

# PLAN REGIONAL DE VIVIENDA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

## Guía para el Comprador de Vivienda Protegida de Nueva Construcción



Elegir tu nueva vida  
ahora es...

*Así de fácil*

Región



de Murcia



## ¿Qué es una Vivienda Protegida?

Es una vivienda de nueva construcción que, a petición del promotor, ha sido **calificada** así **por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia**, (CARM), de acuerdo con la normativa de un determinado Plan de Vivienda y en alguno de los regímenes que éste contemple.

Deben destinarse a **domicilio habitual y permanente** de su propietario.

Tienen una **superficie útil mínima de 40 m<sup>2</sup> y máxima de 90 m<sup>2</sup>**, (excepto las destinadas a familias numerosas o personas con discapacidad que podrán alcanzar los 120 metros cuadrados de superficie útil. No obstante, sólo podrán obtener financiación para 90 m<sup>2</sup> de superficie útil).

La superficie útil máxima de los garajes, trasteros o anejos de viviendas protegidas computables en el precio de la vivienda será de **25 m<sup>2</sup> para los garajes y anejos y de 8 m<sup>2</sup> para los trasteros**. La superficie útil que exceda de estos valores no podrá incluirse en el precio.

Se consideran **protegidas** durante **30 AÑOS**, (o permanentemente si el suelo está destinado a vivienda protegida), durante los cuales su precio de venta estará limitado.

Está **prohibida** su **venta** durante sus **diez primeros años**, salvo en supuestos de: cambio de domicilio a otro municipio, variación de los miembros de la unidad familiar, víctimas del terrorismo o de la violencia de género, discapacidad o divorcio producida tras la compra o situaciones catastróficas. En estos casos la venta deberá ser autorizada previamente por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y el vendedor deberá devolver a la administración las ayudas recibidas con intereses legales.

## ¿Hay distintos TIPOS de viviendas protegidas?

Las viviendas protegidas se diferencian básicamente por tres factores:

1. En primer lugar, **por el Plan de Vivienda en el que han sido calificadas**. Por ejemplo, las viviendas calificadas por el Plan de vivienda 2005-2008 se rigen por la normativa de éste y por tanto las ayudas de que puedan disfrutar sus compradores serán las de dicho Plan, mientras que las que se califiquen bajo el Plan 2009-2012 disfrutarán de los préstamos y ayudas previstas por éste.
2. En segundo lugar y dentro de un mismo Plan de Vivienda, por su precio y por el nivel máximo de ingresos familiares que pueden tener sus compradores.
3. En tercer lugar las viviendas pueden haber sido calificadas para destinarlas a venta o a arrendamiento.

En esta guía nos ocuparemos de las viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a venta, de las que encontramos tres tipos:



Tipo de Vivienda Protegida	Ingresos MÍNIMOS de la Unidad Familiar (Nº de veces el IPREM*)	Ingresos MÁXIMOS de la Unidad Familiar (Nº de veces el IPREM* ponderado)	Precio máximo por m <sup>2</sup> de superficie útil
Régimen Especial	1 IPREM* o Pensión discapacidad, dependencia, viudedad o jubilación	2,5 IPREM	1,5 MBE**
Régimen General		4,5 IPREM	1,6 MBE
Régimen Concertado		6,5 IPREM	1,8 MBE

\* IPREM: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, para el cálculo de los ingresos máximos se toma el valor ponderado, es decir, corregido con los coeficientes establecidos por el Plan Regional de Vivienda. Para el cálculo de Ingresos Mínimos el IPREM no será ponderado.

Calcule su IPREM en [www.regiondemurciavivienda.es](http://www.regiondemurciavivienda.es)

\*\*MBE: Módulo Básico Estatal, coeficiente fijado por el Plan Estatal a partir del cual se calculan los precios de las viviendas, estos precios variarán además según el área geográfica, es decir, según el municipio o pedanía en la que se encuentren.

El Plan Regional de Vivienda 2009-2012 contempla además otro tipo de vivienda: la vivienda protegida de precio limitado, se trata de una figura exclusivamente regional cuyas características se tratan en otra guía.

