

PLAN ESTATAL	NORMA	CARACTERÍSTICAS DESTACADAS
PLAN 1981-1983	RD 7 nov 1980	Preveía convenios con cajas de ahorro para conceder préstamos en mejores condiciones que las de mercado, con subsidiación por el Estado de tipos de interés, y subvenciones o ayudas personales al adquirente
PLAN 1984-1987	RD14 dic 1983	Introduce prohibición transmitir intervivos durante 5 años desde la obtención de la subvención
PLAN 1988-1991	RD 4 dic 1987	Diferencia, dentro de las VPO de promoción pública, las de régimen general y las de régimen especial. Introduce la obligación de pactar los derechos de tanteo y retracto durante 10 años desde la primera venta
PLAN 1992-1995	RD 20 dic 1991	Distingue: VPO régimen general: para ingresos inferiores a 6 veces el SMI VPO régimen especial: ingresos inferiores a 2,5 veces el SMI Impone la obligación del promotor de pactar los derechos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad autónoma durante una vigencia de 10 años, y con un plazo de ejercicio de 60 días para tanteo y 60 días para el retracto. Introduce como novedad las "viviendas a precio tasado": son viviendas libres, no superiores a 130 m2, para cuya adquisición se recibe financiación cualificada. Impone la prohibición de transmitir intervivos durante 5 años desde el préstamo cualificado, así como la obligación de expresar los derechos de tanteo y retracto y la citada prohibición en las respectivas escrituras
PLAN 1996-1999	RD 28 dic 1995	Semejante al anterior
PLAN 1998-2001	RD 12 junio 1998	Deroga al anterior antes de su expiración. Desaparece el tanteo y retracto. Prohibición de transmitir durante 5 años desde el préstamo cualificado. Obligación de hacer constar prohibición en escrituras y registro (nota marginal)
	RD 9 febrero 2001	Cambio de política sin haber concluido el plan anterior. Amplía prohibición de disponer a 10 años. Prohíbe la descalificación en 15 años desde la calificación definitiva
PLAN 2002-2005	RD 11 enero 2002	Similar al plan 2002-2005 Mantiene la prohibición disponer en 10 años desde el préstamo, y la prohibición de descalificar la vivienda en 15 años desde la calificación definitiva
PLAN 2005-2008	RD 1 julio 2005	.- Distingue entre "viviendas protegidas" y "adquisición protegida de viviendas usadas" (éstas últimas quedan sometidas a precio máximo durante 15 años, o el superior que establezcan las CCAA). .- Introduce una prohibición de transmitir intervivos durante 10 años desde CADA adquisición, con determinadas excepciones. (En este aspecto, constituye el antecedente inmediato de la Ley Andaluza 13/2005). Dice "Los compradores de viviendas acogidas a este Real Decreto, no podrán transmitir las ... " Por tanto, se refiere a viviendas "acogidas", no a "compradores acogidos", lo cual justifica la interpretación de que la prohibición nace y renace con cada nueva adquisición. .- Prohíbe la descalificación voluntaria durante el plazo de 30 años, o el superior que establezcan las CCAA. .- Las escrituras públicas deben expresar las limitaciones y adjuntar copia de la calificación definitiva, y prevé su constancia registral por nota marginal. .- No establece tanteo y retracto, pero permite que las CCAA los establezcan, así como "cualquier otra clase de medida" que garantice el destino, límites de precio y demás fines de las actuaciones protegidas. .- Sanción por incumplimiento: sanciones, pérdida de la condición de préstamo convenido, y reintegro de ayudas e intereses de demora.
