



www.kelifinder.com



### Sumario

#### ACTUALIDAD

Nuevas Ayudas a la Vivienda .....	2
Futuras Viviendas .....	3
Actualidad en Legislación y Sentencias .....	4
Recursos Web .....	5

#### MONOGRÁFICO

Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda	
▪ Andalucía .....	8
▪ Aragón .....	9
▪ Asturias.....	10
▪ Baleares .....	11
▪ Canarias.....	12
▪ Cantabria .....	13
▪ Castilla La Mancha ...	14
▪ Castilla y León .....	15
▪ Cataluña .....	16
▪ Ceuta .....	17
▪ Extremadura .....	18
▪ Galicia.....	19
▪ La Rioja .....	20
▪ Madrid.....	21
▪ Melilla .....	22
▪ Murcia.....	23
▪ Navarra .....	24
▪ País Vasco .....	25
▪ Valencia.....	26
GLOSARIO.....	27



#### Monográfico

## Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

Este sexto monográfico del Boletín Keli Finder está centrado en la Autoconstrucción y en las Cooperativas de Vivienda como un medio más para que los jóvenes puedan tener acceso a la vivienda.

De esta manera, analizaremos, de forma general, tanto el [Plan Estatal de Vivienda 2005-2008](#), como los Planes Autonómicos, señalando sus objetivos y principales líneas de actuación a este respecto.

Pág. 6

#### Actualidad

## Nuevas ayudas a la Vivienda

Infórmate de las convocatorias vigentes en tu Comunidad sobre las ayudas al alquiler, a la compra y a la rehabilitación de viviendas.

Últimas convocatorias de Ayudas a la vivienda.

¡¡Finalización de plazos!!

Pág. 2

#### Actualidad

## Futuras Viviendas

¿Quieres conocer dónde se están construyendo o se van a construir viviendas protegidas y viviendas libres?.

Consulta el mapa de las futuras viviendas de tu Comunidad.

Pág. 3

# Nuevas Ayudas a la Vivienda

Durante el mes de octubre estarán vigentes distintas convocatorias y ayudas a la vivienda. Destacamos los siguientes tipos:

- Ayudas al alquiler..... 9
- Ayudas a la compra..... 36
- Ayudas a la rehabilitación..... 12
- Ayudas a los / las jóvenes..... 9

[Consulta las últimas convocatorias y ayudas a la vivienda](#)

## Convocatorias y Ayudas a la Vivienda Vigentes

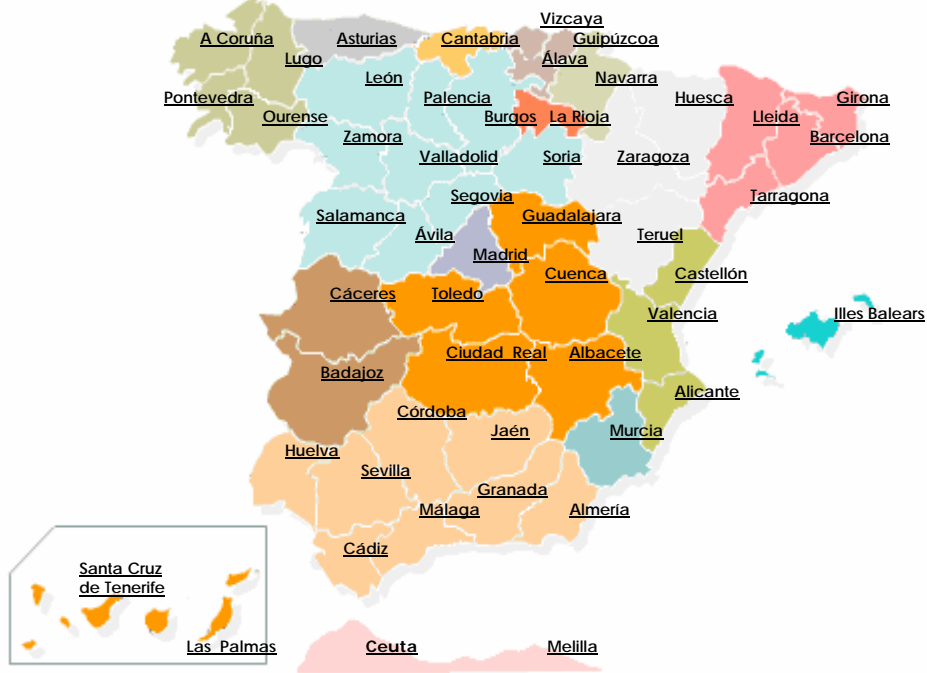
Provincia	Nº	Provincia	Nº	Provincia	Nº
Álava	17	Girona	15	Ourense	22
A Coruña	22	Granada	5	Palencia	12
Albacete	9	Guadalajara	12	Pontevedra	17
Alicante	10	Guipúzcoa	13	Salamanca	11
Almería	3	Huelva	9	Santa Cruz de Tenerife	10
Asturias	7	Huesca	8	Segovia	13
Ávila	11	Illes Balears	10	Sevilla	6
Badajoz	9	Jaén	2	Soria	12
Barcelona	46	La Rioja	11	Tarragona	12
Burgos	14	Las Palmas	10	Teruel	4
Cáceres	7	León	14	Toledo	12
Cádiz	5	Lleida	7	Valencia	15
Cantabria	10	Lugo	21	Valladolid	16
Castellón	9	Madrid	34	Vizcaya	44
Ceuta	2	Málaga	10	Zamora	10
Ciudad Real	16	Melilla	4	Zaragoza	7
Córdoba	6	Murcia	13	<b>Total</b>	<b>649</b>
Cuenca	10	Navarra	15		



*“Ayudas para la restauración y rehabilitación de edificios y viviendas en el área de rehabilitación del conjunto histórico de Cambados.”*

[Texto Completo](#)

## Convocatorias y Ayudas a la Vivienda Vigentes



[Inicio](#)



## Futuras Viviendas

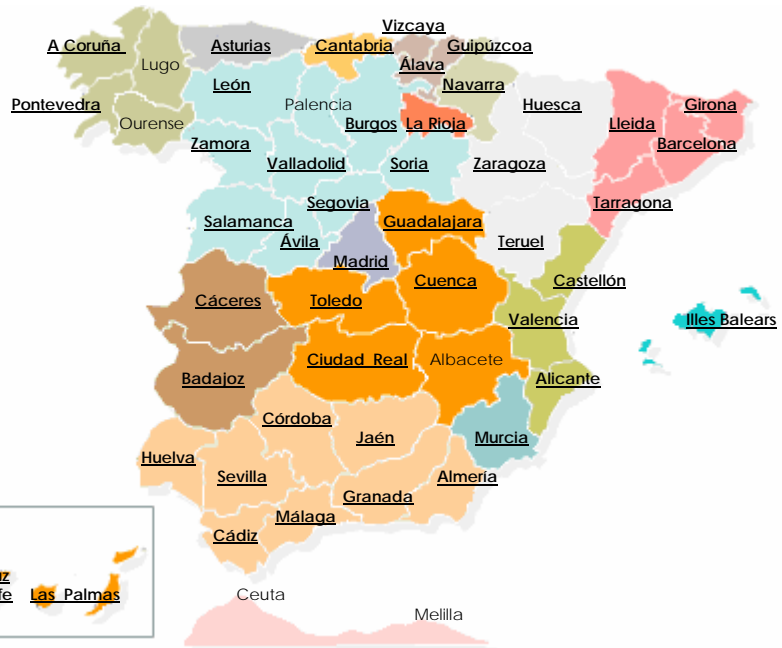
Durante el mes de septiembre se han publicado en Keli Finder anuncios oficiales de futuras viviendas. Destacamos los siguientes tipos:

- Planes y Proyectos Urbanísticos..... 77

- Proyectos de Construcción.....28
- Proyectos de Rehabilitación.....8
- Venta y cesión de suelo.....16

Puedes acceder a todos estos anuncios a través del mapa ubicado en la parte inferior.

## Mapa de las Futuras Viviendas



*“Adjudicación a la empresa Arquitectura Urbana S.L. para la construcción de 488 viviendas en Madrid”*

[Texto Completo](#)

Provincia	Nº	Provincia	Nº	Provincia	Nº	Provincia	Nº
A Coruña	5	Ceuta	0	León	9	Sevilla	5
Álava	4	Ciudad Real	2	Lleida	2	Soria	3
Albacete	0	Córdoba	2	Lugo	0	Tarragona	1
Alicante	5	Cuenca	1	Madrid	23	Teruel	2
Almería	4	Girona	1	Málaga	13	Toledo	1
Asturias	1	Granada	1	Melilla	0	Valencia	9
Ávila	2	Guadalajara	3	Murcia	4	Valladolid	2
Badajoz	3	Guipúzcoa	6	Navarra	2	Vizcaya	8
Barcelona	7	Huelva	8	Ourense	0	Zamora	2
Burgos	4	Huesca	2	Palencia	0	Zaragoza	2
Cáceres	4	Islas Baleares	1	Pontevedra	1	<b>Total</b>	<b>186</b>
Cádiz	7	Jaén	4	Salamanca	3		
Cantabria	5	La Rioja	2	Santa Cruz de Tenerife	1		
Castellón	3	Las Palmas	1	Segovia	5		

[Inicio](#)

## Actualidad en Legislación y Sentencias



### LEGISLACIÓN

Aquí encontrarás la selección de las leyes, resoluciones y todos aquellos actos administrativos que afecten a la vivienda: alquiler, compra, rehabilitación, suelo, etc. publicados en todos los Boletines Oficiales durante los últimos meses.

