

MEMENTO PRÁCTICO  
FRANCIS LEFEBVRE

# Vivienda Protegida

2009

Actualizado: 26 de febrero de 2009

**MEMENTO PRÁCTICO VIVIENDA PROTEGIDA**

es una obra  
realizada por iniciativa y bajo  
la coordinación de  
**Ediciones Francis Lefebvre**  
por:

**D. FELIPE IGLESIAS GONZÁLEZ**

(Profesor titular de Derecho Administrativo.  
Universidad Autónoma de Madrid.  
Consultor de Uría Menéndez)

© EDICIONES FRANCIS LEFEBVRE, S. A.  
Santiago de Compostela, 100. 28035 Madrid. Teléfono: (91) 210 80 00. Fax: (91) 210 80 01  
[www.efl.es](http://www.efl.es)  
Precio: 82,16 € (4% IVA incluido)  
ISBN: 978-84-92612-08-6  
Depósito legal: M-7740-2009  
Impreso en España  
por Printing' 94  
Puerto Rico, 3. 28016 Madrid

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

## Plan general

|   | <b>Número<br/>marginal</b> |
|---|----------------------------|
| <b>Capítulo 1. Viviendas protegidas por el Estado</b> .....                     | 10                         |
| <b>Capítulo 2. Viviendas protegidas por las Comunidades Autónomas</b> .....     | 800                        |
| Andalucía .....   | 810                        |
| Aragón .....  | 1300                       |
| Asturias .....  | 1700                       |
| Balears .....   | 1950                       |
| Canarias .....  | 2200                       |
| Cantabria .....   | 2700                       |
| Castilla-La Mancha .....  | 3100                       |
| Castilla y León .....   | 3950                       |
| Cataluña .....  | 4200                       |
| Extremadura .....   | 4700                       |
| Galicia .....   | 5150                       |
| La Rioja .....  | 5600                       |
| Madrid .....  | 5900                       |
| Murcia .....  | 6350                       |
| Navarra .....   | 6700                       |
| País Vasco .....  | 7250                       |
| Comunidad Valenciana .....  | 7800                       |
| <b>Capítulo 3. Viviendas de protección oficial: regulación supletoria</b> ..... | 8800                       |
| <b>Anexos</b> .....   | 9000                       |
| <b>Tabla alfabética</b>   |                            |

## Principales abreviaturas

|               |   |
|---------------|---|
| <b>ATPMS</b>  | Ámbito territorial de precio máximo superior  |
| <b>CC</b>     | Código Civil  |
| <b>D</b>      | Decreto   |
| <b>IBI</b>    | Impuesto sobre bienes inmuebles   |
| <b>Instr</b>  | Instrucción   |
| <b>IPC</b>    | Índice de precios al consumo  |
| <b>IPREM</b>  | Indicador público de renta de efectos múltiples   |
| <b>IRPF</b>   | Impuesto sobre la renta de las personas físicas   |
| <b>IRSC</b>   | Indicador de renta de suficiencia de Cataluña   |
| <b>IVA</b>    | Impuesto sobre el valor añadido   |
| <b>L</b>      | Ley   |
| <b>LAU</b>    | L 29/1994 de arrendamientos urbanos   |
| <b>LAU/64</b> | D 4104/1964 Texto refundido de la Ley de arrendamientos urbanos   |
| <b>LH</b>     | L 8-2-1946 hipotecaria  |
| <b>LPH</b>    | L 49/1960 de propiedad horizontal   |
| <b>LRJPAC</b> | L 30/1992 de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común |
| <b>LS/08</b>  | RDLeg 2/2008 Texto refundido de la Ley de suelo   |
| <b>OM</b>     | Orden ministerial   |
| <b>RD</b>     | Real decreto  |
| <b>RDLeg</b>  | Real decreto ley  |
| <b>RJ</b>     | Repertorio de jurisprudencia Aranzadi   |
| <b>Resol</b>  | Resolución  |
| <b>TCo</b>    | Tribunal Constitucional   |
| <b>TS</b>     | Tribunal Supremo  |
| <b>VPO</b>    | Vivienda de protección oficial  |

## Introducción

El régimen jurídico de la protección pública a la vivienda ha sufrido en los últimos años relevantes modificaciones, sobre todo a raíz de la aprobación por bastantes **comunidades autónomas** de normas que regulan modalidades propias de protección pública a la vivienda, acogiendo diversas denominaciones; esta producción normativa no nos puede sorprender si consideramos que todas las comunidades autónomas cuentan con competencias exclusivas en materia de vivienda. De esta forma, se ha modificado el canon normativo con decisiva participación estatal que, hasta esa fecha, regulaba la intervención de la Administración pública en el fomento de la vivienda y que se basa en la categoría vivienda de protección oficial, que cuenta con la siguiente normativa reguladora:

a) La de su régimen jurídico, entendido en sentido estricto (p.e. duración de régimen de protección, procedimiento de calificación...), que tiene un **carácter supletorio** con respecto a la normativa autonómica, reconocida la competencia exclusiva de las comunidades autónomas en materia de vivienda. Se compone básicamente por el RDL 31/1978 y el RD 3148/1978.

b) La de las **ayudas públicas** para la promoción y adquisición de estas viviendas, normalmente articulada a través de planes cuatrienales o trienales de vivienda, pactados entre Estado y comunidades autónomas en conferencias sectoriales, cuyo eje central está constituido por una norma estatal desarrollada por las comunidades autónomas.

En la actualidad, estos dos pilares continúan vigentes, pero aparece una tercera fuente normativa reguladora de modalidades de **viviendas protegidas diferentes a la VPO**, desarrollada por las comunidades autónomas que establecen programas propios de financiación de estas categorías de viviendas, de forma que no resulta aplicable a estas categorías de viviendas, ni la normativa supletoria reguladora de las VPO, ni la normativa estatal que regula el destino de las viviendas financiadas con cargo a fondos públicos estatales.

Esta situación normativa determina necesariamente la estructura del presente Memento dedicado a la **protección pública** a la vivienda, por lo que distinguimos dos **tipologías básicas** de viviendas protegidas de promoción privadas:

- viviendas protegidas por el Estado;
- viviendas protegidas por las comunidades autónomas.

Finalmente, se analizan las normas estatales relativas a la protección pública a la vivienda, sobre todo relativas a tradicional figura de la VPO, que continúan vigentes, pero que sólo resultan aplicables con **carácter supletorio**, esto es, en defecto de la aplicación específica de una norma estatal o autonómica.

