

GUÍA IBOSA

Vivienda Protegida



www.grupoibosa.com

Índice

1.-¿Qué es una vivienda protegida?

2.-Tipos de vivienda protegida

3.-Requisitos para acceder a una vivienda protegida

4.-Precios máximos de venta y renta

5.-Limitaciones de la vivienda protegida



¿Qué es una vivienda protegida?

Una vivienda protegida es aquella vivienda con una superficie construida máxima de 150 m², que cumple las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente y que ha sido calificada como tal. Estas viviendas pueden ser objeto de compra o alquiler y están destinadas a personas jóvenes o de rentas bajas.

Las viviendas de protección oficial pueden ser:

1.- Viviendas de protección oficial de promoción pública: Son promovidas por el Estado o las administraciones públicas y se adjudican a sus inquilinos mediante sorteo o concurso público (siempre que cumplan con los requisitos exigidos). Previamente las personas interesadas deben inscribirse en los registros de demandantes de la comunidad autónoma correspondiente.

2.- Viviendas de protección oficial de promoción privada. Las VPO de promoción privada son construidas por promotoras inmobiliarias o cooperativas de viviendas que reciben una ayuda pública para compensar el precio limitado de venta o alquiler. También deben cumplir una serie de requisitos.

Lo más habitual es que se construyan viviendas de VPO para venta, alquiler, o alquiler con opción a compra y vienen reguladas por las diferentes normas autonómicas.

En la actualidad apenas se construyen viviendas de protección oficial, con la crisis inmobiliaria de 2007 parece necesitar un fuerte impulso por parte de las autoridades.



Tipos de vivienda protegida

En la Comunidad de Madrid se establece la siguiente clasificación en las viviendas de protección pública, que pueden ser en propiedad o en alquiler:

1.-Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB). Límite de ingresos familiares 5,5 veces el IPREM. Sujetas a un precio máximo legal de venta y la superficie debe ser inferior a los 110 metros cuadrados.

2.-Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL). Límite de ingresos familiares: 7,5 veces el IPREM. Tiene una protección de 20 años pero se puede descalificar a partir de los 15. Superficie máxima es de 150 m². Sujeta a un precio legal máximo.

3.-Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA). Límite de ingresos familiares: 5,5 veces el IPREM. Está sujeta a una renta máxima anual.



5.-Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC). El régimen de alquiler dura 7 años y después se puede optar a la compra, descontando el 50% del alquiler al precio de adquisición. Límite de ingresos familiares: 5,5 veces el IPREM.

DEFINICIÓN DE IPREM

IPREM es el índice utilizado desde 2004 para la concesión de diferentes ayudas económicas, subvenciones, prestaciones sociales, entre otras. En España sustituyó al Salario Mínimo Interprofesional (SMI) como referencia para obtener el límite de ingresos que permiten el acceso a determinados derechos.



Particularidades de una Cooperativa en la promoción de vivienda protegida

Las cooperativas pueden promover tanto viviendas libres como protegidas. Las viviendas con Protección Pública son conceptuadas en el art. 2 del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la C.M y deben cumplir determinados requisitos de superficie, destino (vivienda habitual) y precio máximo.

A estas viviendas, calificadas como protegidas, teóricamente les sería de aplicación la regulación del Real Decreto 2028/1995 de 22 de diciembre que establece que para obtener financiación cualificada estatal al amparo de los planes Estatales de viviendas de Protección Oficial las cooperativas deben cumplir determinados requisitos. A sensu contrario, si no hubiera financiación pública, lo que sucede ahora con el plan estatal 2013-2016 (aprobado por RD 233/2013, de 5 de abril) dicha norma no sería de aplicación.

En todo caso, los requisitos exigidos en el Real Decreto tienen el máximo interés ya que, pueden servir de guía recomendable a todo tipo de cooperativas para que el modelo de gestión democrática cooperativa no se diluya; dichos requisitos son básicamente:

- Los poderes de representación para la gestión de la promoción deberán ser expresos y por escrito, actuando el apoderado, siempre, en nombre y por cuenta de la cooperativa y de acuerdo con las instrucciones de ésta; debiendo constar expresamente la prohibición de nombrar sustituto; no podrá admitirse cláusulas de irrevocabilidad ni de exoneración de la responsabilidad.

- La resolución (extinción a instancia de la cooperativa del contrato de arrendamiento de servicios suscrito, no conlleva más indemnización que la derivada del perjuicio ocasionado a la otra parte.

- Las facultades concedidas en el poder o en los contratos de servicio no pueden extenderse a actos de dominio o a los que sea preceptivo el acuerdo de Consejo Rector o de la Asamblea General.