## ¿Qué REQUISITOS debo cumplir para poder comprar una Vivienda Protegida?

Los **ingresos máximos** de su unidad familiar **no deben superar** el valor establecido para cada régimen de vivienda (Según la tabla del punto anterior).

Los **ingresos mínimos** de su unidad familiar han de ser **mayores o iguales** al IPREM (excepto para pensiones de dependencia, discapacidad, viudedad o jubilación).

**Las viviendas deben tener la CALIFICACIÓN de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia al amparo del Plan 2009-2012**

Debe destinar la vivienda adquirida a residencia habitual y permanente, y ocuparla dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente.

Para poder **COMPRAR** una vivienda protegida **no** se debe ser **titular** de pleno dominio o de derechos de uso y disfrute **de ninguna vivienda de protección pública en España**, salvo que la vivienda resulte inadecuada para los casos de:

- Familias numerosas que adquieren una vivienda mayor por aumento del número de hijos.
- Situaciones de discapacidad producidas con posterioridad a la compra de la vivienda que posee.
- Situaciones catastróficas.

Para poder comprar una vivienda protegida, además, no se podrá ser **titular de ninguna vivienda libre**, salvo cuando el comprador:

- Haya sido privado de su uso por causas no imputables al interesado.
- O bien el valor de la vivienda que posee, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, sea inferior al 40% del valor de la nueva vivienda. (Este valor se elevará al 60 por 100 para familias numerosas, mayores de 65 años, víctimas violencia de género o de terrorismo, discapacitados o dependientes, familias monoparentales o separados o divorciados).

Para **OBTENER** las **AYUDAS** de la **Comunidad Autónoma de la Región de Murcia** debe haber obtenido préstamo convenido para primer acceso en propiedad según el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, de al menos el 60 % de valor de la vivienda.

Debe además estar **INSCRITO** en el **Registro de Demandantes de Vivienda**.

Rellene su inscripción en [www.regiondemurciavivienda.es](http://www.regiondemurciavivienda.es) y preséntela por Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia

## ¿Puedo haber obtenido ayudas anteriores?

**No** se pueden haber obtenido previamente ayudas ni préstamos convenidos para adquisición de vivienda, al amparo de planes estatales de vivienda, **durante los diez años anteriores** a la solicitud actual de la ayuda, excepto en los casos de:

- Cambio de domicilio a otro municipio.
- Familias numerosas que adquieren una vivienda mayor por aumento del número de hijos.
- Situaciones de discapacidad producidas con posterioridad a la compra de la vivienda que posee.
- Situaciones catastróficas.

En estos casos excepcionales se deberá cancelar previa o simultáneamente el préstamo anterior y devolver las ayudas recibidas.

## ¿Qué es el PRIMER ACCESO EN PROPIEDAD?

Se considera **PRIMER ACCESO EN PROPIEDAD** cuando se trata de la primera vez que una persona va a tener una vivienda, por lo que para **OBTENER** las **AYUDAS** correspondientes al **primer acceso en propiedad**, (subsidiación de préstamo, AEDE, y ayudas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia), **NO** puede haber tenido **NUNCA vivienda en propiedad**, salvo:

- Que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados.
- Que el valor de la vivienda, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda protegida que pretende adquirir.

**Sí** podrán acogerse a las **ayudas** de **PRIMER ACCESO EN PROPIEDAD**, aunque hayan tenido una vivienda anteriormente, las mujeres víctimas de violencia de género, las víctimas del terrorismo o las personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo. En estos casos podrá obtener nuevamente ayudas financieras, aunque no hayan transcurrido 10 años desde que obtuviera otras para el mismo tipo de actuación, siempre que cancele previamente el préstamo convenido.

Es decir, las personas que **NO acceden por primera vez** a la propiedad de una vivienda, y no se encuentran entre los casos citados anteriormente como excepciones, **SOLO** tendrán derecho a la obtención de préstamo convenido.