## CAPÍTULO 1

## Viviendas protegidas por el Estado

## SUMARIO

|   |     |
|---|-----|
| Sección 1. Consideraciones previas .....              | 15  |
| Sección 2. Plan de Vivienda 2009-2012 .....           | 40  |
| Sección 3. Plan de Vivienda 2005-2008 .....           | 350 |
| Sección 4. Planes de vivienda anteriores a 2005 ..... | 700 |
| Sección 5. Renta básica de emancipación .....         | 750 |

10

## SECCIÓN 1

## Consideraciones previas

## SUMARIO

|   |    |
|---|----|
| 1. Reparto de competencias en materia de vivienda ..... | 17 |
| 2. Modalidades de viviendas protegidas .....            | 20 |
| 3. Régimen legal de las viviendas protegidas .....      | 24 |

15

## 1. Reparto de competencias en materia de vivienda

Todas las comunidades autónomas, así como las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, han asumido las competencias en materia de vivienda con carácter exclusivo, en virtud de la previsión constitucional que permite a las **comunidades autónomas** asumir competencias exclusivas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (Const art.148.3).

Sin embargo, la competencia exclusiva de las comunidades autónomas en la materia «vivienda» no debe impedir que el **Estado**, en el ejercicio de sus legítimas competencias, tenga un relevante papel en esta materia. Esto es, a pesar de la competencia exclusiva de las comunidades autónomas, el Estado ostenta competencias, también exclusivas, bien sean plenas o básicas, que inciden de forma directa en materia de vivienda.

En última instancia, en el ámbito de la vivienda se produce una **conurrencia** de competencias estatales y autonómicas, equiparable a la que existe en el ámbito del urbanismo. Las competencias estatales que, en la actualidad, justifican la intervención del Estado en materia de vivienda son las relativas al establecimiento de las bases de la ordenación del crédito (Const art.149.1.11) y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica (Const art.149.1.13) que justifican que el Estado pueda aprobar una norma tan completa como el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (RD 2066/2008).

La explicación de la extensión de la competencia estatal en materia de vivienda se encuentra en la sentencia TCo 152/1988, 20-7-88, que analizó diversos conflictos de competencia interpuestos por la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con las normas que regulaban, en su momento, la protección pública a la vivienda y que constituyen verdaderos antecedentes de las normas estatales que, en la actualidad, rigen la protección pública a la vivienda (esto es, fundamentalmente, el RD 2066/2008).

**PRECISIONES** Dicha sentencia contiene una extensa exposición de lo que debe entenderse por bases de una competencia estatal, en este caso fundamentalmente bases de la competencia de planificación general de la actividad económica (Const art.149.1.13). El **alcance de las bases estatales** se ha ido modulando a lo largo de diversas sentencias, pudiéndose afirmar que la jurisprudencia constitucional ha ido acotando o, si se prefiere, reduciendo el alcance de las bases estatales, pero en el momento en el que se produce la sentencia TCo 152/1988, el entendimiento de las bases estatales es todavía muy extenso.

El Tribunal Constitucional (en la citada sentencia TCo 152/1988) establece los siguientes **elementos definidores** de las competencias estatales en materia de vivienda, que, en esencia, constituyen las bases de las políticas de protección pública a la vivienda:

17

18

- a)** La definición misma de las **actuaciones protegibles**, que constituye el núcleo de las medidas consideradas.
- b)** La **forma de protección**, en este caso la regulación esencial de las fórmulas de financiación adoptadas –créditos cualificados, subsidiación de préstamos y subvenciones–, sin la cual el fomento de aquellas actuaciones carece de eficacia, así como la finalidad específica de las mismas.
- c)** El **nivel de protección** que se intenta alcanzar u ofrecer en cada caso.
- d)** La **aportación de recursos estatales** que permitan realizar las correspondientes actuaciones, en cuanto que garantía de la política económica general, relativa al sector de la vivienda.
- Asimismo, el Tribunal Constitucional avala que el Estado retenga en su poder el **abono directo** de las subvenciones (subsidiaciones, en la nomenclatura utilizada por la normativa reguladora) y de las cantidades amortizadas de los préstamos suscritos en los programas de protección pública organizados por la Administración estatal (préstamos convenidos).
- Sin embargo, la transferencia de competencias a las comunidades autónomas no vino acompañada de la **aportación de los fondos públicos** que, hasta ese momento, el Estado destinaba a la protección pública a la vivienda, de forma que estos fondos han seguido, y siguen, constando en los presupuestos generales del Estado. Estas cantidades presupuestarias se transfieren anualmente a las comunidades autónomas, siguiendo los parámetros previstos en los convenios suscritos con cada comunidad autónoma, y éstas han de dedicarlas a los destinatarios y fines previstos por la normativa estatal básica, sin que puedan escapar de este designio finalista. Es el fenómeno conocido como las **subvenciones condicionadas**, que afecta a las comunidades autónomas de régimen fiscal que se ha venido en llamar común. Las comunidades autónomas cuya financiación no depende de los aportes económicos estatales por tener un sistema especial, llámese convenio económico o concierto, esto es, el **País Vasco y Navarra**, no se encuentran obligadas a respetar los programas normativos estatales, dado que pueden financiar íntegramente sus políticas de vivienda, pero el **resto de comunidades autónomas** sí deben respetar íntegramente la normativa básica estatal que resultará plenamente aplicable en este ámbito autonómico.

## 2. Modalidades de viviendas protegidas

20

El RD 2066/2008 no hace referencia expresa a las **viviendas de protección oficial** (VPO) como objeto de protección porque prefiere realizar una definición global de protección de aquellas **viviendas protegidas** de nueva construcción, entre las que debe integrarse, sin duda alguna, la categoría «viviendas de protección oficial» (RD 2066/2008 art.2.1). Esta amplia definición, que contrasta abiertamente con anteriores definiciones legales de actuaciones protegibles (p.e. RD 2190/1995 art.1.1), tiene como objeto permitir que la protección pública alcance a regímenes protección regulados por las normativas autonómicas, distintos del estricto concepto de VPO.

De esta forma, se permite que las comunidades autónomas creen **modalidades protectivas propias** integradas en la financiación estatal, distintas de las VPO.