- [Real Decreto-ley 7/2007 que aprueba medidas urgentes en materia de incendios forestales en la Comunidad Autónoma de Canarias 2007](#)
- [Orden que publica el texto integrado del Decreto 149/2003 que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y regula las actuaciones contempladas en el mismo junto con la modificaciones que se han realizado](#)
- [Determinación del tipo de interés efectivo aplicable a los préstamos cualificados para actuaciones protegibles de vivienda acogidos a los Acuerdos de Colaboración con entidades financieras de 1992](#)
- [Determinación del tipo de interés efectivo aplicable a los préstamos cualificados para actuaciones protegibles de vivienda acogidos a los Acuerdos de Colaboración con entidades financieras de 1997](#)

Accede a toda esta legislación de forma conjunta a través del siguiente enlace:

[Kelifinder – Legislación 04-2007](#)

### SENTENCIAS

Aquí encontrarás la selección de las sentencias relevantes en materia de acceso de los jóvenes a la vivienda, provenientes del Tribunal Constitucional, Tribunal Supremo y los diferentes Tribunales Superiores de Justicia de las Comunidades Autónomas correspondientes a los últimos meses:

- [Sentencia del Tribunal Supremo sobre el caso de la venta de una vivienda que padecía aluminosis](#)
- [Sentencia Audiencia Provincial Cáceres en la cual se dirimía sobre el caso de un contrato de cesión de vivienda entre unos padres y su hija](#)
- [Sentencia referente al contrato de obra de una vivienda entre un particular y el albañil, al existir fraude por parte del albañil al completar la obras acordadas](#)
- [Los propietarios del Camping Ehun S.A. demandan a la entidad Nukra S.L por defectos en la construcción de viviendas contratadas con destino a su alquiler. El Tribunal ordena a los demandados realizar las obras que queden pendientes para dejar el Camping en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público](#)
- [El propietario de una vivienda alquilada pretende subir la renta por el alquiler al inquilino, pero la Audiencia Provincial Cáceres lo deniega debido a que este incremento es ilegal](#)

Accede a todas estas sentencias a través del siguiente enlace:

[Kelifinder – Sentencias 03-04 / 2007](#)

***“Texto integrado correspondiente al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007”***

[Texto Completo](#)

[Inicio](#) 

## Recursos Web

En esta sección encontrarás la selección de nuevas Páginas Web que contienen información relacionada con el acceso de los y jóvenes a la vivienda:

Páginas de Organismos competentes en materia de vivienda, Empresas públicas, Bolsas de vivienda de alquiler, Centros de información juvenil, Webs con información hipotecaria, Guías para el alquiler de vivienda, etc.



### Consejo de la Juventud de España - Cooperativas (<http://www.cje.org>)

Información básica sobre como los jóvenes pueden asociarse y formar cooperativas para su acceso a la vivienda, ya sea en régimen de compra o alquiler.

Permite la descarga de tres documentos: [guía al cooperativismo de vivienda](#), [10 preguntas sobre cooperativismo de vivienda](#) y un [estudio de viabilidad](#) referente ha dicho tema.

Amplia esta información en el siguiente enlace:

[CJE](#)



## Las Cooperativas Juveniles de Gestión de Vivienda en Alquiler (<http://www.aavvmadrid.org/index.php>)

Información acerca de como formar cooperativas entre los jóvenes para gestionar viviendas en alquiler. Está disponible en un documento en formato "Word".

El proyecto de la cooperativa va más allá del acceso a la vivienda. Uno de los puntos fundamentales del proyecto es el del desarrollo local. Queremos un edificio que pueda aportar oportunidades al entorno del barrio

de Adelfas, además de las viviendas protegidas en régimen de alquiler. Proponemos un edificio con mayor proporción de superficie de uso común, tanto para los propios cooperativistas (socialización de tareas domésticas, espacios de trabajo, estudio y ocio) como para el entorno (locales para alojar iniciativas de autoempleo, locales multifuncionales), que en todo caso serían gestionados por los usuarios.

El proyecto de viabilidad de la cooperativa de vivienda joven tiene todavía el carácter de propuesta a desarrollar, aunque servirá de base al futuro proyecto; de ahí que no se plasme exhaustivamente. Además, se trata de puntos a negociar y desarrollar con la administración, al tratarse de un proyecto de corresponsabilidad

[COVIJO](#)

## Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (<http://www.cep.es/socios.cfm?id=28>)

Confederación Empresarial Española de la Economía Social – CEPES brinda Información sobre la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España. Presenta enlaces de otras federaciones y uniones de cooperativistas de viviendas de las Comunidades Autónomas que permiten ver su

localización y teléfonos.

El objetivo principal de la CONCOVI es defender los intereses generales de las mismas ante los Organismos e Instituciones de la Administración Central del Estado y colaborar con otros agentes sociales dedicados a la promoción de viviendas, así como

informar, divulgar y formar a las personas vinculadas al Cooperativismo de Viviendas.

Amplia esta información en el siguiente enlace:

[CONCOVI](#)



## La Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda en España

En sí mismos, la autoconstrucción y el cooperativismo ([Cooperativas de Vivienda](#)) son conceptos que pueden tener una difícil interpretación dentro de la terminología empleada en el plan estatal y en los planes autonómicos de vivienda.

Esto es fundamentalmente debido a la gran variedad de términos con los que estos dos conceptos pueden denominarse, integrarse o asociarse: promotores de vivienda para uso propio, autopromotores, autoconstructores, constructores de viviendas individuales, cooperativas, etc. y, muchas veces, simplemente promotores.

Autoconstructores y cooperativistas pueden concebirse como personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que individualmente (muchos de los casos de los autoconstructores) o colectivamente (entre otras, las Cooperativas de Vivienda), impulsan, programan y financian la construcción de nuevas viviendas para su uso propio, ya sean éstas libres o protegidas.

Si lo limitamos al ámbito de las actuaciones protegidas en materia de vivienda, ambos conceptos podrían incluirse dentro de la definición que el plan estatal otorga a los promotores de vivienda para uso propio, si bien esto no implica que en el mismo plan los cooperativistas se consideren compradores en el momento en el que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada, y que los autoconstructores individuales de vivienda protegida se consideren compradores a partir del momento en el que obtengan la [calificación definitiva](#) de su vivienda.

Con base a esto y según el **Plan Estatal de Vivienda**, las viviendas a construir no podrán exceder, como regla general, los 90 m<sup>2</sup> de superficie útil (120 m<sup>2</sup> para familias numerosas), siendo las ayudas a las que pueden optar estos colectivos:

1. [Préstamos convenidos](#). Son préstamos concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito un convenio de colaboración con el Ministerio de Vivienda y que poseen unas condiciones más favorables que las habituales. Su cuantía máxima será del 80% del precio fijado de la Escritura Pública de compraventa o del valor de la edificación sumado al del suelo (valor que se incluye en la escritura de declaración de obra nueva), a devolver en un plazo máximo de 25 años y con un [periodo de carencia](#) de hasta 3 años desde la formalización del préstamo.

Además, si los ingresos familiares no son superiores a 3,5 veces el IPREM y no se tiene o se ha tenido una vivienda en propiedad (o en caso de tenerla no excede del 25% del precio máximo total de venta de la vivienda protegida a construir), también podrán solicitarse las siguientes ayudas:

2. [Subsidiación de los préstamos convenidos](#). Consiste en el pago a la entidad de crédito, de una cantidad fija determinada en función de la cuantía del préstamo convenido y del nivel de ingresos familiares del titular de dicho préstamo, y que reduce así la cantidad que éste debiera abonar en pago a su devolución. Como norma general las cuantías serán de:

- 82 € al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM (132 € para familias numerosas).
- 48 € al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares se encuentren entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM (78 € para familias numerosas).

3. Ayuda estatal directa a la entrada. Pago de una cantidad fija que se destinada a facilitar el desembolso de la entrada correspondiente a los valores de la edificación y del suelo. Para tener derecho a esta ayuda, la cuantía del préstamo convenido tendrá que ser, al menos, del 60% de este valor. Su cuantía se determina según los ingresos, las circunstancias personales y familiares del solicitante y el ámbito territorial en el que esté localizada la vivienda, siendo el caso general:

- 7.000 euros si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el IPREM.
- 4.000 euros si los ingresos del solicitante se encuentran entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.

Esta ayuda directa a la entrada se percibirá en el momento en el que se inicie el [plazo de amortización](#) del préstamo convenido.

Como podemos observar en el plan estatal, las ayudas a los promotores de vivienda para uso propio suelen enfocarse fundamentalmente a la vivienda protegida. Sin embargo debemos tener en cuenta que ésta no es una tónica exclusiva, pues en ocasiones estas ayudas toman enfoques diferentes a **nivel autonómico y municipal** (más frecuentemente cuando se asocian a núcleos rurales).

Todas estas ayudas, además de promoverse por las Administraciones Públicas, pueden encontrarse a veces a través de los **Convenios Colectivos y de Empresa**, cuya ayuda, en la mayoría de los casos, tomará forma de préstamos sin intereses o de interés reducido.

Otra manera de incentivar la autoconstrucción y el cooperativismo se lleva a cabo a través de la **venta a particulares de suelo** destinado a la autopromoción o autoconstrucción de viviendas. Por regla general, el tipo de viviendas allí construidas serán protegidas y, en ocasiones, destinadas exclusivamente a la población joven.

Por tanto, vemos que las Cooperativas de Vivienda y la autoconstrucción constituyen alternativas muy interesantes para muchos ciudadanos a la hora de acceder a una vivienda, pues suponen un ahorro importante en el gasto familiar que es fundamentalmente debido no sólo en las distintas ayudas que se pueden recibir, sino a que se suprime el papel del promotor como intermediador.

Sin embargo, no hay que olvidar que ambas opciones requieren de importantes desembolsos previos a la entrega o a la construcción de la vivienda, siendo primordial obtener una completa información al respecto antes de dar cualquier paso.

Antes de nada, en la autoconstrucción tendremos que comprobar los derechos de titularidad, la calificación del suelo y las posibles cargas que pueda tener el terreno a adquirir, además de cerciorarnos de que el proyecto y dirección de obras cumple con la legislación urbanística vigente.

En Cooperativas de Vivienda, antes de formar parte de una de ellas es conveniente conocer si se han cumplido con los requisitos legales establecidos para su constitución, así como cuál es la calificación del suelo, quién es su propietario y la viabilidad del proyecto de construcción.

## Información complementaria

### Legislación

- [Real Decreto 801/2005 por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008](#)

### Recursos Web

- [Ministerio de Vivienda. Normativa sobre el Plan de Vivienda 2005-2008](#)

### Directorio

- [Oficina de Atención al Ciudadano del Ministerio de Vivienda](#)
- [Confederación Española de Cooperativas de Vivienda](#)

## ANDALUCÍA

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 recoge la autoconstrucción de viviendas, estableciendo en primer orden lo que se entiende por promotores para uso propio a los efectos establecidos en el presente Plan:

a) Las [cooperativas](#) y las comunidades de propietarios, cuando la selección de sus adjudicatarios se haya realizado siguiendo los principios de igualdad, publicidad y libre concurrencia.

b) El promotor individual, persona física, titular del suelo que pretende construir sobre él una única vivienda para su uso propio.

c) 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.

