

Formación sobre las Cooperativas de Viviendas

Tema 11



Las Viviendas protegidas

Cooperativa Teresa de Ávila

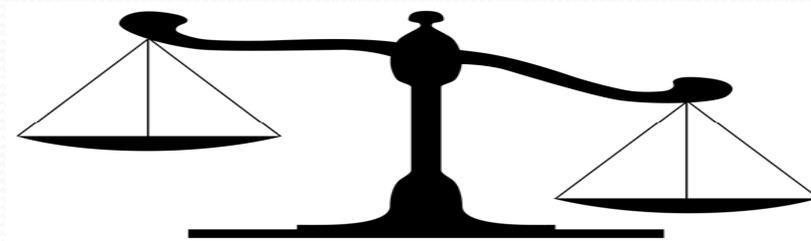
INDICE:

- 1- Normativa aplicable regional, en materia de vivienda protegida: leyes, decretos, ordenes, resolución y acuerdos.
- 2- Normativa básica estatal, en materia de vivienda protegida
- 3- Vivienda protegida.
- 4- Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB).
- 5- Vivienda con Protección de Precio Limitado (VPPL).
- 6- Ayudas a la compra de viviendas protegidas de nueva construcción.
- 7- Préstamo Convenio, para VPPB.
- 8- Ayudas a la adquisición de VPPL.
- 9- Venta de vivienda protegida.



1- Normativa aplicable regional en materia de vivienda protegida: Leyes

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid (**Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero**) establece como competencia exclusiva de esta Comunidad, la materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.



Ley 9/2003, de 26 de marzo, del Régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid.

1- Normativa aplicable regional en materia de vivienda protegida: Decretos

Decreto 12/2005, de 27 de enero, por el que se regulan las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid (Plan de Vivienda 2005-2008).

Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid.

Decreto 74/1985, de 17 de julio, por el que se regula el régimen de adjudicación de los locales comerciales, plazas de aparcamiento y edificaciones complementarias de los que es titular el Instituto de la Vivienda de Madrid.

Decreto 88/2009, de 15 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las ayudas económicas a la rehabilitación de edificios residenciales y recuperación de entornos urbanos en la Comunidad de Madrid ("Plan de Rehabilitación 2009-2012").

Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid

Decreto 19/2006, de 9 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid.



1- Normativa aplicable regional en materia de vivienda protegida: Ordenes

Orden 2545/2012, de 6 de septiembre, por la que se establece el procedimiento de gestión, liquidación y recaudación de la tasa por actuaciones y servicios en materia de vivienda protegida.

Orden 4036/2011, de 21 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas económicas previstas en el Decreto 88/2009, de 15 de octubre, por el que se regula el Plan de Rehabilitación de la Comunidad de Madrid 2009-2012.

Orden 5042/2009, de 21 de diciembre, por la que se establece el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras a la adquisición de viviendas previstas en Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.



1- Normativa aplicable regional en materia de vivienda protegida: Ordenes

Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero.

Orden 1148/2006, de 29 de marzo, del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por el que se establecen las bases reguladoras y el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, por la que se regula la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de la misma.

1- Normativa aplicable regional en materia de vivienda protegida: Ordenes

Orden 1578/2005, de 11 de mayo reguladora de las bases para la concesión de las ayudas económicas a la vivienda de la Comunidad de Madrid previstas en el Decreto 12/2005.

Orden de 22 de marzo de 1999, por la que se establecen las rentas máximas iniciales de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de octubre.

Orden de 18 de abril de 1997, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.



1- Normativa aplicable regional en materia de vivienda protegida: resoluciones

Resolución de 8 de agosto de 2013, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación por la que dictan Instrucciones para la aplicación del artículo 24 y la disposición adicional octava del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por **Decreto 74/2009**, de 30 de julio y modificado por **Decreto 59/2013**, de 18 de julio de 2013, del Consejo de Gobierno.