Asimismo, tampoco aparece en la nomenclatura de la definición de actuaciones protegibles el concepto de **vivienda de precio tasado** cuya denominación proviene de anteriores normas protectivas (RD 2190/1995 art.23) y que se utiliza todavía con profusión por la Administración pública y por los promotores para calificar esta modalidad protectiva.

**PRECISIONES** Un buen ejemplo de la constitución de nuevas modalidades de protección pública a la vivienda con fondos propios autonómicos (al margen por lo tanto de los programas estatales de vivienda) lo constituye la categoría **vivienda con protección pública** creada por la Comunidad de Madrid (L Madrid 6/1997).

Se define, en la Comunidad de Madrid, como vivienda con protección pública la que, con una superficie construida máxima de 150 m<sup>2</sup>, cumpla las **condiciones** de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente y sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid (L Madrid 6/1997 art.2). Esta definición se encuentra muy lejos, tanto de la categoría vivienda de protección oficial, como de las viviendas calificadas por las comunidades autónomas que se insertan en los programas de protección cuatrienal establecidos por el Estado.

21

Por lo tanto, nos encontramos con diversas categorías jurídicas que definen la protección pública a la promoción y adquisición de viviendas, promovida por la Administración estatal que convergen en un mismo programa, que permite afirmar la existencia de claros **elementos comunes**, a pesar de las diferentes características que definen su propia tipología. Todas estas categorías o modalidades de viviendas se pueden agrupar bajo la denominación genérica de viviendas protegidas.

De esta forma, la **normativa estatal básica** regula las actuaciones que resultan protegidas, los posibles beneficiarios de las ayudas, el tipo y cuantía de las ayudas, el régimen jurídico de las viviendas protegidas, etc. Y son las comunidades autónomas las que gestionan, aplicando la normativa estatal (y en su caso, la normativa autonómica que la desarrolle a adapte a sus peculiaridades), las ayudas previstas en la normativa estatal, recogidas en el correspondiente plan estatal de vivienda.

De forma paralela a la normativa estatal básica, las **comunidades autónomas**, con base en su competencia exclusiva en materia de vivienda, pueden establecer **planes y normas propias** de protección a la vivienda, pero los fondos públicos que se dediquen a financiar estos programas no pueden provenir de presupuestos estatales (salvo que se acuerde expresamente), sino de fondos autonómicos. De esta forma, las comunidades autónomas de régimen financiero común (todas, salvo País Vasco y Navarra), para establecer programas de vivienda diferentes del estatal (p.e. con plazos de duración del régimen legal inferiores al estándar estatal de 30 años desde la calificación definitiva) sólo pueden hacerlo con fondos económicos autonómicos; pero debe quedar claro que, mediante este camino, las comunidades autónomas pueden establecer programas propios y diferenciados de los estatales.

Finalmente, y como tercer grupo normativo, también resulta aplicable la normativa estatal que se encontraba vigente en el momento en el que las comunidades autónomas asumieron las competencias exclusivas en materia de vivienda y que podemos considerar como **normas supletorias**. Estas normas, por tanto, sólo resultan aplicables cuando no lo son las normas estatales básicas ni, fundamentalmente, las normas autonómicas. Estas normas supletorias estatales son, fundamentalmente, el RDL 31/1978, el RD 3148/1978 y el D 2114/1968.

Este **esquema normativo**, se puede resumir en el siguiente cuadro:

22

|                             | Denominación   | Normativa aplicable                                      | Contenido   |
|-----------------------------|--|--|---|
| <b>Normativa estatal</b>    | Viviendas de protección oficial  | – RDL 31/1978<br>– RD 3148/1978                          | – Normativa supletoria.<br>– Límite duración régimen legal viviendas: 30 años desde calificación definitiva.  |
|                             | Viviendas protegidas:<br>– Viviendas protegidas de precio concertado<br>– Viviendas protegidas de precio general<br>– Viviendas protegidas de régimen especial<br>– Viviendas usadas | RD 2066/2008   | – Definición de las modalidades de viviendas protegidas.<br>– Concreción de ayudas públicas promoción y adquisición.<br>– Definición beneficiarios ayudas.<br>– Establecimiento límites por ayudas (duración régimen legal).<br>– Fondos estatales territorializados anualmente |
| <b>Normativa autonómica</b> | Viviendas protegidas   | Normativa autonómica de desarrollo                       | – Aplicación de la normativa estatal a las especialidades autonómicas.<br>– Mayores ayudas con fondos autonómicos.  |
|                             | Viviendas protegidas autonómicas   | Normativa autonómica propia e individualizada de estatal | – Fondos propios autonómicos.<br>– Límites específicos, p.e. duración régimen legal (hasta 7 años: Madrid).   |

### 3. Régimen legal de las viviendas protegidas

La obtención de ayudas económicas para la promoción y adquisición de viviendas protegidas comporta una serie de **obligaciones legales**, entre las que destacan las limitaciones del derecho de propiedad, como la prohibición de venta por un precio superior al fijado administrativamente, que se asocian ineludiblemente a la obtención de calificación definitiva o mecanismo equivalente, y que pueden sintetizarse en las siguientes.

24

**Duración del régimen de protección** La clave del esquema jurídico reside en la duración del régimen legal de las viviendas protegidas, plazo durante el cual las viviendas están sujetas a las **limitaciones y obligaciones** establecidas por la normativa reguladora para cada modalidad.

25

El plazo de duración de las viviendas protegidas con **fondos estatales** es el que fije el correspondiente plan estatal de vivienda. No obstante, las comunidades autónomas pueden establecer plazos de duración distintos para las modalidades de vivienda financiadas con **fondos propios**. Por ello, para determinar cuanto dura el régimen legal de una vivienda protegida resulta imprescindible analizar de forma concreta la normativa reguladora de cada modalidad.

Así pues, aunque la normativa, estatal y autonómica, que regula cada una de las modalidades de viviendas protegidas mantenga una cierta **homogeneidad de régimen jurídico** en lo que se refiere a las obligaciones que se derivan del régimen legal de cada modalidad, está se rompe de forma evidente en la definición del tiempo durante el que las viviendas se encuentran sujetas a las limitaciones que hemos señalado.

Cabe tener en cuenta que, en la actualidad, coexisten **dos tendencias** claramente definidas en la fijación del plazo de duración del régimen legal de las viviendas protegidas. Por una parte, diversas normas autonómicas han reducido el plazo que la normativa estatal prevé para las viviendas de protección oficial (30 años), mientras que otras comunidades autónomas han aumentado este plazo hasta hacerlo coincidir con la propia vida útil de las viviendas.