## ¿Cuál es el PRECIO MÁXIMO de una Vivienda Protegida?

El precio máximo de venta por metro cuadrado útil de las viviendas protegidas se establece en base a un módulo fijado por el Estado, (Módulo Básico Estatal o MBE), que se multiplica por unos determinados coeficientes, que dependen del tipo de vivienda protegida y de la población o área geográfica en que se encuentre. El precio por metro cuadrado de superficie útil de los garajes, trasteros o anejos vinculados a la vivienda será como máximo el 60 % del precio por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

Para las viviendas que se califiquen provisionalmente el año 2009, y mientras no varíe el MBE, los precios de las viviendas protegidas de régimen especial, general y concertado en la Región de Murcia son:

Vivienda. Protegida. de RÉGIMEN ESPECIAL		
Área Geográfica	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para VIVIENDA €/m <sup>2</sup>	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para GARAJE O TRASTERO €/m <sup>2</sup>
Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	1.478,10	886,86
Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	1.311,34	786,80
Área Singular	1.137,00	682,20
Área 1ª	1.114,26	668,56
Área 2ª	1.046,04	627,62

Vivienda. Protegida. de RÉGIMEN GENERAL		
Área Geográfica	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para VIVIENDA €/m <sup>2</sup>	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para GARAJE O TRASTERO €/m <sup>2</sup>
Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B	1.576,64	945,98
Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C	1.394,72	836,83
Área Singular	1.212,80	727,68
Área 1ª	1.174,90	704,94
Área 2ª	1.099,10	659,46

V. P. DE RÉGIMEN CONCERTADO		
Área Geográfica	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para VIVIENDA €/m <sup>2</sup>	PRECIO por metro cuadrado de superficie útil Para GARAJE O TRASTERO €/m <sup>2</sup>
ATPMS* B	2.183,04	1.309,82
ATPMS* C	1.773,72	1.064,23
Área Singular	1.364,40	818,64
Área 1ª	1.326,50	795,90
Área 2ª	1.250,70	750,42

ATPMS\* Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior, zonas en las que se ha autorizado un precio superior de las viviendas, en la Región de Murcia existen del tipo B y el C.

Para conocer el precio de cada localidad consulte el SIMULADOR en [www.regiondemurciavivienda.es](http://www.regiondemurciavivienda.es)

## ¿Qué tipo AYUDAS puedo recibir para comprar mi Vivienda Protegida?

Las ayudas a las que puede tener derecho proceden de dos fuentes: el Estado y la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. No obstante, es la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, la que tramitará los expedientes de solicitud y reconocerá el derecho a percibir las ayudas. Consisten en:

### 1. Ayudas estatales:

- **Préstamo convenido:** el valor máximo del préstamo es el **80% del precio vivienda y anejos**. (Son préstamos que conceden las entidades de crédito que hayan firmado convenio con el Estado para el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a 25 años de amortización, con interés fijo o variable y resto de condiciones del Plan). Préstamos convenidos directos al comprador: entre el contrato de compraventa y la solicitud de visado no pueden transcurrir más de 4 meses. Entre el visado y la solicitud de préstamo convenido a la Entidad de Crédito no deben transcurrir más de 6 meses.

- **Subsidiación de préstamo:** SÓLO PARA régimen ESPECIAL y GENERAL y siempre para PRIMER ACCESO en propiedad. Tiene una duración de 5 años prorrogables otros 5. (Se trata de una cantidad anual por cada 10.000 € de préstamo que el Estado transfiere al banco y que éste le descontará de sus cuotas de amortización).

- **Ayuda Estatal Directa a la Entrada, (AEDE):** SÓLO PARA régimen ESPECIAL y GENERAL y siempre para PRIMER ACCESO en propiedad. (Una cantidad que el Estado transferirá al banco en el momento de la firma de la escritura de compraventa y de constitución del préstamo hipotecario). El préstamo convenido debe ser al menos del 60% del precio de la vivienda.