De esta manera, encontramos que las ayudas a la autoconstrucción de viviendas a las que pueden optar estos colectivos se incluyen dentro de la denominada financiación cualificada. Para acceder a la financiación cualificada será preciso que los promotores individuales para uso propio no superen el límite de ingresos familiares establecidos en cada caso, que podrá oscilar entre 2,5 a 5,5 veces el IPREM dependiendo del tipo de vivienda protegida a construir.

Cumpliendo este requisito, los promotores individuales para uso propio podrán acceder a los préstamos cualificados. El préstamo cualificado máximo a obtener por los autopromotores de viviendas protegidas constará en la [calificación provisional](#). El promotor podrá presentar la calificación provisional en cualquiera de las entidades de crédito firmantes del convenio, a efectos de la obtención del préstamo cualificado. Por la entidad de crédito se solicitará la conformidad de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y, obtenida ésta podrá procederse a su formalización. Las disposiciones del préstamo podrán efectuarse conforme al calendario pactado por el promotor con la entidad prestamista.

Debemos tener en cuenta que los promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir entre vivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido el préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo.

El período de amortización será la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva o, en su caso, de la declaración de finalización de las obras.

Por otro lado, la Consejería de Obras Públicas y Transportes concederá una subvención de 1.000 euros a los promotores para uso propio de viviendas acogidas a los Programas de Viviendas protegidas. Esta ayuda será destinada para hacer frente a los gastos de la escritura pública de adquisición, adjudicación o declaración de obra nueva y de inscripción en el Registro de la Propiedad, así como de los impuestos que gravan la adquisición y promoción de viviendas.

Señalar también que existen ayudas destinadas a la promoción para uso propio o autoconstrucción de viviendas por jóvenes. Consiste en una subvención por importe de 6.000 euros cuando los ingresos familiares no sean superiores a 2,5 veces el IPREM, o de 3.000 cuando los ingresos familiares no sean superiores a 3,5 veces el IPREM.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Decreto que aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo](#)
- [Orden que determina las actuaciones del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007](#)
- [Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida.](#)

#### Recursos Web

- [Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007](#)

#### Directorio

- [Consejería de Obras Públicas y Transportes](#)
- [Federación Andaluza de Cooperativas de Viviendas](#)

## ARAGÓN

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

Entre los objetivos del Plan Aragonés de Vivienda 2005-2009 se encuentra el fomento de actuaciones para facilitar el acceso a los ciudadanos aragoneses a la vivienda en diferentes modalidades, entre las que se encuentra la [promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio](#).

Con el fin proporcionar el acceso a dicha modalidad existen una serie de ayudas destinadas a los promotores para uso propio, a las que éstos se podrán acoger siempre que cumplan con una serie de requisitos.

Las **condiciones y requisitos** para acceder a las ayudas son los siguientes:

- Estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida de Aragón.
- Destinar las viviendas a domicilio habitual y permanente y ser ocupadas en los 6 meses siguientes desde la fecha de [calificación definitiva](#).
- La superficie de la vivienda no debe superar los 90 m2 útiles (108 m2 útiles en el supuesto de viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad o con movilidad reducida permanente y 120 m2 útiles para familias numerosas).
- Las viviendas estarán sujetas a un precio máximo de venta [legalmente establecido](#).
- No haber obtenido previamente ayudas para la compra de vivienda durante los 10 años anteriores a la solicitud actual de la misma (excepto el caso de familias numerosas en supuestos de cambio de residencia y por discapacidad sobrevenida).

Tener los siguientes ingresos familiares, dependiendo del tipo de vivienda:

- Para Viviendas de Régimen General, que no excedan de 5,5 el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y que sean superiores al 5 % del precio de venta o de adjudicación de la vivienda, o del coste de la edificación más el valor del suelo en el supuesto de promoción individual para uso propio.
- Para Viviendas calificadas de Precio Tasado o Renta Tasada, que no excedan de 6,5 veces el IPREM.
- Para Viviendas de Régimen Especial, deberá acreditarse un nivel de ingresos que no exceda de 2,5 veces el IPREM y tener igualmente unos ingresos superiores al 5% del precio de venta o adjudicación de la vivienda.
- Para primer acceso a la vivienda en propiedad, que no excedan de 3,5 veces el IPREM.

Los tipos de **ayudas** que se pueden solicitar son:

**1. Préstamos convenidos.** Se conceden préstamos por una cuantía máxima del 80 % del precio máximo de venta o adjudicación, con un [plazo de amortización](#) de 25 años. El plazo máximo para solicitar la ayuda es de 2 meses contados desde la celebración del contrato privado de compraventa o de adjudicación.

**2. Primer acceso a la vivienda en propiedad.** Los promotores para uso propio que tengan unos ingresos familiares que no superen de 3,5 veces el IPREM y que accedan por primera vez a la vivienda en propiedad tendrán derecho a las siguientes ayudas:

- **Subsidiación de préstamos.** Los importes dependen del tipo de ingresos familiares. Además, para familias numerosas la cuantía de la subsidiación es mayor.
- **Ayuda estatal directa a la entrada.** Consiste en el abono en un único pago de una cantidad fija cuyo importe dependerá del nivel de ingresos y de las circunstancias personales o familiares del promotor, sin que la cuantía del préstamo convenido pueda ser inferior al 60% del precio total de la vivienda. El importe de la ayuda estatal directa a la entrada se incrementará cuando la vivienda estuviera situada en un ámbito territorial declarado de precio máximo superior.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Decreto que regula el plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009](#)
- [Orden de medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.](#)

#### Directorio

- [Dirección General de Vivienda y Rehabilitación](#)

## ASTURIAS

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

El Gobierno del Principado de Asturias dentro de su normativa específica en materia de vivienda, incluye las subvenciones a la autopromoción de viviendas de nueva planta de precio general para uso propio.

Así pues, aquellas personas que elijan esta modalidad de acceso a la vivienda y cumplan las condiciones establecidas para ello, podrán recibir una subvención correspondiente al 20% del presupuesto protegido, entendiéndose por tal el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por las actuaciones.

Entre los requisitos necesarios para optar a esta ayuda se considera que el solicitante tendrá derecho a ella si los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar no superan los 3,5 veces el Indicador Pública de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), siendo imprescindible para su concesión que la edificación disponga de calificación definitiva de viviendas de precio general para uso propio. Todo ello queda resumido en el siguiente cuadro.

AUTOPROMOCIÓN DE VIVIENDAS	
Cuantía	20% del presupuesto protegido
Ingresos Unidad Familiar	Menor o igual a 3,5 veces el IPREM
Calificación definitiva de vivienda de precio general para uso propio	

Las ayudas serán concedidas por una Comisión de Valoración, reunida a tal efecto. En el caso de que la partida presupuestaria no cubra la totalidad de las solicitudes, se concederá dando prioridad a:

- Solicitantes inscritos en el Registro de Solicitantes creado por Resolución de 25 de octubre de 2003, de la Consejería de Vivienda y Bienestar Social.
- Ponderación de ingresos de menor a mayor.

De la reunión celebrada por la Comisión de Valoración se levantará Acta por el Secretario en la que se acreditará lo dispuesto por la Comisión en relación a:

- El número de solicitudes presentadas.
- El número de solicitudes concedidas.
- El número de solicitudes denegadas y desistidas.
- Importe total de las ayudas concedidas.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Decreto que regula las ayudas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en el ámbito del Plan Asturiano de Vivienda 2006-2008](#)

#### Recursos Web

- [Viviendastur](#)

#### Directorio

- [VIPASA](#)

## ILLES BALEARS

### Autoconstrucción y Cooperativas de vivienda

En el Plan de Vivienda Joven 2005-2008 de la Comunidad Autónoma de Illes Balears se incluye la modalidad de ayudas a los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas protegidas. Dentro de esta tipología y a falta de una definición más concreta en la que puedan ser localizados, incluiremos la autoconstrucción y las [Cooperativas de vivienda](#) dentro de la promoción de viviendas para uso propio.

De esta manera, según el Decreto 90/2005, de 29 de julio, los adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de viviendas protegidas en régimen especial y general con ingresos inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), podrán percibir una subvención del 10% del precio de adquisición de la vivienda, con un límite de 8.000 euros.

Si los ingresos del solicitante se encontrasen entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM, los promotores para uso propio de viviendas protegidas de régimen especial y general, podrían percibir una subvención del 8% del precio de adquisición de la vivienda, con un límite de 8.000 euros.

Para el caso de los jóvenes de hasta 35 años con ingresos familiares inferiores a 3,5 veces el IPREM que sean promotores para uso propio de viviendas protegidas en régimen especial y general, la subvención aumenta su cuantía hasta el 10% del precio de adquisición de la vivienda, con un límite de 10.000 euros.

Estas ayudas tendrán carácter complementario con las otorgadas en este sentido por el Estado en su Plan de Vivienda 2005-2008. En este Plan las ayudas para la promoción de viviendas para uso propio consistirán en:

1. [Préstamos convenidos](#). Su cuantía máxima será del 80% del precio fijado de la Escritura Pública de compraventa o del valor de la edificación sumado al del suelo (valor que se incluye en la escritura de declaración de obra nueva), a devolver en un plazo máximo de 25 años y con un [periodo de carencia](#) de hasta 3 años desde la formalización del préstamo.

Además, si los ingresos familiares no son superiores a 3,5 veces el IPREM y no se tiene o se ha tenido una vivienda en propiedad (o en caso de tenerla no excede del 25% del precio máximo total de venta de la vivienda protegida a construir), también podrán solicitarse las siguientes ayudas:

2. [Subsidiación de los préstamos convenidos](#). Como norma general las cuantías serán de:

- 82 € al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM (132 € para familias numerosas).
- 48 € al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares se encuentren entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM (78 € para familias numerosas).