**26 Limitación del precio máximo** Se limita el precio máximo de venta y renta de las viviendas durante el periodo de duración del régimen legal de viviendas protegidas. Mientras la vivienda se sujete a un régimen de protección pública debe cumplirse con esta limitación que obliga a respetar un precio de venta y renta fijados administrativamente.

Como excepción, en los casos en los que se permite, la **descalificación** elimina esta limitación.

La jurisprudencia entiende, en una línea ya consolidada, que el incumplimiento de esta obligación no provoca efectos sobre la **validez civil del contrato** de enajenación o arrendamiento, ni de forma total ni parcial, sino que tiene consecuencias puramente administrativas, normalmente la imposición de una sanción (TS 19-11-02, RJ 9771).

El precio máximo de venta y renta de una vivienda protegida viene determinado por lo que se denomina, en la normativa estatal, **módulo básico estatal** (nº 64).

Para **segundas o posteriores transmisiones** de las viviendas protegidas, el precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, no puede superar el establecido para las viviendas calificadas o declaradas con idéntica modalidad de protección por la comunidad autónoma en la misma fecha en la que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial.

**27 Autorización para la transmisión** Otra de las limitaciones impuestas a las viviendas protegidas es la necesidad de una previa autorización administrativa para poder transmitir inter vivos la vivienda, durante un **periodo determinado**.

Este periodo suele ser **inferior al plazo de duración del régimen legal** de las viviendas protegidas y suele establecerse en un plazo de 10 años desde la formalización de la adquisición (nº 58), aunque puede ser modificado por la normativa reguladora de cada modalidad de vivienda protegida o, incluso, ser eliminada.

**28 Tanteo y retracto** La transmisión de las viviendas protegidas está sujeta al derecho de adquisición preferente (tanteo y retracto) de la Administración.

El origen de estos derechos de tanteo y retracto es variado:

- Normativa reguladora del **régimen legal** de cada modalidad, de forma que algunas viviendas protegidas están sujetas a un derecho de tanteo y retracto por la Administración autonómica.
- Normativa reguladora de la **enajenación de suelo** a promotores privados para la construcción de viviendas protegidas. El beneficiario de estos derechos suele ser el ayuntamiento.
- Normativa reguladora de la **adjudicación** de las viviendas promovidas por una Administración pública, siendo titular de los derechos de tanteo y retracto la Administración pública correspondiente.
- Establecimiento de derechos de tanteo y retracto por la aplicación de la **normativa urbanística**.

**29 Destino a residencia habitual** Se exige destinar la vivienda a residencia habitual del propietario o, en su caso, del inquilino, durante el tiempo en el que dure el régimen legal de protección.

## SECCIÓN 2

## Plan de Vivienda 2009-2012

(RD 2066/2008)

## SUMARIO

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| A.  | Previsiones generales .....  | 43  |
| 1.  | Actuaciones protegidas .....   | 45  |
| 2.  | Destinatarios .....  | 46  |
| 3.  | Características de las viviendas .....   | 55  |
| 4.  | Precio .....   | 63  |
| 5.  | Medidas financieras .....  | 70  |
| 6.  | Medidas institucionales .....  | 85  |
| B.  | Programas .....  | 120 |
| 1.  | Promoción de vivienda protegida para alquiler .....  | 123 |
| 2.  | Promoción de vivienda protegida para venta .....   | 140 |
| 3.  | Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos ..... | 150 |
| 4.  | Ayudas a inquilinos .....  | 160 |
| 5.  | Ayudas a adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas .....                          | 165 |
| 6.  | Áreas de rehabilitación integral .....   | 180 |
| 7.  | Áreas de renovación urbana .....   | 200 |
| 8.  | Ayudas para la erradicación del chabolismo .....   | 220 |
| 9.  | Ayudas RENOVE a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas existentes .....                 | 230 |
| 10. | Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas .....                                     | 245 |
| 11. | Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida .....                            | 250 |
| 12. | Ayudas a instrumentos de información y gestión del plan .....  | 265 |
| 13. | Subvenciones a la vivienda de protección oficial de promoción pública .....                              | 270 |
| 14. | Medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector .....                                      | 280 |

40

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 está orientado, según su propia Exposición de Motivos, a la consecución de los siguientes objetivos:

41

1. Garantizar a todas las familias y ciudadanos la libertad de elegir el **modelo de acceso a la vivienda** que mejor se adapte a sus circunstancias, preferencias, necesidades o capacidad económica, estableciendo que el alquiler sea posible para los mismos niveles de renta que los definidos para el acceso a la propiedad.
2. Lograr que el **esfuerzo de las familias** para acceder a una vivienda no supere la tercera parte de sus ingresos.
3. Facilitar que la vivienda protegida se pueda obtener tanto por **nueva promoción** (nº 123 s.), como por **rehabilitación** (nº 180 s.) del parque existente, permitiendo la calificación como vivienda protegida de aquella que está desocupada y tiene un régimen jurídico de origen libre (nº 165), o fomentando la rehabilitación de viviendas existentes con voluntad de destinarlas a vivienda protegida (nº 230).
4. Conseguir que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida (de nueva producción, o de reconversión del parque existente), al menos, el 40% sea destinada al **alquiler**.
5. Establecer las condiciones que garanticen a los ciudadanos el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad, impulsando la creación de **registros públicos de demandantes** de vivienda acogida a algún régimen de protección pública y que toda la producción de viviendas protegidas sea adjudicada con criterios de transparencia, publicidad y concurrencia, controlados por la Administración pública.
6. Mantener un **régimen jurídico de la protección pública** de las viviendas (y, por lo tanto, de control de precios y adjudicaciones), de larga duración, que, en el caso de los suelos públicos o de reserva obligatoria para vivienda de protección, será permanente y estará vinculado a la calificación del suelo, con un plazo no menor de 30 años (nº 59).
7. Alentar la **participación e implicación de los ayuntamientos** en el Plan de Vivienda, contribuyendo, entre otros aspectos, con la oferta de suelos dotacionales para la construcción de alojamientos para colectivos específicos y especialmente vulnerables (nº 150), el fomento de áreas de rehabilitación y de renovación urbana (nº 200) y la potenciación de las actuaciones prioritarias de

urbanización de suelo con destino a la construcción preferente de viviendas protegidas en alquiler.