### 2. Ayudas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia:

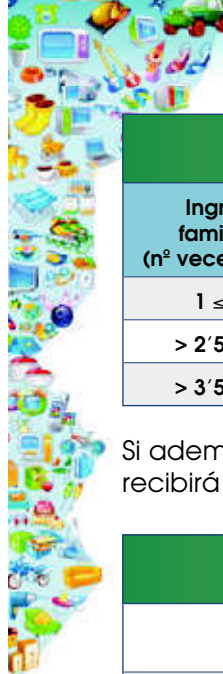
- **Ayuda al comprador:** siempre para primer acceso en propiedad y tras haber obtenido préstamo de al menos el 60 % del valor de la vivienda. (Esta subvención la concede y paga directamente la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y se solicita una vez firmado el préstamo en el plazo máximo de 6 meses desde dicha firma).

## ¿Qué CUANTÍAS tienen las ayudas para la compra de Vivienda Protegida?

SUBSIDIACIÓN PRIMER ACCESO a régimen ESPECIAL y GENERAL			SUBSIDIACIÓN ADICIONAL *
Ingresos familiares (Nº veces IPREM)	Duración período de subsidiación (años)	Subsidiación (euros/10.000 euros de préstamo)	Subsidiación (euros/10.000 euros de préstamo)
1 ≤ 2'5	5 (renovables otros 5)	100	55 5 primeros años
> 2'5 ≤ 3'5	5 (renovables otros 5)	80	55 5 primeros años
> 3'5 ≤ 4'5	5 (renovables otros 5)	60	55 5 primeros años

\*Las familias con ingresos inferiores o iguales a 1'5 IPREM, familias numerosas, monoparentales, dependientes o discapacitados y sus familias, podrán obtener esta subsidiación adicional que se suma a la general.





AYUDA ESTATAL DIRECTA A LA ENTRADA_ AEDE PRIMER ACCESO a régimen ESPECIAL y GENERAL				
Ingresos familiares (nº veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	Grupo 1*	Grupo 2**
1 ≤ 2'5	8.000	9.000	12.000	11.000
> 2'5 ≤ 3'5	7.000	8.000	10.000	9.000
> 3'5 ≤ 4'5	5.000	6.000	8.000	7.000

Si además la vivienda se encuentra en Ámbito Territorial de Precio Superior B o C, recibirá 600 € más en el B y 300 € más en el C.

AYUDAS DE LA CARM AL COMPRADOR PRIMER ACCESO a régimen ESPECIAL						
Ingresos familiares (nº veces IPREM)	JÓVENES Edad menor de 35 años			Mayores de 35 años		
	Cuantías generales	Grupo 1	Grupo 2	Cuantías generales	Grupo 1	Grupo 2
1 ≤ 2'5	4.200	6.000	5.000	3.000	4.800	3.800

AYUDAS DE LA CARM AL COMPRADOR PRIMER ACCESO a régimen GENERAL y CONCERTADO***						
Ingresos familiares (nº veces IPREM)	JÓVENES Edad menor de 35 años			Mayores de 35 años		
	Cuantías generales	Grupo 1	Grupo 2	Cuantías generales	Grupo 1	Grupo 2
1 ≤ 2'5	4.200	6.000	5.000	3.000	4.800	3.800
> 2'5 ≤ 3'5	3.200	5.000	4.000	2.000	3.800	2.800
> 3'5 ≤ 4'5	2.200	4.000	3.000	1.000	2.800	1.800

\* Grupo 1: Familias numerosas, familias monoparentales hijos, dependientes o discapacitados y sus familias

\*\* Grupo 2: Víctimas de violencia de género y de terrorismo, separados y divorciados al corriente pago pensiones)

\*\*\* Las ayudas autonómicas para viviendas de régimen concertado van destinadas a unidades familiares con ingresos máximos hasta 4,5 IPREM. No obstante, podrán adquirir la vivienda aquéllas familias que tengan ingresos iguales o inferiores a 6,5 IPREM.

## ¿Podré vender mi vivienda?

Para vender su vivienda debe respetar el precio máximo que fije la Administración durante el plazo de duración del régimen de protección, en este caso 30 años desde la calificación definitiva o permanente según el tipo de suelo, ya que no se permite la descalificación de las viviendas. Podemos encontrar por tanto los siguientes casos:

**1. Venta durante los 10 primeros años** desde la calificación definitiva: sólo se puede vender en los casos de: cambio de domicilio a otro municipio, variación de los miembros de la unidad familiar, víctimas del terrorismo o de la violencia de género, discapacidad o divorcio producida tras la compra o situaciones catastróficas. Antes de la venta deberá **solicitar autorización expresa a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia**, justificando los motivos indicados y cancelar el préstamo y reintegrar las ayudas económicas recibidas más los intereses legales correspondientes.