3. Ayuda estatal directa a la entrada. Para tener derecho a esta ayuda, la cuantía del préstamo convenido tendrá que ser, al menos, del 60% de este valor. Su cuantía se determina según los ingresos, las circunstancias personales y familiares del solicitante y el ámbito territorial en el que esté localizada la vivienda, siendo el caso general:

- 7.000 euros si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el IPREM.
- 4.000 euros si los ingresos del solicitante se encuentran entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM

### Información complementaria

#### Legislación

- [Decreto por el que se aprueba el Plan Joven de Vivienda y las ayudas a la promoción y acceso a la vivienda de las Illes Balears 2005-2008](#)

#### Recursos Web

- [I Plan de Vivienda de las Illes Balears \(2004-2008\)](#)

#### Directorio

- [Oficina del Instituto Balear de la Vivienda](#)

## CANARIAS

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

El Plan de Vivienda de Canarias para el período 2005-2008 establece una serie de ayudas destinadas a la [promoción para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción](#). Para acceder a dichas ayudas tanto el promotor individual como las viviendas deberán cumplir una serie de condiciones.

#### 1.- Condiciones de las viviendas:

- Debe de tratarse de viviendas calificadas como Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.) por la CC.AA. de Canarias.
- Deben destinarse a domicilio habitual y permanente de promotores para uso propio.
- El valor de la edificación sumado al valor del suelo que figure en la Escritura de Declaración de Obra Nueva tendrán los siguientes límites: Régimen Especial, 1.041,04 €; Régimen General Básico, 1.281,28 €; y Régimen General Medio, 1.441,44 €.
- La superficie útil máxima de la vivienda es con carácter general de 90 m<sup>2</sup>, excepto cuando se trate de viviendas adaptadas a personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente (hasta 108 m<sup>2</sup>) y cuando se trate de familias numerosas (hasta 120 m<sup>2</sup>).

#### 2.- Requisitos del promotor individual:

##### a) Requisitos para acceder a la propiedad de las viviendas:

- No ser titular de pleno dominio o derecho real de uso y disfrute sobre alguna otra V.P.O.
- No ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna vivienda libre cuando su valor exceda del 40% del precio total de venta de la vivienda que se pretende construir; o del 60%, en casos de familias numerosas, jóvenes, discapacitados, etc.
- Que sus [ingresos familiares ponderados](#) no superen los siguientes importes, según cual sea el tipo de vivienda protegida: para Viviendas de Régimen Especial, 2,5 veces el IPREM; para Viviendas de Régimen General Básico, 5,5 veces el IPREM; y para Viviendas de Régimen General Medio, 6,5 veces el IPREM.
- Ser residente en la Comunidad Autónoma de Canarias.

##### b) Requisitos para el primer acceso a la vivienda en propiedad:

- Ingresos familiares ponderados que no excedan de 3,5 veces el IPREM.
- No tener ni haber tenido vivienda en propiedad.
- Si se tiene o se ha tenido una vivienda, no disponer del derecho de uso o disfrute, o su valor no exceda del 25% del precio máximo total de la que se pretende construir.
- Salvo excepciones, no haber obtenido ayudas públicas para la compra de otra vivienda protegida durante los diez años anteriores a la solicitud.

En función de estos requisitos y condiciones, las ayudas a las que se podrán optar serán:

a) [Préstamos convenidos](#). Concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito convenio con el Ministerio de Vivienda, por una cuantía máxima del 80% del precio máximo de la vivienda fijado en la [Calificación Provisional](#). El [plazo de amortización](#) es de 25 años, con un [período de carencia](#) de 3 años ampliables hasta 4. Para poder beneficiarse de ellos es necesario contar con unos ingresos familiares ponderados que no excedan de 6,5 veces el IPREM.

##### b) Ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad:

- Subsidiación de préstamos convenidos, para promoción de viviendas de Régimen Especial o de Régimen General Básico. Se trata de un descuento de una cuantía fija de las cuotas de amortización (capital e intereses), en función de la cuantía del préstamo y del nivel de ingresos familiares.
- Ayuda estatal directa a la entrada, para promotores de viviendas de Régimen Especial o de Régimen General Básico. Consiste en el abono en un único pago de una cantidad fija cuyo importe dependerá del nivel de ingresos y de las circunstancias personales o familiares del promotor.
- Ayudas autonómicas al promotor. Ayudas entre 3.000 y 6.000 euros, dependiendo del nivel de ingresos. Para promotores jóvenes (entre 18 y 35 años) el importe de las ayudas será entre 6.000 y 12.000 euros.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Convenio de la Comunidad Autónoma de Canarias para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda](#)
- [Decreto por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias.](#)

#### Directorio

- [Unión Canaria de Cooperativas de Viviendas](#)

## CANTABRIA

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

El Servicio de Promoción de Vivienda de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura se encarga de informar, tramitar y gestionar las diferentes ayudas a las que optan los ciudadanos de Cantabria cuando acceden a la compra de una vivienda. Entre dichas ayudas se encuentran las destinadas a adjudicatarios miembros de [cooperativas](#) o de comunidades de propietarios, a partir de que se les adjudique la propiedad de una vivienda individualizada, y a los promotores individuales de viviendas protegidas de uso propio, a partir del momento de la obtención de la [calificación definitiva](#) de su vivienda.

Las condiciones generales para acceder a las ayudas son las siguientes:

- Las actuaciones para las que se solicita ayuda financiera a la vivienda han de ser calificadas como protegidas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de Cantabria.
- No sobrepasar unos ingresos de hasta 2,5 5,5 ó 6,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples - IPREM (según el tipo de vivienda) y de unos precios máximos de venta, adjudicación o renta según la normativa específica.
- Obtener unos ingresos mínimos brutos anuales de 3.000 euros procedentes de rendimientos de trabajo.
- No tener ni haber tenido viviendas en propiedad, ni derecho real de uso o disfrute (salvo excepciones).
- Las viviendas han de dedicarse a residencia habitual y permanente de sus destinatarios.
- Las superficies útiles máximas de las viviendas, no pueden sobrepasar los 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% de la superficie útil. En el caso de familias numerosas el límite es de 120 m2.

Los tipos de ayudas que se pueden solicitar son las siguientes:

1. **Préstamos convenidos:** como regla general la cuantía del mismo podrá ser de hasta el 80% del precio de venta, a devolver por un plazo máximo de 25 años.

#### 2. Ayudas económicas directas:

- **Subsidiación de los préstamos convenidos.** Consistirá en el abono a la entidad de crédito de una cantidad fija, en función del préstamo convenido y del nivel de ingresos familiares del solicitante. La subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la [amortización](#) del préstamo. El préstamo tendrá un [plazo de amortización](#) de 25 años, precedido de un [período de carencia](#) cuya duración máxima será de 3 años desde la formalización del préstamo. Este período podrá ampliarse hasta 4 años cuando se den circunstancias que aconsejen dicha ampliación hasta un año adicional, como máximo.
- **Ayudas estatales directas.** Si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el IPREM, ascenderá a 7.000 euros; si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el IPREM, pero no superan 3,5 veces del IPREM, ascenderá a 4.000 euros; cuando los solicitantes sean jóvenes que aporten la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares, las cuantías de las ayudas estatales directas a la entrada serán las siguientes: si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el IPREM, 10.000 euros; si los ingresos del solicitante exceden de 2,5 veces el IPREM, pero no superan 3,5 veces el citado Indicador, 7.000 euros.
- **Ayudas autonómicas directas.** Los promotores individuales de viviendas para uso propio que pertenezcan a los colectivos especiales como familias desfavorecidas y en situación de riesgo o exclusión social, víctimas de la violencia de género o del terrorismo y discapacitados con dificultad de movilidad, y que cuenten con ingresos menores a 2,5 veces el IPREM, tendrán derecho a una ayuda autonómica directa a la entrada complementaria a la estatal de 2.000 euros para los casos de primer acceso a la vivienda en propiedad.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria](#)
- [Decreto que establece el Régimen de VPO de la CC AA. Cantabria y su Régimen de Subvenciones.](#)

#### Directorio

- [Federación de Cooperativas de Viviendas de Cantabria](#)

## CASTILLA – LA MANCHA

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

Las ayudas que la Administración concede en concepto de adquisición o compra de vivienda, incluye no sólo a adquirentes o adjudicatarios de viviendas protegidas, sino también a los promotores individuales para uso propio (término bajo el cual podemos encuadrar a los autoconstructores y, al menos en un primer momento, a las [Cooperativas de Vivienda](#)). En cualquiera de los casos, para solicitar estas ayudas los ingresos familiares corregidos deben estar comprendidos entre la decimotercera parte del precio de venta y 5,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiple), 2,5 veces para V.P.O. en Régimen Especial. Además, se deben reunir los siguientes requisitos:

- No ser titular de pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre cualquier otra vivienda sujeta a protección pública.
- No ser titular de pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda libre en la misma o distinta localidad, salvo que su valor conforme al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales no supere el 40% de la adquirida, o el 60% en el caso de familias numerosas.
- No haber obtenido ayudas, al amparo de Planes de Vivienda en los diez años anteriores, excepto si existe cambio de localidad en su residencia o se trata de familias numerosas que requieran viviendas de mayor superficie.

En caso de promoción para uso propio, el precio o valor de la edificación sumado al del suelo, no podrá superar el correspondiente al área geográfica en la que se incluya el municipio donde se ubicará la vivienda. Para acceder a las ayudas en la modalidad de primer acceso, además de los requisitos señalados, los ingresos familiares corregidos deberán estar comprendidos entre la decimotercera parte del precio de venta y 3,5 veces el IPREM (2,5 para Viviendas en Régimen Especial). Igualmente no se debe tener o haber tenido una vivienda en propiedad y, en caso de tenerla, ésta no debe exceder del 25% del valor de la adquirida según el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

La cuantía de las subvenciones a cargo de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, se obtendrá aplicando un porcentaje sobre el precio de la vivienda, o valor de la edificación y del suelo, excluidos garaje, trastero y cualquier tipo de anejo, que se establece en un 20 % para la promoción de uso propio.