8. Reforzar la actividad de **rehabilitación y mejora** del parque de viviendas ya construido, singularmente en aquellas zonas que presentan mayores elementos de debilidad, como son los centros históricos, los barrios y centros degradados o con edificios afectados por problemas estructurales, los núcleos de población en el medio rural, y contribuir, con las demás Administraciones, a la erradicación de la infravivienda y el chabolismo (nº 220).

9. Orientar todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación sobre el parque de viviendas construido hacia la mejora de su **eficiencia energética** y de sus condiciones de **accesibilidad** (nº 245).

10. Garantizar que la atención pormenorizada a los ciudadanos en su relación con el acceso o la rehabilitación de sus viviendas se haga extensiva a todos los rincones del territorio, mediante el establecimiento de oficinas o ventanillas de **información y ayuda en la gestión**, coordinadas por las comunidades autónomas.

## A. Previsiones generales

43

| SUMARIO                                   |    |
|---|----|
| 1. Actuaciones protegidas .....           | 45 |
| 2. Destinatarios .....                    | 46 |
| 3. Características de las viviendas ..... | 55 |
| 4. Precio .....                           | 63 |
| 5. Medidas financieras .....              | 70 |
| 6. Medidas institucionales .....          | 85 |

### 1. Actuaciones protegidas

(RD 2066/2008 art.2)

45

Pueden ser actuaciones protegidas, cuando cumplan las condiciones establecidas, las siguientes:

**1.** La **promoción** de viviendas protegidas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, el uso propio o el arrendamiento, incluidas, en este último supuesto, las promovidas en régimen de derecho de superficie o de concesión administrativa, así como la promoción de alojamientos protegidos para grupos especialmente vulnerables y otros grupos específicos.

**2.** El **alquiler** de viviendas nuevas o usadas, libres o protegidas.

**3.** La **adquisición** de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, y la de viviendas usadas, para su utilización como vivienda habitual del adquirente.

**4.** La **rehabilitación** de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales; la renovación de áreas urbanas y la erradicación de la infravivienda y del chabolismo.

**5.** La mejora de la **eficiencia energética** y de la **accesibilidad** y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios.

**6.** La **adquisición y urbanización de suelo** para vivienda protegida.

**7.** La **gestión** del Plan y la **información** a los ciudadanos sobre el mismo.

La puesta en práctica de estas actuaciones se articula mediante **programas** (ver nº 120).

### 2. Destinatarios

46

**Beneficiarios de las ayudas** (RD 2066/2008 art.1) Pueden ser beneficiarios de las ayudas, quienes cumplan los **requisitos** exigibles, en general y para cada tipo de actuación protegida.

Se consideran beneficiarios con derecho a **protección preferente** los colectivos siguientes, definidos por la legislación específica que, en cada caso, les resulte de aplicación:

**a.** Las **unidades familiares** con ingresos que no excedan de:

- 1,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda;
  - 2,5 veces el IPREM, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.
  - b.** Las personas que acceden **por primera vez** a la vivienda.
  - c.** Los **jóvenes**, menores de 35 años.
  - d.** Las **personas mayores** de 65 años.
  - e.** Las mujeres **víctimas de la violencia de género**.
  - f.** Las personas **víctimas del terrorismo**.
  - g.** Los afectados por **situaciones catastróficas**.
  - h.** Las **familias numerosas**.
  - i.** Las **familias monoparentales** con hijos.
  - j.** Las personas **dependientes o con discapacidad** oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
  - k.** Las **personas separadas o divorciadas**, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
  - l.** Las **personas sin hogar** o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
  - m.** Otros colectivos en situación o riesgo de **exclusión social** determinados por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- No pueden acogerse a la financiación prevista en el Plan quienes incurran en alguna de las **prohibiciones** previstas para la condición de beneficiario en la legislación de subvenciones (L 38/2003 art.13).

**Condiciones generales de los demandantes** (RD 2066/2008 art.3 y disp.trans.6ª) Los demandantes de viviendas y financiación acogidas al Plan estatal 2009-2012, deben reunir las siguientes condiciones generales, sin perjuicio de las que puedan establecer adicionalmente las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla:

**a)** 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, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida.

Tampoco pueden ser titulares de una **vivienda libre**, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, exceda del 40% del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

Este valor se eleva al 60% con respecto a los **colectivos con derecho a protección preferente** de las letras d, e, f, h, i, j y k (nº 46).

Si la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla así lo dispone, los demandantes han de aportar una **certificación catastral** descriptiva y gráfica de que no reúnen la condición de titulares de inmuebles en todo el territorio de régimen común.

**b)** Estar inscrito en un **registro público de demandantes**, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. Los registros públicos de demandantes deben estar en funcionamiento antes del 24-12-2009 (un año desde la publicación del RD 2066/2008 en el BOE). Hasta ese momento, la venta y adjudicación de las viviendas en primera y posteriores transmisiones se regula por lo que disponga la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que, en todo caso, debe garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia e impedir el fraude en las primeras y posteriores transmisiones.

**c)** Disponer de unos **ingresos familiares mínimos** que exijan, en su caso, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

**d)** No superar los **ingresos familiares máximos** establecidos en cada programa, respecto a las ayudas financieras estatales, y, en el siguiente cuadro, respecto de cada tipo de viviendas protegidas:

| Tipos de viviendas protegidas para venta, alquiler y alquiler con opción de compra | Ingresos familiares máximos de adquirentes e inquilinos (número de veces el IPREM) |
|--|--|
| Régimen especial   | 2,5  |
| Régimen general  | 4,5  |
| Régimen concertado   | 6,5  |

**e)** Que la **actuación** para la que se solicita financiación haya sido calificada como protegida, por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

47

48

**f)** No haber obtenido **ayudas financieras** ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda, durante los 10 años anteriores a la solicitud actual. Se entiende que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado, y que se han obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo el derecho a las mismas.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla pueden establecer **excepciones** a esta norma, en supuestos en los que la nueva solicitud de financiación responda a motivos suficientemente fundamentados. En todo caso, la obtención de nueva financiación requiere la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

49

Las condiciones anteriores deben cumplirse en el **momento que determine la normativa propia** de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, cuando el interesado se inscriba en el registro de demandantes, sin perjuicio de que pueda comprobarse nuevamente en el momento de la adjudicación de la vivienda o de la solicitud de las ayudas.