Acuerdos:

Acuerdo de 5 de mayo de 2011, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban las bases reguladoras y se desarrolla el procedimiento de concesión directa de las subvenciones a la vivienda y a la rehabilitación previstas en el **Real Decreto 2066/2008**, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, modificado por el **Real Decreto 1713/2010**, de 17 de diciembre

2- Normativa básica estatal en materia de vivienda protegida

El Estado, tiene competencia para definir actuaciones susceptibles de protección y regular formas de financiación, así como aportar recursos económicos.

Reales decretos-leyes:

Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.

Reales decretos-legislativos:

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

2- **N**ormativa básica estatal en materia de vivienda protegida: **Reales Decretos.**

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada.



2- Normativa básica estatal en materia de vivienda protegida:

Ordenes:

Orden FOM/2252/2014, de 28 de noviembre, por la que se determina la efectividad de las líneas de ayuda previstas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

Orden FOM/1057/2012, de 7 de mayo, por la que se modifica la Orden VIV/1290/2009, de 20 de mayo, y se fija el volumen máximo de préstamos convenidos a conceder en el periodo 2012 por las entidades de crédito colaboradoras en la financiación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden FOM/3045/2011, de 18 de octubre, por la que se califican como preferentes en el periodo 2011 las entidades de crédito colaboradoras seleccionadas para la financiación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y se publica su relación y la de las restantes entidades de crédito colaboradoras.

2- Normativa básica estatal en materia de vivienda protegida:

Ordenes:

Orden VIV/2680/2009, de 28 de septiembre, por la que se dispone la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden VIV/1952/2009, de 2 de julio, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula en Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Orden VIV/1290/2009, de 20 de mayo, sobre convocatoria para la selección de entidades de crédito colaboradoras con el Ministerio de Vivienda en la financiación de actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

2- Normativa básica estatal en materia de vivienda protegida:

Resoluciones.

Resolución de 6 de abril de 2015, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de marzo de 2015, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1997 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Resolución de 21 de abril de 2014, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de abril de 2014, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1994 del Plan de Vivienda 1992-1995, el programa 1996 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.



2- Normativa básica estatal en materia de vivienda protegida:

Resoluciones.

Resolución de 8 de abril de 2013, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de marzo de 2013, por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco de los programas 1993 y 1995 (Plan de Vivienda 1992-1995), el programa 1998 (Plan de Vivienda 1996-1999), Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Resolución de 22 de mayo de 2009, de la Subsecretaría, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

3- Vivienda protegida.

Se entiende por vivienda protegida aquella que cumple unas determinadas condiciones de uso, destino, calidad, precio máximo establecido y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley. Asimismo, estas viviendas deben ser calificadas como tal por la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid



3- Vivienda protegida.

Las viviendas protegidas se construyen con el objetivo de satisfacer la necesidad básica de vivienda de aquellos colectivos con mayores dificultades.

Para acceder a una de estas viviendas es necesario cumplir con una serie de requisitos establecidos en la normativa correspondiente.

Además, en los citados programas se determinan los medios de acceso a estas viviendas protegidas.



3- Vivienda protegida.

El régimen legal de una vivienda protegida es el conjunto de características, requisitos, derechos y obligaciones a los que se somete una vivienda por el hecho de ser calificada como protegida. Estos detalles son los que se refieren a:

- **Superficie máxima construida.**
- **Sistemas de acceso.**
- **Precio.**
- **Duración del régimen legal de protección, etc.**



3- Vivienda protegida.

La característica más importante de una vivienda protegida es la limitación existente en cuanto al precio de venta, en relación al de una vivienda libre.

Tanto para las viviendas en venta como las destinadas a alquiler, es la Comunidad de Madrid quien establece el precio o la renta máxima a pagar.

Esta restricción de precio se mantiene en una vivienda protegida mientras esté vigente su régimen legal de protección.



4- Tipos de vivienda protegida: Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB).

