene sentido y plantea serios problemas de ejecución.

Por ello parece que por un error material no se ha referenciado solo a la “edificabilidad residencial”, como hace el número 2 de este mismo artículo.

Así, tanto desde las Comunidades Autónomas como desde los distintos agentes, debe pedirse al Estado que subsane el error material y, de acuerdo con lo indicado, sustituir en el número 3 la expresión “edificabilidad resultante” por “edificabilidad residencial”.

PATROCINIO:

BBVA