**2. Venta entre los 10 y 30 años:** desde la calificación definitiva: sólo será necesario cancelar el préstamo convenido. No obstante el precio sigue limitado por el máximo fijado por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el tipo de vivienda de que se trate.

**3. Venta pasados los 30 años** desde la calificación definitiva, y **suelo SIN calificación** con destino a vivienda protegida: ha terminado el régimen de protección de la vivienda y no habrá limitación del precio de venta.

**4. Venta pasados los 30 años** desde la calificación definitiva, y **suelo CON calificación** con destino a vivienda protegida: la vivienda sigue siendo protegida mientras el suelo mantenga la calificación de destino a vivienda protegida por lo que su precio seguirá limitado a los máximos fijados por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el tipo de vivienda de que se trate.

## ¿Cómo se calcula el precio máximo para segunda transmisión?

El precio máximo de venta en segunda transmisión será el precio máximo vigente, para las viviendas de nueva construcción del mismo régimen, en el momento del contrato de venta y en la misma localidad.

## ¿Tienen estas viviendas alguna otra limitación?

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia tiene derechos de tanteo y retracto sobre las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial, general y concertado durante 10 años, es decir, que tiene un derecho preferencial para comprarla. Por ello, se deberá comunicar la intención de venta, especificando el precio de venta, a la Administración, que notificará si está interesada en la adquisición de la misma.

## ¿Qué trámites básicos debo hacer?

**1.** Firmar su contrato con el promotor de la vivienda; esto puede realizarlo cuando la vivienda tiene calificación provisional o bien cuando ya tiene calificación definitiva. Si entrega cantidades a cuenta al promotor éste debe estar autorizado a recibirlas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y debe entregarle un aval de las mismas.

**2.** El contrato debe ser presentado en la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio para su visado y debe contener unas cláusulas mínimas.

**3.** Antes de que pasen 4 meses desde que se visó su contrato debe solicitar a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el reconocimiento de derecho a subsidiación y AEDE.

**4.** Con la Resolución de reconocimiento de estas ayudas puede solicitar su préstamo convenido directo al banco o bien subrogarse al del promotor siempre que fuese convenido.

**5.** Una vez firmada la escritura de compraventa y la hipoteca, solicite a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la ayuda al comprador en el plazo máximo de seis meses desde la firma.



## ¿Dónde me informarán?

En el 012, le informarán sobre los procedimientos básicos a seguir y le darán cita previa si desea una atención personalizada.

En el portal [www.regióndemurciavivienda.es](http://www.regióndemurciavivienda.es) encontrará toda la normativa aplicable, impresos de solicitud, simuladores que le permitirán conocer de forma personalizada las ayudas a las que podrá tener derecho, teléfonos y puntos de información, municipios en los que se encuentran las ventanillas únicas de vivienda, y mucho más.







**MURCIA**

Consejería de Obras Públicas  
y Ordenación del Territorio  
(Despacho 313)  
Tfno.: 968 362 444 · Fax: 968 362 458

**CARTAGENA**

C/ San Miguel  
Tfno.: 968 128 931

**CEHEGÍN**

C/ Manuel Ciudad, 1  
Tfno.: 968 723 505

**JUMILLA**

C/ Cánovas del Castillo, 93  
Tfno.: 968 783 051

**BLANCA**

C/ Angüillara Sabazia, 7  
Tfno.: 968 775 007 · Fax: 968 778 661

**TOTANA**

C/ Sor Josefa Pérez, 2  
(Raso del Silencio)  
Tfno.: 968 424 284

**LORCA**

Puente de la Alberca,  
Complejo de la Merced  
Tfno.: 968 477 809

**MAS INFORMACIÓN**

**012**