Junto a esta subvención, la ayuda característica para estos casos será el préstamo cualificado. Se puede obtener con unos ingresos familiares corregidos de hasta 5,5 veces el IPREM, solicitándose a las entidades de crédito que hayan suscrito convenio con el Ministerio de Vivienda, directamente o por subrogación de aquel que ha sido concedido al promotor. Sus principales características se resumen en el siguiente cuadro:

Cuantía máxima	80% del precio total de la vivienda o del valor de la edificación y del suelo
<a href="#">Plazo de carencia</a>	Máximo de 3 años en préstamos al promotor
<a href="#">Plazo de amortización</a>	20 años

### Información complementaria

#### Legislación

- [Decreto por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Viviendas y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010](#)

#### Recursos Web

- [IV Plan de Vivienda Horizonte 2010](#)

#### Directorio

- [Dirección General de Vivienda de Castilla – La Mancha](#)

## CASTILLA Y LEÓN

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

La Consejería de Fomento de Castilla y León concede subvenciones a la autoconstrucción a través de las denominadas Ayudas a la Vivienda Rural, dirigidas a promotores y adquirentes de viviendas en núcleos rurales dentro del ámbito territorial de Castilla y León.

A ello se le suma las convocatorias de ayudas económicas destinadas a subvencionar parcialmente la adquisición de vivienda libre de nueva construcción, la promoción de vivienda para uso propio o autoconstrucción y la rehabilitación de viviendas con las modalidades de genérica, especial e integral.

Podrán ser beneficiarios de las mismas:

- Las personas físicas con ingresos familiares corregidos de hasta 5,5 veces Indicador Público de Efectos Múltiples (IPREM).
- Las Corporaciones Locales que promuevan actuaciones para cederlas en arrendamiento.

Como condiciones a cumplir para la concesión de las ayudas, se establece que la vivienda debe estar situada en municipios que tengan la condición de rurales, es decir, todos los municipios de la Comunidad de Castilla y León a excepción de los que excedan de 10.000 habitantes y los que tengan más de 3.000 habitantes y disten a menos de 30 Km. de la capital de la provincia. Asimismo, podrán estar en cuencas mineras en reconversión, espacios naturales así declarados por el organismo habilitado y, en su caso, municipios de actuación preferente.

Las ayudas a las que se podrán optar serán las siguientes:

**1. Préstamo cualificado** al tipo de interés fijado en los correspondientes Convenios suscritos con Entidades de Crédito y con las características siguientes:

Préstamo hipotecario	Hasta 10.000 euros
Plazo de Subsidiación	13 años
<u>Plazo de amortización</u>	Hasta 30 años + 2 de <u>carencia</u>

**2. Subsidio** de 2,5 puntos del tipo de interés para beneficiarios con ingresos anuales inferiores a 3,5 veces el IPREM y cuando se trate de actuaciones promovidas por Corporaciones Locales.

**3. Subvenciones.** Su cuantía se determinará en función del colectivo en el que el solicitante se incluya:

- Para personas con ingresos anuales inferiores a 3,5 veces el IPREM, la ayuda económica es de en 3.000 euros.
- Para emigrantes retornados, 4.000 euros.
- Para jóvenes, 6.000 euros.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Decreto por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Viviendas y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010](#)
- [Acuerdo de aprobación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009](#)

#### Recursos Web

- [Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León. 2002-2009](#)

#### Directorio

- [Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio](#)
- [Federación Castellano Leonesa de Cooperativas de Viviendas](#)

## CATALUÑA

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

El Proyecto de Ley del Derecho a la Vivienda en Cataluña recoge la autoconstrucción y la desarrolla teniendo en cuenta diferentes aspectos:

- Es posible la autopromoción de vivienda con protección oficial a instancia del propietario, que obtiene ayudas o financiación calificada para construir una vivienda nueva o para rehabilitar su residencia habitual y permanente. Pueden ser promotores de viviendas con protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con ánimo de lucro o sin él.
- Se pueden considerar actuaciones protegidas en materia de vivienda, las que tienen como finalidad dar alojamiento a personas o unidades de convivencia con [necesidades de vivienda](#). Entre ellas se encuentra la adquisición de viviendas libres o protegidas, para uso propio.
- En las promociones de vivienda con protección oficial para uso propio, las escrituras de declaración de obra nueva también tienen que ser visadas.
- En caso del autopromotor, las obligaciones a las que se tengan que hacer frente corresponderán al constructor.
- Será obligatorio suscribir los seguros y garantías establecidas legalmente. Esta obligación no será exigible en el caso del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio, pero en el caso de transmisión entre vivos de la vivienda en el plazo de 10 años por venta, donación, etc., el autopromotor quedará obligado a contratar los seguros y garantías por el tiempo que reste para completar los 10 años, excepto cuando el adquirente le exonere expresamente.
- Las viviendas estarán sujetas a regímenes de protección pública.

De esta manera, las viviendas de nueva construcción que en su calificación o declaración como protegidas se acojan a las disposiciones de la legislación vigente, podrán obtener la financiación cualificada, siempre que los ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

Por otro lado, las cuantías de la ayuda estatal directa básica que podrán solicitarse serán las siguientes:

Nivel de ingresos (nº de veces el Salario Mínimo Interprofesional)	Cuantías básicas (% precio total vivienda)
Hasta 1,5	11
Entre 1,5 y 2,5	8
Entre 2,5 y 3,5	5

Además de todas estas ayudas, es destacable conocer que existen Ayuntamientos catalanes que sacan a la venta suelo municipal con la finalidad de que jóvenes emprendedores puedan promover, a título individual o agrupado en [Cooperativas](#), la construcción de sus propias viviendas. Este será el caso de, por ejemplo, el municipio de [Cruilles, Monells i Sant Sadurní de l'Heura](#).

### Información complementaria

#### Legislación

- [Decreto de desarrollo del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007](#)
- [Decreto de despliegue del Plan para el derecho a la vivienda 2004-2007](#)

#### Recursos Web

- [Plan para el Derecho a la Vivienda 2004-2007](#)

#### Directorio

- [Departamento de Medio Ambiente y Vivienda](#)
- [Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña](#)

## CEUTA

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

La promoción de viviendas para uso propio, término bajo el cual recogeríamos los conceptos de autoconstrucción y [Cooperativas de Vivienda](#), no se recoge en ninguna de las actuaciones protegidas que se incluyen en el Convenio de colaboración entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla y el Ministerio de Vivienda para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

Por tanto, es de entender que autoconstructores, autopromotores o cooperativistas de vivienda no dispongan, a causa de las especiales condiciones en materia de urbanismo de la Ciudad Autónoma de Melilla, de un vehículo apropiado que impulse, facilite y financie la construcción de nuevas viviendas protegidas para uso propio.

Dentro de esta línea de actuación, la promoción privada de viviendas para uso propio tampoco se verá financiada con fondos públicos, quedando regulada en lo concerniente a suelo y construcción, según lo establecido por la normativa vigente en materia de urbanismo.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Convenio de colaboración con el Ministerio de vivienda y la Ciudad de Ceuta para la aplicación del Plan Estatal 2005-2008](#)

#### Directorio

- [Gobierno de la Ciudad Autónoma de Ceuta](#)

## EXTREMADURA

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

La Junta de Extremadura define autopromotor como aquella persona que construye su propia vivienda como consecuencia de ser el propietario de un solar de uso residencial. Para ello se establece una serie de pasos a seguir:

- Compra del terreno: comprobaciones previas sobre derechos de titularidad, capacidad de venta y cargas de propiedad; situación del solar en el Plan Urbanístico del municipio; y contrato de compraventa (Notario, Registro de la Propiedad).
- Construcción de la Vivienda: Proyecto de Obras (Arquitecto); Proyecto de seguridad y salud laboral; Licencia de Obras (Ayuntamiento); Contrato de Obras (Constructor); y Dirección de Obras (Arquitecto –Arquitecto Técnico).
- Terminación de la obra: Declaración de Obra nueva; Licencia de Primera ocupación; Aranceles notariales y registrales; e Impuestos (actuaciones judiciales remanentes).

De esta manera, se considera autopromoción de vivienda la que realice cualquier ciudadano para su uso y disfrute, tenga carácter de única residencia y cumpla con la legislación vigente. Se distinguen los siguientes tipos de vivienda: unifamiliar aislada, unifamiliar pareada, unifamiliar entre medianeras y unifamiliar encimada. En todo caso, siempre se deberán cumplir las ordenanzas urbanísticas del sector en el que se ubiquen y las normas de calidad del diseño aplicable. Además, las viviendas autopromovidas no podrán exceder de 90 m<sup>2</sup>, si bien cuando el promotor reúna la condición de familia numerosa en el momento de la solicitud, este máximo podrá llegar hasta los 120 m<sup>2</sup>.

Los requisitos a tener en cuenta para percibir las ayudas serán los siguientes:

- Los promotores deben tener unos ingresos ponderados que no excedan de 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI).
- Los solicitantes deben ser propietarios de un solar o titulares de un derecho real de superficie apto para edificar, y sobre el cual se pueda construir la vivienda o ser cesionario de un derecho de edificación, otorgado entre padres e hijos.
- En el caso de edificación sobre un solar, éste deberá estar urbanizado y, por tanto, tendrá que contar con todos los servicios que se requieren al suelo urbanizado, incluidas calles y viales.
- La vivienda construida no podrá venderse ni alquilarse hasta transcurridos 10 años desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad como "obra nueva".
- Estar empadronado y residir al menos durante los 2 años inmediatamente anteriores en la localidad donde se pretende construir, y ocupar la promoción en un plazo no superior a 3 meses a contar desde la obtención de la cédula de habitabilidad, así como a realizar la obra en un plazo no superior a 20 meses desde la notificación de la aprobación.

Cumpliendo los requisitos expuestos, las ayudas a percibir se traducirán en una subvención por un importe de 12.020 euros. Dicha cantidad se hará efectiva de la siguiente forma:

- 25% del total de la subvención, una vez aprobado el proyecto y previa presentación de la Licencia Municipal de Obras.
- 75% restante, con el certificado final de obra.

La Consejería de Fomento se hará cargo del importe del proyecto, de la dirección de la obra y de los estudios de Seguridad y Salud laboral de la vivienda. Asimismo y salvo las excepciones previstas legalmente, no será exigible el Seguro Decenal.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Decreto 33/2006 por el que se modifica y adapta el Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura 2004-2007](#)
- [Resolución correspondiente al Convenio para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.](#)
- [Orden por la que se desarrolla el Plan de Vivienda y Suelo de la C.A. Extremadura, aprobado mediante Decreto 33/2006, de 21-2-2006.](#)
- [Decreto 7/2007, de 23 enero que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.](#)

#### Directorio

- [Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio](#)

## GALICIA

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

La modalidad de referencia que los socios de [Cooperativas de Viviendas](#) pueden considerar para optar a las ayudas ofrecidas por las distintas Administraciones Públicas en la Comunidad Autónoma de Galicia, son las **viviendas de protección autonómica de precio concertado** así declaradas por la Xunta de Galicia.