PLAN 2009-2012	RD 12 diciembre 2012	1. Beneficiarios de las ayudas- Con carácter general, los que cumplan los requisitos definidos para cada tipo de actuación concreta. Además, gozarán de la consideración de beneficiarios con derecho a protección preferente: Las unidades familiares con ingresos que no excedan 1,5 veces el IPREM a efectos del acceso en alquiler, y de 2,5 veces el mismo indicador a efectos del acceso en propiedad. Jóvenes menores de 35 años y personas mayores de 65 años. Víctimas del terrorismo y mujeres víctimas de la violencia de género. Afectados por situaciones catastróficas. Familias numerosas y familias monoparentales con hijos. Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo. Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo, y cualquier otro colectivo en situación o riesgo de exclusión social. Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso. 2. Condiciones generales de los demandantes- Sin perjuicio de las que puedan establecer adicionalmente las comunidades autónomas, se mantienen las que ya figuraban en el anterior plan. Entre otras, No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares. Estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado de acuerdo con lo que dispongan las comunidades autónomas. Disponer de unos ingresos familiares mínimos que, en su caso, exijan las comunidades autónomas, y no superar los máximos establecidos para cada programa Que la actuación concreta para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida por la comunidad autónoma. 3. Determinación y acreditación de los ingresos familiares- Se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 de la ley reguladora del IRPF, correspondientes a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar correspondiente al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la solicitud del préstamo convenido. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor, que a su vez podrá ser ponderado mediante la aplicación por parte de las comunidades autónomas de un coeficiente multiplicador único, comprendido entre 0,7 y 1, en función del número de miembros de la unidad familiar, ubicación o no de la vivienda en un ámbito territorial de precio máximo superior, ATPMS, u otros factores. 4. Destino y ocupación de la vivienda: duración del régimen de protección y derechos de tanteo y retracto- Las viviendas que se acojan a la financiación del plan quedarán sujetas a un régimen de protección pública, que excluye su descalificación voluntaria, Permanente, mientras subsista el régimen del suelo si las viviendas son promovidas sobre suelos destinados por el planeamiento a vivienda protegida, y en todo caso durante un plazo no inferior a 30 años; durante, al menos, 30 años si las viviendas son promovidas en otros suelos; Además de destinarse a domicilio habitual y permanente, las viviendas estarán sometidas al derecho de adquisición preferente y demás limitaciones que se establezcan por parte de las comunidades autónomas. En concreto, su transmisión "inter vivos", y la de sus anejos, antes del transcurso de 10 años desde la formalización de la adquisición, requerirá la previa autorización de las comunidades autónomas y, en su caso, la previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas percibidas. 5. Superficies mínima y máxima de las viviendas- Se estará a lo que sobre el particular se establezca por las comunidades autónomas, que aplicarán su propia normativa para el cómputo de la superficie útil. En su defecto, la superficie útil mínima será de 30 m2 para un máximo de dos personas, ampliable 15 m2 por cada persona adicional que conviva en la vivienda. En cuanto a la superficie máxima útil, a efectos de la financiación será de 90 m2. Caso de que el programa admita anejos las superficies útiles máximas serán de 8 m2 para el trastero y 25 m2 para el garaje 6. Préstamos convenidos: características- Serán concedidos por las entidades de crédito que suscriban los correspondientes convenios de colaboración. No podrá aplicarse comisión alguna por ningún concepto, y el tipo de interés efectivo podrá ser variable <igual al euribor a 12 meses publicado por el Banco de España el mes anterior al de la fecha de formalización más un diferencial de 65 puntos básicos> o fijo <a determinar en los convenios de colaboración>. Las cuotas a pagar 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.

PLAN 2009-2012	RD 12 diciembre 2012	7. Precios máximos de referencia para arrendamiento y de venta- Se establecerán por las comunidades autónomas tomando como referencia el módulo básico estatal, MBE <cuantía en euros por m2 útil que sirve de referencia para fijar los precios máximos de venta y de renta> Figurarán en la calificación provisional y no podrán modificarse una vez obtenido por el promotor el préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si no se hubiera formalizado, salvo que: - se produzcan alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta; - la vivienda no se venda o arriende en un plazo máximo a determinar por las comunidades autónomas; - la vivienda se ubique en un ámbito territorial de precio máximo superior, ATPMS, en cuyo caso el precio se incrementará en la cuantía que corresponda <ATPMS A, hasta un 60 por 100; ATPMS B, hasta un 30 por 100; y ATPMS C, hasta un 15 por 100>; El MBE será establecido a su vez por acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada para Asuntos Económicos en el mes de diciembre de 2.009, 2.010 y 2.011. Para 2.009 la cuantía del MBE es de 758 euros/m2. Los precios máximos de venta de las viviendas protegidas serán de aplicación mientras dure el régimen legal de protección. En segundas y ulteriores transmisiones, será el que corresponda a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación, y en las condiciones que establezcan las comunidades autónomas. 8. Programa de vivienda protegida para alquiler- Se establecen varios regímenes: - Especial, destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia por m2 útil computable a efectos de financiación no exceda 1,50 veces el MBE. - General, destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia por m2 útil computable a efectos de financiación no exceda 1,60 veces el MBE. - Concertada, destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de referencia por m2 útil computable a efectos de financiación no exceda 1,80 veces el MBE. La renta máxima anual será, según que la duración mínima del régimen de arrendamiento sea de 10 o 25 años, del 5,5 o del 4,5 por 100, respectivamente. La cuantía máxima de los préstamos será del 80 por 100 del precio máximo de referencia <el período de carencia finalizará en la fecha de la calificación definitiva y, como máximo, a los cuatro años desde su formalización>. Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de una opción de compra, en cuyo caso el arrendatario podrá adquirirla a un precio de hasta 1,7 veces el precio máximo de referencia establecido en la calificación provisional. Asimismo, del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por 100 de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino. 9. Programa de vivienda protegida para venta- Se establecen varios regímenes: - Especial, destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de venta por m2 útil computable a efectos de financiación no exceda 1,50 veces el MBE. - General, destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de venta por m2 útil computable a efectos de financiación no exceda 1,60 veces el MBE. - Concertada, destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de venta por m2 útil computable a efectos de financiación no exceda 1,80 veces el MBE. La cuantía máxima de los préstamos será del 80 por 100 del precio máximo de venta, y el período de amortización será de 25 años como mínimo <el período de carencia finalizará en la fecha de la calificación definitiva y, como máximo, a los cuatro años desde su formalización>. Los promotores pueden convenir con las entidades de crédito el calendario de disposiciones del capital del préstamo, en función de la ejecución de la inversión. No obstante, deberán efectuar la primera disposición en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de 4 meses 9. Programa de vivienda protegida para venta- Se establecen varios regímenes: - Especial, destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de venta por m2 útil computable a efectos de financiación no exceda 1,50 veces el MBE. - General, destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de venta por m2 útil computable a efectos de financiación no exceda 1,60 veces el MBE. - Concertada, destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, y cuyo precio máximo de venta por m2 útil computable a efectos de financiación no exceda 1,80 veces el MBE. La cuantía máxima de los préstamos será del 80 por 100 del precio máximo de venta, y el período de amortización será de 25 años como mínimo <el período de carencia finalizará en la fecha de la calificación definitiva y, como máximo, a los cuatro años desde su formalización>. Los promotores pueden convenir con las entidades de crédito el calendario de disposiciones del capital del préstamo, en función de la ejecución de la inversión. No obstante, deberán efectuar la primera disposición en un plazo no superior a 6 meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de 4 meses 10. Programa para la adquisición y urbanización de suelo: requisitos para acceder a la financiación- Con carácter general, al menos el 50 por 100 de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación deberá destinarse a vivienda protegida. Además, deberán cumplirse, entre otros, los siguientes requisitos: - Deberá acreditarse la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie, o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización; - Debe suscribirse un compromiso de iniciar, al menos, la construcción de un 30 por 100 de las viviendas protegidas dentro del plazo máximo de tres años; En cualquier caso, no podrá obtenerse financiación para actuaciones relacionados con la adquisición y urbanización de suelo cuando la solicitud se presente con posterioridad a la obtención del préstamo convenido para la construcción de las viviendas protegidas; El Ministerio de Vivienda establece un sistema reforzado de subvenciones destinadas al promotor, cuya cuantía dependerá del porcentaje de la edificabilidad que destine a viviendas protegidas, y del porcentaje a su vez de viviendas protegidas que califique para arrendamiento o de régimen especial. En concreto, si destina entre el 50 y el 75 por 100 de la edificabilidad a vivienda protegida, percibirá una subvención de 700 euros por cada vivienda <la cuantía se incrementa según que la actuación se desarrolle en un ATPMS>. Además, si destina el 40 por 100 a viviendas de régimen especial o al arrendamiento, percibirá por cada vivienda una subvención de 1.700 euros 11. Programas de rehabilitación- Se mantienen inalterables las actuaciones previstas en el anterior plan <áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados; áreas de renovación urbana; ayudas "renove" a la rehabilitación y eficiencia energética de viviendas y edificios>. 12. Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector- Hasta el día 31 de diciembre de 2.009, sin perjuicio de su prórroga por acuerdo del Consejo de Ministros, - Los promotores de viviendas libres que hubieren obtenido licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2.008, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o arrendamiento, si cumplen las características exigidas por la normativa de las comunidades autónomas. Si son calificadas como protegidas para el alquiler, a 10 o 25 años, podrán acogerse a las subvenciones específicas del plan para cada uno de dichos programas. No será aplicable el período mínimo de un año, a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación o la cédula de habitabilidad, para considerar como adquisición de vivienda usada, a los efectos de las ayudas que pudieran corresponder al adquirente, la de una vivienda libre, siempre que dichos documentos hubiesen sido expedidos con anterioridad al día 24 de diciembre de 2.008. - Las viviendas protegidas, calificadas o que se califiquen como de régimen concertado, podrán ser adquiridas por familias con ingresos que no excedan 7 veces el IPREM. El acceso a las viviendas libres podrá diferirse en un plazo máximo de cinco años, durante el cual el vendedor podrá percibir una renta de hasta el 5,5 por 100 del precio máximo de una vivienda protegida de régimen concertado. Transcurrido dicho período, el precio máximo de venta será de 1,18 veces el citado precio máximo, del que se deducirá, al menos, el 30 por 100 de los alquileres satisfechos, sin actualizaciones. 13. Régimen transitorio- No difiere del que es habitual en este tipo de planes: - Las actuaciones calificadas provisionalmente como protegidas, que no hubieren obtenido préstamo convenido con anterioridad a la publicación de la Orden del Ministerio de Vivienda por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación, podrán acogerse a lo establecido en el nuevo plan durante el año 2.009 mediante la oportuna diligencia. Estas actuaciones se computarán como parte de los objetivos acordados entre el Ministerio de Vivienda y la comunidad autónoma correspondiente. - La concesión y los beneficios de todos los préstamos directos a adquirentes de vivienda protegida, cuya promoción esté acogida a normativas anteriores y que se otorguen entre la publicación de la Orden por la que se disponga la aplicación del nuevo sistema de financiación y el 31 de diciembre de 2.012, se ajustarán a lo establecido en el nuevo plan.
------------------------------	---	---