Los siguientes grupos de demandantes se rigen por las **condiciones específicas** que se establecen en los correspondientes programas:

- Los adquirentes de su **primera vivienda** en propiedad (nº 165).
- Los inquilinos acogidos a los supuestos de **cesión temporal** (nº 160).
- Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para **colectivos especialmente vulnerables** y otros colectivos específicos (nº 150).
- Los solicitantes de ayudas para actuaciones de **rehabilitación** (nº 230 s.).

50

**Determinación y acreditación de ingresos familiares** (RD 2066/2008 art.4) La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectúa del modo siguiente:

**1.** Se parte de la cuantía de la **base imponible general y del ahorro** del IRPF (L 35/2006 art.48 y 49), correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de préstamo convenido o ayudas financieras a la vivienda.

Si el solicitante no ha presentado declaración, por **no estar obligado** a ello, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla pueden solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable del solicitante, que les permitan evaluar los ingresos familiares.

**2.** La cuantía resultante se convierte en **número de veces el IPREM** en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

**3.** El número de veces del IPREM resultante puede ser ponderado mediante la aplicación, por parte de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, de un **coeficiente multiplicador** único, comprendido entre 0,70 y 1, en función de:

- El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de alguno de los **colectivos de protección preferente** de las letras h, i y j del nº 46.
- La **ubicación de la vivienda** en un ámbito territorial de precio máximo superior (nº 67).
- Otros factores determinados por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

51

Cuando se trate de **promotores para uso propio** agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios, para adquisición de viviendas, el solicitante individual tiene que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma indicada, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios a la que pertenezca.

A estos efectos, se considera que cumple las condiciones para obtener ayudas financieras, si los **ingresos familiares nuevamente acreditados** no superan en más de un 20% a los que se determinan para cada tipo y tramo de ayudas financieras. En el supuesto de que se supere dicho porcentaje, el solicitante individual puede adquirir y ocupar la vivienda en cuestión, sin derecho a ayudas económicas directas.

Respecto de los **restantes demandantes** de vivienda y financiación que sean objeto de la nueva comprobación, se considera que cumplen las condiciones para acceder a la vivienda y obtener ayudas financieras, si los ingresos familiares nuevamente acreditados no superan en más de un 10% para cada tipo de vivienda y tramo de ayuda financiera.

La solicitud de ayudas financieras habilita a la Administración pública competente para **solicitar la información** necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que sea legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones públicas competentes.

52

**Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM)** (RDL 3/2004 art.1 s.) Es el indicador definido en la norma de referencia para la racionalización de la regulación del salario mínimo

interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera **unidad de medida** para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

El IPREM del año 2007, aplicable para el cálculo de los ingresos familiares, desde el 1-7-2008 hasta el 30-6-2009 (final del período de declaración del ejercicio 2008 a efectos del IRPF) es de una cuantía anual de 6.988,80 euros, por lo que los siguientes tramos de número de veces el IPREM suponen los ingresos familiares anuales que se indican:

| Número de veces el IPREM | Euros    |
|--------------------------|----------|
| 1,5                      | 10.483,2 |
| 2,5                      | 17.472   |
| 3,5                      | 24.460,8 |
| 4,5                      | 31.449,6 |
| 5,5                      | 38.438,4 |
| 6,5                      | 45.427,2 |

### 3. Características de las viviendas

| SUMARIO   |    |
|---|----|
| Superficie .....                                      | 57 |
| Limitaciones del derecho de propiedad .....           | 58 |
| Duración del régimen de protección .....              | 59 |
| Inscripción registral del régimen de protección ..... | 60 |

55

Son viviendas protegidas las calificadas como viviendas de protección oficial o, más en general, como viviendas protegidas, por el órgano competente de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que cumplan los requisitos establecidos en el Plan Estatal de Vivienda. Las viviendas protegidas pueden destinarse a la **venta** o al **arrendamiento** y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de sus ocupantes, salvo en aquellos supuestos en que determine otra cosa (RD 2066/2008 Anexo).

56

**Superficie** (RD 2066/2008 art.8) Sólo pueden acogerse a la financiación del Plan de vivienda 2009-2012, las viviendas que dispongan de la **superficie útil mínima** establecida por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. En su defecto, la superficie útil mínima es de 30 m<sup>2</sup>, para un máximo de dos personas, ampliable en 15 m<sup>2</sup> por cada persona adicional que conviva en ellas.

57

La **superficie útil máxima** de dichas viviendas debe ser también establecida por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla. No obstante, la superficie útil máxima, a efectos de la financiación establecida en el Plan Estatal, es de 90 m<sup>2</sup>. Cuando el programa correspondiente admita **anejos** a la vivienda, las superficies útiles máximas de los mismos serán de 8 m<sup>2</sup> útiles para el trastero y de 25 m<sup>2</sup> para el garaje o anejo destinado a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural.

No obstante, cuando la superficie útil no exceda de 45 m<sup>2</sup>, puede computarse, a efectos de financiación, una superficie útil adicional de hasta el 30% de dicha superficie útil, destinada a **servicios comunitarios** vinculados a dichas viviendas en los términos que establezca la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

Para el **cómputo** de la superficie útil se aplica la normativa propia de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, las normas supletorias establecidas para las viviendas de protección oficial (nº 8830).

**Limitaciones del derecho de propiedad** (RD 2066/2008 art.5) Sólo pueden acogerse a la financiación del Plan las viviendas adquiridas para uso propio y las promovidas o rehabilitadas para uso propio o para alquiler, que cumplan los **requisitos** siguientes:

58

**a)** Destinarse a **residencia habitual y permanente** del propietario o del inquilino, y estar ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

Se exceptúan las viviendas destinadas por las Administraciones públicas y organizaciones sin ánimo de lucro al **alojamiento temporal** de colectivos especialmente vulnerables determinados por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y a **realojos** temporales derivados de actuaciones de transformación urbanística.

**b)** La **venta y adjudicación** de las viviendas sólo puede efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos previstos al efecto por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.

**c)** La **transmisión ínter vivos o cesión del uso** de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, **antes del transcurso de 10 años**, desde la fecha de la formalización de la adquisición, requiere autorización de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que puede otorgarse en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos por éstas, salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.

Durante el mismo plazo, se requiere la previa **cancelación del préstamo** y, si se han obtenido ayudas financieras, el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.