Este tipo de viviendas están destinadas a personas cuyos ingresos familiares se encuentren entre 0,7 y 6,5 veces el IPREM, y que, además, no sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de una vivienda protegida, o de una libre cuyo valor, según el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo de venta de la vivienda protegida a la que se vaya a optar (60% si, entre otros casos, se es joven de hasta 35 años y la vivienda anteriormente adquirida fuese su primera vivienda, ésta fuese inferior a 70 m<sup>2</sup> y el joven precisase adquirir otra mayor por haberse incrementado el número de miembros de su unidad familiar). A todo ello, debemos añadir que la superficie útil máxima de la vivienda será de 90 m<sup>2</sup> (108 m<sup>2</sup> para personas con discapacidad y 120 m<sup>2</sup> para familias numerosas).

Las ayudas consistirán en los denominados [préstamos convenidos](#). Estos préstamos poseen unas condiciones económicas más favorables que las existentes habitualmente en el mercado financiero, y son concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito un convenio de colaboración con el Ministerio de Vivienda. La cuantía máxima del préstamo será del 80% del precio fijado en la Escritura Pública de compraventa y se devolverá en un plazo máximo de 25 años.

Además, si no se es mayor de 35 años, se ha formalizado un préstamo convenido, si los ingresos familiares no son superiores a 3,5 veces el IPREM y no se tiene o se ha tenido una vivienda en propiedad (o en caso de tenerla no excede del 25% del precio máximo total de venta de la vivienda protegida), la Consellería de Vivenda e Solo concederá a aquellas personas que adquieran una vivienda de protección autonómica de precio concertado una subvención complementaria de 600 euros para gastos de constitución, subrogación de hipoteca u otros gastos de la entrada.

Por otro lado, los promotores individuales para uso propio (personas que, siendo titulares de suelo, pretendan construir sobre el mismo una vivienda protegida unifamiliar para uso propio) tienen la oportunidad de beneficiarse de las ayudas correspondientes a la promoción de **viviendas de protección autonómica de régimen especial o de precio general**.

Para optar a uno de estos tipos de vivienda, los ingresos familiares no podrán exceder de 2,5 veces el IPREM en el caso de viviendas protegidas de régimen especial y de 5,5 veces el IPREM para viviendas protegidas de precio general (en ambos casos se requieren unos ingresos mínimos de 0,7 veces el IPREM). El resto de los requisitos serán prácticamente los mismos que en la modalidad de vivienda protegida de precio concertado.

Por su parte, las ayudas a las que se podrán optar serán las siguientes:

- [Préstamos convenidos](#). Su cuantía máxima será del 80% del valor de la edificación sumado al del suelo (valor que se incluye en la escritura de declaración de obra nueva), a devolver en un plazo máximo de 25 años y con un [periodo de carencia](#) de hasta 3 años desde la formalización del préstamo.
- Además, si los ingresos familiares no son superiores a 3,5 veces el IPREM y, salvo excepciones, no se tiene o se ha tenido una vivienda en propiedad, también podrán solicitarse las siguientes ayudas:
- [Subsidiación de los préstamos convenidos](#). Como norma general las cuantías serán de: 82 € al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM (132 € para familias numerosas); o de 48 € al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares se encuentren entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM (78 € para familias numerosas).

Ayuda estatal directa a la entrada. Para tener derecho a esta ayuda, la cuantía del préstamo convenido tendrá que ser, al menos, del 60% del valor de la edificación y del suelo. Su cuantía se determina según los ingresos, las circunstancias personales y familiares del solicitante y el ámbito territorial en el que esté localizada la vivienda, siendo el caso general: 7.000 euros si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el IPREM; o 4.000 euros si los ingresos del solicitante se encuentran entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM

De igual manera y con las mismas condiciones que en la modalidad de vivienda concertada, los jóvenes también podrán optar a la ayuda autonómica de 600 euros en gastos de constitución, subrogación de hipoteca y otros gastos de entrada, si bien para esta modalidad se subvencionan otras ayudas para circunstancias especiales de emergencia o necesidad, familias numerosas o monoparentales, emigrantes retornados, discapacitados, etc.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Decreto que establece las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia](#)

#### Recursos Web

- [Consellería do Vivenda e Solo - Ayudas para la construcción de vivienda propia](#)

#### Directorio

- [Consellería do Vivenda e Solo](#)

## LA RIOJA

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

En la Comunidad Autónoma de La Rioja, la promoción de viviendas para uso propio a título individual (autopromoción o autoconstrucción) o la agrupada en [Cooperativas](#), está regulada a través de un convenio de colaboración entre la Comunidad y el Ministerio de Vivienda, a través del cual se establecen y reconocen las bases fundamentales que se incluyen en el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

En consecuencia y siguiendo esta línea de actuación, se entiende que las subvenciones a las que podrán acceder los autoconstructores y cooperativistas riojanos se centrarán fundamentalmente dentro del ámbito de la vivienda protegida. En este sentido, las actuaciones sobre las que se soliciten ayuda financiera tendrán que ser calificadas o declaradas como protegidas por el Gobierno de La Rioja.

También tendremos que tener presente que, como norma general, las viviendas a construir no podrán exceder los 90 m<sup>2</sup> de superficie útil (120 m<sup>2</sup> para familias numerosas). Así pues y en función a ello, las ayudas a las que podrán optar los promotores de vivienda para uso propio podrán ser:

1. [Préstamos convenidos](#). Su cuantía máxima será del 80% del valor de la edificación sumado al del suelo (valor que se incluye en la escritura de declaración de obra nueva), a devolver en un plazo máximo de 25 años y con un [periodo de carencia](#) de hasta 3 años desde la formalización del préstamo.

Además, si los ingresos familiares no son superiores a 3,5 veces el IPREM y no se tiene o se ha tenido una vivienda en propiedad (o en caso de tenerla no excede del 25% del precio máximo total de venta de la vivienda protegida a construir), también podrán solicitarse las siguientes ayudas:

2. [Subsidiación de los préstamos convenidos](#). Como norma general las cuantías serán de:

- 82 € al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM (132 € para familias numerosas).
- 48 € al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares se encuentren entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM (78 € para familias numerosas).

3. Ayuda estatal directa a la entrada. Para tener derecho a esta ayuda, la cuantía del préstamo convenido tendrá que ser, al menos, del 60% del valor de la edificación y del suelo. Su cuantía se determina según los ingresos, las circunstancias personales y familiares del solicitante y el ámbito territorial en el que esté localizada la vivienda, siendo el caso general:

- 7.000 euros si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el IPREM.
- 4.000 euros si los ingresos del solicitante se encuentran entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM
- Esta ayuda directa a la entrada se percibirá en el momento en el que se inicie la [amortización](#) del préstamo convenido.

Junto a este tipo de ayudas, el Gobierno autonómico convoca periódicamente ayudas que tienen por objeto incorporar en la construcción de viviendas, medidas o elementos necesarios que fomenten el ahorro y la eficiencia energética. Estas ayudas también podrán ser aprovechadas por autoconstructores y cooperativistas a la hora de reducir gastos a la vez hacen un uso racional de los recursos naturales.

Además de todas estas ayudas, es destacable conocer que existen Ayuntamientos riojanos que sacan a la venta suelo con la finalidad de que jóvenes emprendedores puedan promover, a título individual o agrupados en Cooperativas, la construcción de sus propias viviendas.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Orden 2/2006, de 3 de abril, sobre financiación para la promoción, adquisición y adjudicación de viviendas protegidas y suelo correspondiente al Plan Estatal de Vivienda 2005-2008](#)
- [Decreto 10/2006, de 27 de enero, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja 2005-2008](#)

#### Recursos Web

- [Gobierno de La Rioja – Vivienda – Líneas de actuación](#)

#### Directorio

- [Dirección General de la Vivienda de La Rioja](#)

## MADRID

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

En el ámbito de la promoción de viviendas para uso propio, categoría dentro de la cual podemos incluir la autoconstrucción y las [Cooperativas de Vivienda](#), la Comunidad de Madrid será la encargada de gestionar las ayudas que desde el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 se desarrollan en esta materia.

En consecuencia y siguiendo esta línea de actuación, se entiende que las subvenciones a las que podrán acceder los autoconstructores y cooperativistas madrileños se centrarán fundamentalmente dentro del ámbito de la vivienda protegida. En este sentido, las actuaciones sobre las que se soliciten ayuda financiera tendrán que ser calificadas o declaradas como protegidas por el Gobierno de Comunidad de Madrid, siendo el plazo máximo de solicitud de las mismas de 6 meses a contar desde la fecha de otorgamiento de la [calificación definitiva](#). La documentación a adjuntar se incluye en el artículo 14 de la Orden 1148/2006 por la que se establecen las bases y el procedimiento regulador de este tipo de ayudas. Con todo ello, las ayudas que podrían percibirse serán:

1. [Préstamos convenidos](#). Su cuantía máxima será del 80% del valor de la edificación sumado al del suelo (valor que se incluye en la escritura de declaración de obra nueva), a devolver en un plazo máximo de 25 años y con un [periodo de carencia](#) de hasta 3 años desde la formalización del préstamo.

Además, si los ingresos familiares no son superiores a 3,5 veces el IPREM y, salvo excepciones, no se tiene o se ha tenido una vivienda en propiedad, también podrán solicitarse las siguientes ayudas:

2. [Subsidiación de los préstamos convenidos](#). Como norma general las cuantías serán de: 82 € al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 10 años, cuando los ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM (132 € para familias numerosas); o de 48 € al año, por cada 10.000 euros de préstamo, durante un máximo de 5 años, cuando los ingresos familiares se encuentren entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM (78 € para familias numerosas).