- Que la aprobación, renovación o en su caso resolución de los contratos con la gestora, la adquisición del suelo, el encargo y aprobación del proyecto de obra, la elección de la constructora, la aprobación del contrato de ejecución de obras la recepción de obras, deberán ser ratificados por la Asamblea General, o acordados por ésta si los estatutos establecieran la competencia plena de dicho órgano.

- En el caso de existir contrato con la gestora antes de la inscripción de la constitución de la cooperativa en el Registro, la ratificación debe de adaptarse en la primera Asamblea General que se celebre posteriormente a la citada inscripción.

Sobre estas exigencias así como sobre todo lo relacionado con las viviendas protegidas: obtención de la calificación, primero provisional y luego definitiva, requisitos de los socios-adquirientes, etc., el órgano competente dentro de la administración de la Comunidad de Madrid es, actualmente, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, en cuyas oficinas se podrá obtener información al respecto.

Requisitos para acceder a una vivienda protegida

Para poder acceder a una vivienda protegida deberás cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad o menor emancipado.
- Ser español o residente en España.
- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para las viviendas de precio básico (VPPB) y de 7,5 el IPREM para las viviendas de precio limitado (VPPL).
- Ostentar la condición de discapacitado o de familia numerosa, si se pretende acceder a una vivienda reservada a dicho colectivo.
- No ser titular ni el adquirente ni ninguno otro de los miembros de su unidad familiar de otra vivienda, con excepción de:
 - El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50% y se haya adquirido la misma por título de herencia.
 - En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

VPPB: Ingresos inferiores al 5,5 IPREM

| | | |
|--------------------------------|-------|-------------|
| Unidad familiar 1 ó 2 miembros | ..... | 55.750,00 € |
| 3 miembros | ..... | 59.536,08 € |
| 4 miembros | ..... | 62.096,77 € |
| 5 miembros | ..... | 65.625,00 € |
| 6 ó más miembros | ..... | 66.000,00 € |

VPPL: Ingresos inferiores al 7,5 IPREM

| | | |
|--------------------------------|-------|-------------|
| Unidad familiar 1 ó 2 miembros | ..... | 78.750,00 € |
| 3 miembros | ..... | 81.185,57 € |
| 4 miembros | ..... | 84.677,42 € |
| 5 miembros | ..... | 89.488,64 € |
| 6 ó más miembros | ..... | 90.000,00 € |

Precios máximos de venta y renta

| VPO RÉGIMEN GENERAL Y ESPECIAL – VPP - VPPB | | ZONA A | ZONA B | ZONA C |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------|----------|----------|
| PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (€/M ² ÚTIL) | VIVIENDA | 2.450,00 | 2.110,00 | 1.900,00 |
| | GARAJE Y TRASTERO | 1.470,00 | 1.266,00 | 1.140,00 |

| VPPL DEL DECRETO 11/2005 | | ZONA A | ZONA B | ZONA C |
|--------------------------------------------------|-------------------|----------|----------|----------|
| PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (€/M ² ÚTIL) | VIVIENDA | 2.820,00 | 2.430,00 | 2.180,00 |
| | GARAJE Y TRASTERO | 1.692,00 | 1.458,00 | 1.308,00 |

| | | |
|-----------------------------------------|--|-------------------------------------------|
| GARAJE: MÁXIMO 25 M ² ÚTILES | | TRASTERO: MÁXIMO: 8 M ² ÚTILES |
|-----------------------------------------|--|-------------------------------------------|

Limitaciones de la vivienda protegida

- Debe destinarse a vivienda habitual y permanente, teniendo su uso regulado durante un periodo determinado de tiempo de protección.
- Si ya tienes una vivienda en propiedad no puedes optar a una vivienda protegida.
- No se pueden vender libremente, al menos mientras tenga la categoría de “protegida”. Este periodo depende de cada Comunidad Autónoma. Durante este tiempo se necesita la autorización de la Comunidad Autónoma y el reintegro de las ayudas, de existir estas.
- El precio máximo de venta será establecido por la comunidad autónoma donde se encuentre. Depende del tipo de protección que tenga la vivienda, de la legislación que haya en vigor y de los ingresos que tengan las familias. Si una familia o persona supera unos ingresos máximos no puede acceder a la misma.
- Actualmente, existe vivienda protegida tanto para venta como en alquiler





www.grupoibosa.com

C/ Condes del Val 6. 28036 Madrid

T. 91 41189 83

www.grupoibosa.com