**d)** La **transmisión ínter vivos o la cesión del uso** de las viviendas, una vez **transcurridos 10 años** desde la formalización de la adquisición, conlleva que el préstamo pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo.

**e)** Las viviendas acogidas a la financiación del Plan Estatal de Vivienda están sometidas, en su caso, a los **derechos de adquisición preferente** y demás limitaciones determinadas por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que pueden materializarse en derechos de tanteo y de retracto.

**59 Duración del régimen de protección** (RD 2066/2008 art.6) Las viviendas y alojamientos que se acojan a la financiación del Plan Estatal 2009-2012 deben estar sujetos a un régimen de protección pública de la siguiente duración:

- Si las viviendas y alojamientos han sido promovidos en **suelo destinado a vivienda protegida** por el planeamiento, o en **suelo dotacional público**: el régimen es de carácter permanente mientras subsista el régimen del suelo y, en todo caso, tiene un plazo no inferior a 30 años.
- Si las viviendas y alojamientos han sido promovidos en **otros suelos**: el plazo es, al menos, de 30 años.

Durante el régimen de protección está excluida la **descalificación** voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo.

La ayuda para la adquisición protegida de las viviendas usadas conlleva la limitación de sus precios máximos de venta en las **sucesivas transmisiones**, durante el período que establezcan las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que no puede ser inferior a 15 años desde la fecha de adquisición, o a la duración del préstamo convenido, si fuera superior.

**60 Inscripción registral del régimen de protección** (RD 2066/2008 art.7) Las limitaciones señaladas en los dos apartados anteriores (nº 58 y nº 59) se deben hacer constar expresamente en los **títulos** por los que se lleve a cabo la compraventa, la adjudicación o la obra nueva, en el supuesto de la promoción individual para uso propio.

Cuando dichos actos se formalicen mediante **escritura pública** u otro documento público, se debe acompañar copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda. Asimismo se debe acompañar la copia referida a la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, en su caso.

En ambos casos, dichas limitaciones se han de inscribir en el **Registro de la Propiedad**, por medio de nota marginal. La nota marginal tiene vigencia indefinida, pero no produce otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las origina (LS/08 art.53.3).

#### 4. Precio

(RD 2066/2008 art.9 s.)

**63** El establecimiento de precios máximos de venta y de referencia para el alquiler corresponde a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que deben tener en consideración el módulo básico estatal aprobado por el Consejo de Ministros.

**64 Módulo básico estatal** (RD 2066/2008 art.9 s. y disp.adic.2ª) Para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el

Plan, así como de los presupuestos protegidos máximos de las actuaciones de rehabilitación de viviendas y edificios, y en áreas de rehabilitación integral y renovación urbana ha de tomarse como referencia el módulo básico estatal (en adelante, **MBE**), establecido en una cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil.

La **cuantía** del MBE se fija en 758 euros por metro cuadrado de superficie útil, hasta que el Consejo de Ministros acuerde actualizarlo.

Su **actualización** corresponde al Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos. Ha de realizarse en el mes de diciembre de los años **2009, 2010 y 2011**, y el nuevo módulo debe ser publicado en el BOE. Cabe la **modificación** del MBE, por acuerdo del Consejo de Ministros, en cualquier momento de la vigencia del Plan, cuando la propia evolución del Plan y las circunstancias económicas y financieras así lo aconsejen.

Atendiendo a la condición de insularidad ultra periférica de la Comunidad Autónoma de **Canarias**, en el ámbito de la Unión Europea, el MBE se incrementará en un 10% respecto a la cuantía determinada con carácter general.

El Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, puede acordar un aumento del MBE aplicable a la Comunidad Autónoma de **Baleares** y a las ciudades de **Ceuta y Melilla**, si su condición de extrapeninsularidad diera lugar a unos costes de construcción significativamente superiores a los del resto del territorio nacional.

**Precios máximos** (RD 2066/2008 art.10) Tomando como referencia el MBE (nº 64), las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla deben establecer los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa.

Estos precios máximos deben referirse a la **superficie útil total** de la vivienda, y pueden incluir el de un **garaje o anejo** y el de un **trastero**. Las superficies útiles computables son, como máximo, de 25 m<sup>2</sup> para los garajes o anejos, y de 8 m<sup>2</sup> para los trasteros, con independencia de que las superficies reales sean superiores. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable es del 60% del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda.

El precio máximo total de venta o de referencia para las viviendas en alquiler, puede incluir, además, la **superficie adicional computable** (destinada a servicios comunitarios, de hasta el 30%: nº 57), con independencia de que la superficie real fuera superior. El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable es el mismo que el correspondiente a la vivienda.

Los precios máximos de las viviendas protegidas de nueva construcción deben figurar en la **calificación provisional** y no pueden modificarse, ni en ésta ni en la calificación definitiva, una vez obtenido por el promotor el préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se ha formalizado. Se exceptúan de esta regla los supuestos siguientes:

**a)** En caso de **alteraciones de las superficies** computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, dentro de los máximos establecidos.

**b)** Si la vivienda **no se vende ni arrienda** en un plazo máximo a determinar por las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, en cuyo caso el precio total máximo que corresponda, hasta tanto se produzca dicha venta o arrendamiento, es el que fijen aquéllas.

Si la vivienda se ubica en un **ámbito territorial de precio máximo superior** (nº 67), su precio máximo, incluyendo los anejos, puede incrementarse en la cuantía correspondiente a dicho ámbito, según el tipo de vivienda.

**Promociones para uso propio** (RD 2066/2008 art.10.4) Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el **precio máximo de adjudicación**, o el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la declaración de obra nueva, en caso de promoción individual, tienen los límites establecidos en el primer párrafo de este apartado y deben incluir los pagos que efectúe el promotor individual o el cooperativista o comunero que sean imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta. Se entiende por **gastos necesarios**:

- los honorarios de la gestión;
- los de escrituración e inscripción del suelo;
- los de la declaración de obra nueva y división horizontal;
- los del préstamo hipotecario;
- seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos.

No tienen tal consideración las **aportaciones al capital social**, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que puedan desarrollar la cooperativa o la comunidad de propietarios.