3. Ayuda estatal directa a la entrada. Para tener derecho a esta ayuda, la cuantía del préstamo convenido tendrá que ser, al menos, del 60% del valor de la edificación y del suelo. Su cuantía se determina según los ingresos, las circunstancias personales y familiares del solicitante y el ámbito territorial en el que esté localizada la vivienda, siendo el caso general: 7.000 euros si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el IPREM; o 4.000 euros si los ingresos del solicitante se encuentran entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.

El Gobierno de la Comunidad de Madrid a través de la normativa que desarrolla su propio Plan Autonómico de Vivienda 2005-2008, también incluye ayudas destinadas a promotores individuales para uso propio de Vivienda con Protección Pública (las VPP son la categoría especial de vivienda protegida que promueve la Comunidad de Madrid). Estas subvenciones serán compatibles con la financiación convenida prevista en el Plan Estatal de Vivienda.

La ayuda autonómica consistirá en el denominado Cheque-Vivienda Venta, que se traduce en una cuantía equivalente a un porcentaje aplicable sobre el precio de venta del tipo concreto de Vivienda con Protección Pública que se construya y que sea compatible con esta subvención. De esta manera:

- Para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB), será del 10% si el solicitante tiene unos ingresos familiares de hasta 2,5 veces el IPREM, del 7% si se encuentran entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM, del 5% si se encuentra entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM y del 10% si se es familia numerosa.
- Para la Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) para familias numerosas, será del 7% si el solicitante, además de ser titular de familia numerosa, tiene unos ingresos familiares de hasta 7,5 veces el IPREM y éstos representan, al menos, el 8% del precio de la vivienda.

El promotor individual para uso propio de Vivienda con Protección Pública dispondrá de un plazo máximo de 6 meses a contar desde la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva para solicitar el Cheque-Vivienda Venta.

También cabe mencionar que en el ámbito de las Cooperativas de Vivienda, un buen referente en la Comunidad de Madrid será la Federación de Cooperativas Madrileñas. Entre sus funciones se encuentra el fomento del cooperativismo en esta Comunidad, siendo uno de sus servicios que más interés puede suscitar, el servicio de información y asesoramiento administrativo. Dicho servicio no es gratuito, sin embargo, en su defecto podemos considerar la información que en este sentido nos proporciona la [Oficina de Vivienda](#) de la Comunidad de Madrid.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Orden 1578/2005 para la concesión de ayudas a la vivienda previstas en el Plan Autonómico de Vivienda 2005-2008](#)
- [Orden 1148/2006 que establece las bases y el procedimiento de las ayudas del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008](#)

#### Directorio

- [Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid](#)

## MELILLA

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

La promoción de viviendas para uso propio, término bajo el cual recogeríamos los conceptos de autoconstrucción y [Cooperativas de Vivienda](#), no se recoge en ninguna de las actuaciones protegidas que se incluyen en el Convenio de colaboración entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Melilla y el Ministerio de Vivienda para la aplicación del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

Por tanto, es de entender que autoconstructores, autopromotores o cooperativistas de vivienda no dispongan, a causa de las especiales condiciones en materia de urbanismo de la Ciudad Autónoma de Melilla, de un vehículo apropiado que impulse, facilite y financie la construcción de nuevas viviendas protegidas para uso propio.

Dentro de esta línea de actuación, la promoción privada de viviendas para uso propio tampoco se verá financiada con fondos públicos, quedando regulada en lo concerniente a suelo y construcción, según lo establecido por la normativa vigente en materia de urbanismo.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Ciudad de Melilla, para aplicación del Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda](#)

#### Recursos Web

- [Guía de Servicios de la Dirección General de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Melilla](#)

#### Directorio

- [Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento de la Ciudad Autónoma de Melilla](#)

## MURCIA

### Autoconstrucción y cooperativas de vivienda

El Gobierno de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia dentro de su normativa específica incluye, entre otras, la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de vivienda protegida de nueva construcción de precio general. De esta manera se contempla una categoría de actuación protegida de la cual se derivarán las correspondientes ayudas.

En la modalidad de primer acceso a la vivienda en propiedad, la cuantía de la ayuda se determinará en función de los ingresos familiares y de otras circunstancias tales como que tenga a su cargo a alguna persona con edad igual o superior a 65 años, que algún miembro acredite una discapacidad de al menos el 33%, que la unidad familiar esté formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, que se trate de familias numerosas, que entre sus integrantes haya víctimas de la violencia de género o del terrorismo o se acredite depósito en cuenta ahorro vivienda, en las condiciones fijadas por la Administración Autonómica.

Además para facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes con edad inferior o igual a 35 años, también se destinarán ayudas para la adquisición, adjudicación o promoción para uso propio de vivienda protegida de nueva construcción de precio general, de precio concertado o de régimen especial, en la modalidad de primer acceso a la vivienda en propiedad. La cuantía de las ayudas se determinará, en función de los ingresos familiares y del resto de circunstancias socio-familiares descritas en el anterior párrafo.

Las ayudas en materia de vivienda que se contemplan en la Región de Murcia son:

- **Préstamo convenido.** Préstamo que conceden las entidades de crédito que han suscrito Convenio con el Ministerio de Vivienda, a un tipo de interés especial.
- **Subsidiación del préstamo convenido.** Cuantía fija por cada 10.000 euros de préstamo o parte proporcional, que el Estado abona en la cuantía del promotor de vivienda para uso propio. Para percibir esta ayuda los ingresos familiares del solicitante tendrán que ser iguales o superiores a 1 vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), mientras que los ingresos máximos a percibir y a partir de los cuales no se podrá acceder a dicha ayuda dependerán de sus circunstancias familiares.
- **Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).** Cantidad fija que el adquirente recibe del Estado a través de la entidad financiera en el momento de la compra de la vivienda, determinada por el nivel de ingresos y las circunstancias personales y familiares del solicitante. Para percibir esta ayuda los ingresos familiares del solicitante tendrán que ser iguales o superiores a 1 vez el IPREM, mientras que los ingresos máximos a percibir y a partir de los cuales no se podrá acceder a dicha ayuda dependerán de sus circunstancias familiares.
- **Subvención de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.** Cantidad fija destinada a facilitar el acceso en propiedad a la vivienda. Para percibir esta ayuda los ingresos familiares del solicitante tendrán que ser iguales o menores que 4,5 veces el IPREM en caso de viviendas protegidas de precio concertado, de 3,5 veces el IPREM en caso de viviendas protegidas de precio general y de 2,5 veces el IPREM en caso de viviendas protegidas de régimen especial.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Convenio entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para aplicación del Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda](#)
- [Ley 8/2006 de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia.](#)
- [Decreto 141/2005 mediante el cual se regulan las actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo en el ámbito de la Región de Murcia para el cuatrienio 2005-2008.](#)

#### Recursos Web

- [Plan de Vivienda 2005-2008](#)

#### Directorio

- [Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes](#)

## NAVARRA

### Autoconstrucción y Cooperativas de Viviendas

El Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad Foral de Navarra otorga ayudas a los promotores para uso propio de viviendas protegidas. En este grupo sería en el que podríamos incluir tanto a los autoconstructores como a las [Cooperativas de Vivienda](#), que recibirán las subvenciones de acuerdo con la situación socioeconómica de los propios solicitantes.

Las viviendas objeto de construcción tendrán que tener la [calificación provisional](#), a través de la cual la Administración Autónoma declara que el proyecto de obras cumple con los requisitos que presumiblemente otorgarán más tarde a la edificación ya construida la [calificación definitiva](#) de la vivienda, momento en el cual se declarará legalmente la vivienda como protegida.

En estos casos, la superficie útil de las viviendas no podrá exceder de 90 m<sup>2</sup>, salvo en los supuestos de familias numerosas o para la construcción de viviendas de Precio Tasado o Pactado, en cuyos casos la superficie no podrá superar los 120 y 140 m<sup>2</sup>, respectivamente.

Las cuantías de las ayudas serán expresadas en porcentajes sobre el coste total de las viviendas, garajes y trasteros anexos, y se determinarán en función de los [ingresos familiares ponderados](#) de los solicitantes:

- En ingresos familiares de hasta 1,5 veces el IPREM: 16% para Viviendas de Protección Oficial y 6% para Viviendas de Precio Tasado o Pactado.
- En ingresos familiares entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM: 13% para Viviendas de Protección Oficial y 4% para Viviendas de Precio Tasado o Pactado.
- En ingresos familiares entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM: 8% para Viviendas de Protección Oficial y 2% para Viviendas de Precio Tasado o Pactado.

En promociones de viviendas unifamiliares para uso propio, las familias numerosas cuyos ingresos no sean superiores a 3,5 veces el IPREM tendrán derecho a unas subvenciones complementarias. Para familias numerosas de categoría general, estas ayudas se materializan en un porcentaje añadido del 3% sobre el coste real computable a la vivienda, garaje y trastero. Para familias numerosas de categoría especial este porcentaje se establece en el 6%.

Adicionalmente a estas subvenciones y dentro del ejercicio de sus competencias, cabe destacar que también existen algunos Ayuntamientos que regulan, a través de ordenanzas municipales, [ayudas destinadas a obras de construcción](#) de viviendas. Este será el caso de localidades de como, por ejemplo, Valle de Erro.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Ley Foral 8/2004 de protección pública a la vivienda en Navarra](#)
- [Decreto Foral 4/2006 por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial](#)
- [Ley Foral 14/2006 de Cooperativas de Navarra](#)

#### Directorio

- [Viviendas de Navarra, S.A.](#)

## PAÍS VASCO

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

El Gobierno del País Vasco recoge la autoconstrucción en el Decreto 315/2002, de 30 de diciembre, sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo; posteriormente modificado para tratar el procedimiento de adjudicación de promociones privadas de viviendas de protección oficial llevadas a cabo por [cooperativas](#), comunidades de bienes o promotores para uso propio.

En los casos de promoción de viviendas de protección oficial para uso propio, o autopromoción, la calificación de dichas viviendas será denegada si el solicitante no cumple los siguientes **requisitos**:

- Ser mayor de edad o emancipado.
- [Necesidad de vivienda](#).
- Estar empadronado en el País Vasco.
- Ingresos máximos y mínimos.
- No haber sido adjudicatario de otra vivienda de protección oficial en los dos años anteriores.
- Escrituración y formalización del contrato.
- El conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o el autopromotor, no podrá ser superior al precio máximo de venta o adjudicación de la vivienda y anejos. Se entenderán a este respecto por necesarios los gastos de escrituración e inscripción del suelo y de declaración de obra nueva y división horizontal, los del préstamo hipotecario, seguros de percepción de cantidades a cuenta y de amortización del crédito y otros de naturaleza análoga. 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.

En el caso de Cooperativas la selección de los adjudicatarios responderá a las siguientes propósitos y requisitos:

- Las cooperativas de viviendas que tengan dentro de su objeto social la promoción de viviendas de protección oficial y la adjudicación de las mismas a sus socios, deberán comunicar por escrito a la Delegación Territorial correspondiente del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, su constitución y la apertura del período de captación de socios, indicando el número de viviendas, características generales de las mismas y datos económicos de la promoción que pretenden llevar a cabo. Asimismo deberá indicarse el plazo establecido para la recepción de solicitudes de incorporación como socio, que no será inferior a 20 días naturales, y la cantidad establecida como aportación obligatoria mínima para participar en el procedimiento de adjudicación de las viviendas, que no podrá ser superior a 150 euros.
- Del mismo modo la Cooperativa deberá hacer pública la apertura del período de captación de socios mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial y en un periódico de los de mayor circulación, con los mismos contenidos que la comunicación regulada en el párrafo anterior.
- Una vez finalizado el período de captación de socios, si el número de los inscritos superase el número de viviendas a promover, la adjudicación de las viviendas se llevará a cabo mediante sorteo ante Notario generando una lista de adjudicatarios y la correspondiente lista de espera conformada por todos los que no hayan resultado beneficiarios en dicho sorteo, debiendo dar traslado del Acta Notarial de dicho sorteo y de su resultado a la Delegación Territorial correspondiente en el plazo máximo de 10 días naturales tras la celebración de dicho sorteo, así como publicarla en las oficinas de su domicilio social.
- Se deberán tener en cuenta en las adjudicaciones que se realicen, la existencia de reservas obligatorias de viviendas para personas discapacitadas con movilidad reducida permanente.

Como supuesto especial cabe destacar que en el caso de que la Cooperativa de Vivienda fuera promovida por una Entidad sin ánimo de lucro, debidamente registrada con una antigüedad mínima de 10 años a la fecha de constitución de la Cooperativa, y con un número mínimo de 500 socios, podrá sustituirse la publicidad establecida en el número 2 de la selección de adjudicatarios por la justificación de haber publicitado por escrito la apertura del período de captación entre todos sus socios residentes en el área funcional a la que pertenezca el municipio en el que se ubique la promoción.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco](#)
- [Orden sobre procedimiento de adjudicación de promociones privadas de VPO llevadas a cabo por cooperativas, comunidades de bienes o promoción](#)

#### Directorio

- [Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del País Vasco](#)

## VALENCIA

### Autoconstrucción y Cooperativas de Vivienda

Las ayudas destinadas a la autopromoción para uso propio son las subvenciones dentro de las cuales podríamos encuadrar las medidas que utiliza la Generalitat Valenciana para facilitar a autoconstructores y cooperativistas el acceso a la vivienda.

Estas subvenciones se encuadran dentro de las ayudas para la adquisición de vivienda de acceso concertado que ofrece la Generalitat. Para optar a ellas, las viviendas deben tener una superficie construida de entre 40 y 120 m<sup>2</sup>, deben destinarse como residencia habitual y permanente del autopromotor y tendrán un precio máximo que no excederá de lo delimitado legalmente en función de la zona y el ámbito geográfico en el que se vaya a encontrar situada la vivienda.

Los ingresos familiares de los solicitantes no podrán exceder 6,5 veces el IPREM, si bien se exige unos ingresos mínimos que no podrán ser inferiores a la catorceava o doceava parte del precio de adquisición de la vivienda, garaje y otros anexos, dependiendo del ámbito geográfico en el que se vaya a situar la vivienda. Además y salvo excepciones, las personas que deseen acceder a estas ayudas no podrán ser titulares, ni haberlo sido, de una vivienda en propiedad.

La ayuda, cuya cuantía puede determinarse fácilmente a través del [Simulador de Ayudas para viviendas de Acceso Concertado](#) que pone a su disposición la Generalitat Valenciana en su página web, consistirá en:

- Ayuda Hipoteca Concertada: correspondiente al 25% de los tres primeros años de préstamo para solicitantes con ingresos familiares inferiores a 3 veces el IPREM, y del 12% para solicitantes con ingresos familiares comprendidos entre 3 y 6,5 veces el IPREM.
- Cheque Acceso a la Vivienda: correspondiente al 7% de precio de la vivienda cuando el solicitante de la ayuda no sea mayor de 35 años y no tenga unos ingresos superiores a 3 veces el IPREM (5% si no se es joven, discapacitado, familia numerosa o monoparental), y del 5% si el joven tiene unos ingresos familiares entre 3 y 6,5 veces el IPREM (3% para el caso general).

Antes de acogerse a estas ayudas hay que tener presente que, una vez otorgadas, si durante los 10 primeros años se desea vender la vivienda, se tendrá que solicitar autorización expresa a la Generalitat, justificando el cambio de localidad en la residencia del titular de la vivienda o acreditando una causa que justifique la necesidad de la venta. En el caso de autorizarse la venta, se requerirá la devolución de las ayudas económicas recibidas más los intereses legales producidos.

También cabe mencionar que en el ámbito de las [Cooperativas de Vivienda](#), un buen referente en la Comunidad Valenciana será la Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana. Entre sus funciones se encuentra el fomento y la formación de cooperativas, junto a entidades públicas y privadas, destacando la puesta a disposición de los interesados de distintos servicios de información sobre el cooperativismo, información legislativa y asesoramiento jurídico.

### Información complementaria

#### Legislación

- [Decreto 41/2006 por el que se regulan las actuaciones protegidas para facilitar el acceso a la vivienda en la Comunidad Valenciana](#)

#### Recursos Web

- [Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda – Viviendas de acceso concertado](#)

#### Directorio

- [Consejería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda](#)
- [Federación de Cooperativas de Viviendas Valenciana](#)

## Glosario

### ¿En qué consiste la calificación definitiva?

Es uno de los trámites finales del procedimiento de calificación de una vivienda como VPO, pues tan sólo se puede obtener una vez que ya se hayan concluido las obras de edificación y urbanización. De esta forma, la obtención de la cédula de calificación definitiva supone, la certificación de que el inmueble o la promoción, cumple con las características exigidas a las viviendas de protección oficial.

### ¿Qué son los 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.

### ¿En qué consiste la subsidiación de los préstamos convenidos?

La subsidiación de los préstamos convenidos consiste en 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.

### ¿Cómo se realiza la ponderación de ingresos?

Se calcula teniendo en cuenta el total de los ingresos familiares, el número de miembros de la unidad familiar, el lugar de residencia y el Salario Mínimo Interprofesional anual (SMI).

### ¿Qué es una cooperativa de vivienda?

Se trata de una asociación autónoma de personas que se unen de forma voluntaria para satisfacer sus necesidades y aspiraciones de vivienda. Estas asociaciones tienen personalidad jurídica propia y su funcionamiento se basa en la participación democrática de los socios. Con la fórmula de la cooperativa de viviendas desaparece la figura del promotor. El comprador de la vivienda, convertido en socio cooperativista, se ahorra el beneficio empresarial que le correspondería a dicho promotor.

### ¿Qué es el periodo de carencia de un préstamo?

Es el periodo de tiempo, al inicio de la devolución del préstamo, en el que se paga únicamente la parte correspondiente a los intereses, a veces incluso durante el periodo de carencia no se pagan intereses.

### ¿Qué es el plazo de amortización?

Es el periodo de tiempo fijado para la devolución del préstamo hipotecario.

### ¿Cuándo se considera que una persona tiene necesidad de vivienda?

Se considera que una persona tiene necesidad de vivienda cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- Carecer de la misma en propiedad, alquiler o usufructo.
- Residir en viviendas con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada.
- Estar en situación de quedar privado de la vivienda por expropiación, desahucio o provisionalidad por razones de emergencia.

La regulación de estas circunstancias puede variar dependiendo de cada Comunidad Autónoma.

### ¿En qué consiste la calificación provisional de una vivienda?

Es la primera fase o trámite inicial en el procedimiento de calificación de una vivienda como VPO y debe solicitarse antes de iniciar la obra. Para su concesión se comprobará si, en principio, las viviendas a construir cumplen con la legalidad y con las características que son exigidas a las viviendas de protección oficial, en base a la normativa vigente.

Consejo de la Juventud  
C/Montera, 24 6ª Planta  
28013 Madrid

**Teléfono**  
91.701.04.20  
**Fax**  
91.701.04.40

**Correo electrónico**  
[kelifinder@cje.org](mailto:kelifinder@cje.org)

**Estamos en la Web**  
<http://www.kelifinder.com>

**NOTA:** La información contenida en este boletín, tiene carácter únicamente divulgativo, sin que su contenido tenga valor jurídico vinculante sujeto a modificaciones legales. Las condiciones y requisitos serán los vigentes a la fecha de la solicitud de ayudas.



[www.cje.org](http://www.cje.org)

Financia



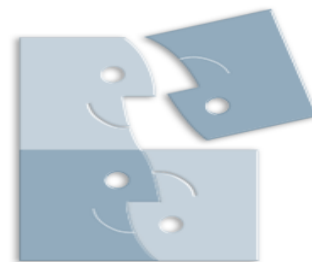
[www.vivienda.es](http://www.vivienda.es)

Si quieres recibir cada mes el **Boletín Keli Finder**, **Programas y Ayudas a la Vivienda**, pincha en [Acceso usuarios](#)

## ¿Quienes somos?

Keli Finder, es un servicio de información dirigido a los y las jóvenes para facilitarte el acceso a la vivienda.

Queremos poner a tu disposición la información y los recursos en materia de vivienda, ya sean estatal, autonómico, provincial o local.



## Servicio Online

A través de este servicio puedes preguntar las dudas que tengas sobre la información de vivienda que te ofrece Keli Finder.



## Alertas Informativas

Con este servicio Keli Finder te mandará por correo electrónico o por SMS, la información de última hora que se publique en el portal que esté relacionada con tus necesidades.



[Inicio](#)