65

66

**67 Ámbitos territoriales de precio máximo superior** (RD 2066/2008 art.11) La **declaración** de nuevos ámbitos territoriales de precio máximo superior, o de **modificación** de los existentes, se realiza mediante orden del Ministerio de Vivienda, a propuesta de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, que debe elevarse, en su caso, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2009, 2010, 2011 y 2012, previa solicitud, por parte de dichas comunidades y ciudades, de informe no vinculante a los ayuntamientos afectados, y que debe tener en cuenta la capacidad económica de los demandantes de vivienda en sus municipios y su esfuerzo económico para acceder a la vivienda.

En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior (ATPMS), las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla pueden **incrementar el precio máximo** general de venta de las viviendas acogidas al Plan, en los siguientes porcentajes máximos:

| ATPMS   | Viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado | Viviendas libres usadas y viviendas protegidas de precio concertado |
|---------|--|---|
| Grupo A | Hasta 60%  | Hasta 120%  |
| Grupo B | Hasta 30%  | Hasta 60%   |
| Grupo C | Hasta 15%  | Hasta 30%   |

Mientras no se publique una nueva orden adaptada al RD 2066/2008, entendemos que resulta aplicable la OM VIV 946/2008 que establece, para el año 2008, los **ámbitos territoriales por comunidad autónoma** para los grupos A, B y C. La relación de municipios integrados en los ámbitos territoriales de precio máximo superior se expone al tratar la materia en cada comunidad autónoma (nº 800 s.).

En las ciudades autónomas de **Ceuta y Melilla**, el único municipio calificado como de ámbito territorial de precio máximo superior es Ceuta (grupo B).

## 5. Medidas financieras

(RD 2066/2008 art.12 s.)

**70**

Se prevén diversas medidas de fomento para la financiación de las actuaciones protegidas:

- **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.
- **Ayudas financieras,** con cargo a los presupuestos generales del Estado, que pueden consistir en:
  - subsidiación de los préstamos convenidos;
  - subvenciones;
  - otras ayudas económicas directas destinadas a facilitar el pago de la entrada para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

Las **características generales** de estas medidas se exponen en los números siguientes, sin perjuicio de su mayor concreción con respecto a cada uno de los **programas** en los que se articula el Plan (nº 120 s.)

**71**

**Préstamos convenidos** (RD 2066/2008 art.12) Los préstamos convenidos tienen las siguientes **características generales**, con independencia de las cuantías y plazos de carencia y de amortización que, en cada caso, se establezcan para las diferentes actuaciones protegidas:

- a)** Son concedidos por **entidades de crédito** que hayan suscrito con el Ministerio de Vivienda el correspondiente convenio de colaboración y dentro del ámbito y las condiciones que en el mismo se establezcan.
- b)** No se puede aplicar **comisión** alguna por ningún concepto.
- c)** El **tipo de interés efectivo** puede ser variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora.

El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a **interés variable** debe ser igual al euríbor a 12 meses, publicado por el Banco de España en el BOE, el mes anterior al de la fecha de formalización, más un diferencial de 65 puntos básicos.

Dicho tipo de interés se revisará cada 12 meses, tomando como referencia el euríbor a 12 meses publicado por el Banco de España en el BOE el mes anterior al de la fecha de formalización.

En el supuesto de préstamos convenidos a **interés fijo**, el tipo de interés efectivo se determina en los convenios de colaboración, partiendo de un «swap» de plazo equivalente a la duración del

préstamo, más un diferencial que se establecerá en la orden del Ministerio de Vivienda, de convocatoria y selección de las entidades de crédito con las que se vaya a suscribir dichos convenios de colaboración, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

**d)** Las **cuotas** a pagar a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.

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

Cabe la **modificación de las características** de los préstamos convenidos expuestas, mediante acuerdo del Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, considerada la evolución del mercado de la vivienda y de su financiación, o de la economía en general. En tal caso, las entidades de crédito que hayan formalizado convenios de colaboración con el Ministerio de Vivienda pueden resolverlos unilateralmente.

**Ayudas financieras** (RD 2066/2008 art.13) Las ayudas financieras del Plan, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, pueden consistir en:

- **Subsidios** de préstamos convenidos (nº 74).
- **Ayuda estatal directa** a la entrada –en adelante, AEDE– (nº 76).
- **Subvenciones**.

Corresponde al Ministerio de Vivienda **satisfacer las ayudas** financieras en aquellos casos en que las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla hayan verificado el cumplimiento de los requisitos que en cada caso habilitan para acceder a dichas ayudas, dentro de las condiciones y límites cuantitativos establecidos, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración suscritos entre ambas Administraciones.

La **tramitación y resolución** de los procedimientos de otorgamiento de las ayudas corresponde al órgano competente de dichas comunidades y ciudades, que asimismo debe gestionar el **abono** de las subvenciones.

A tales efectos, en los **convenios de colaboración** que se suscriban entre el Ministerio de Vivienda y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla se debe hacer referencia a las ayudas que estas Administraciones puedan destinar a la misma finalidad, de forma complementaria o sustitutiva, según su normativa propia.

La **suma de las ayudas financieras** estatales y las de las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, así como de otras Administraciones u organismos públicos, nacionales o internacionales, no puede superar el precio, coste o presupuesto protegido, según corresponda, de las actuaciones protegidas.

**Subsidiación de préstamos convenidos** (RD 2066/2008 art.14) La **cuantía** de la subsidiación se cifra en un número de euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo convenido, extendiéndose proporcionalmente a fracciones de dicha cantidad, y depende de:

- la cuantía del préstamo convenido, sea la inicial o la resultante de una amortización anticipada parcial;
- el nivel de ingresos familiares del prestatario; y
- la modalidad de actuación protegida.

La cuantía anual de la subsidiación debe ser **descontada previamente** por la entidad de crédito de las cuotas que corresponderían en concepto de amortización de capital e intereses, o sólo de intereses en el período de carencia, cuando proceda, en la parte prorrateada que corresponda a cada vencimiento.

El Ministerio de Vivienda puede convenir con las entidades de crédito las condiciones del **reintegró** a las mismas de las cuantías de la subsidiación.

El Consejo de Ministros puede acordar, excepcionalmente, a iniciativa del Ministerio de Vivienda y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, una **modificación de las cuantías** de las subsidiaciones, incluso para préstamos convenidos en proceso de amortización, si la modificación resulta favorable a los prestatarios.

La subsidiación del préstamo convenido es **efectiva** a partir de la fecha de la escritura de formalización del mismo o de la subrogación en él por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización o, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la sub-

72

73

74

75