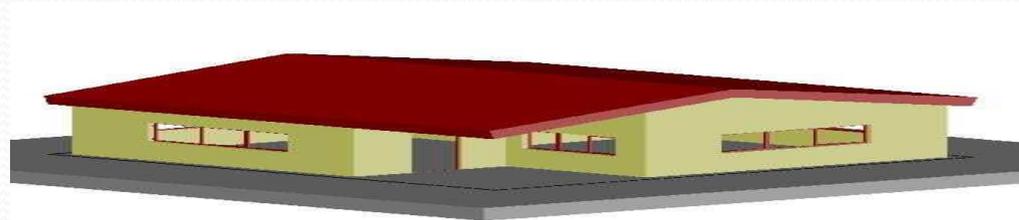
- Superficie construida máxima de **150 m²**.
- No obstante, la superficie máxima será de **110 m²** construidos cuando se construya sobre suelo destinado a VPO, VPP de hasta 110 m² construidos, VPPB o VPP.
- Sujetas a **Precio Máximo Legal de Venta (PMLV)**.
- La duración del régimen legal de protección pública es de **15 años** a contar desde la fecha de la Calificación Definitiva, sin posibilidad de descalificación voluntaria.

4- Tipos de vivienda protegida: Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB).

1- Para poder optar a una vivienda de este tipo:

➤ **Ser mayor de edad o menor emancipado** y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.

➤ **Los ingresos familiares no deben de exceder de 5,5 veces el Indicador público de Renta de Efectos Públicos.** Este es un Indicador establecido anualmente por la Administración General del Estado que sirve de referencia en materia de Vivienda con Protección Pública, aplicando una corrección que tiene en cuenta la situación concreta de la unidad familiar. El valor, una vez corregido, se compara con la renta de la unidad familiar.



4- Tipos de vivienda protegida: Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB).



Ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser **titular** del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, excepto cuando:

- **El** derecho recaiga sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al **50%** y se haya adquirido la misma por título de **herencia**.
- **No** tenga adjudicado el **uso de la vivienda** que constituía la residencia familiar a causa de sentencia judicial de separación o divorcio.
- **Los** requisitos se acreditarán a fecha de suscripción del contrato privado de compraventa o título de adjudicación y para promociones individuales para uso propio, a la fecha de solicitud de la calificación provisional.

4- Tipos de vivienda protegida: Vivienda de Protección Pública Básica (VPPB).

Podrá solicitarse la Descalificación de la protección de la vivienda :
Se podrá iniciar una vez transcurrido un mínimo de **15 años** desde la Calificación Definitiva. (para promociones ya entregadas dependerá de lo previsto en el plan de vivienda al que se acogió, es necesario consultar en la CAM con la calificación definitiva.)

Los adquirentes de la vivienda deberán proceder a su ocupación en el **plazo máximo de un año** desde la entrega de la misma.

Para realizar obras o reformas deberá obtenerse autorización de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

5- Tipos de vivienda protegida: Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).

- Superficie construida máxima de **150 m²**.
- Sujetas a **Precio Máximo Legal de Venta (PMLV)**.
- La duración del régimen legal de protección pública es de **15 años** a contar desde la fecha de la Calificación Definitiva, sin posibilidad de descalificación voluntaria. (para promociones ya entregadas dependerá de lo previsto en el plan de vivienda al que se acogió, es necesario consultar en la CAM con la calificación definitiva.)



5- Tipos de vivienda protegida: Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).

1- Para poder optar a una vivienda de este tipo:

- **Ser mayor de edad o menor emancipado** y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.
- **Que los ingresos familiares no excedan de 7,5 veces el IPREM.** (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) es un Indicador establecido anualmente por la Administración General del Estado que sirve de referencia en materia de Vivienda con Protección Pública, aplicando una corrección que tiene en cuenta la situación concreta de la unidad familiar. El valor, una vez corregido, se compara con la renta de la unidad familiar.

5- Tipos de vivienda protegida: Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).

- Ninguno de los miembros de la unidad familiar puede ser **titular** del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, excepto cuando:
- El derecho recaiga sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al **50%** y se haya adquirido la misma por título de **herencia**.
- No tenga adjudicado el **uso de la vivienda** que constituía la residencia familiar a causa de sentencia judicial de separación o divorcio.
- Los requisitos se acreditarán a fecha de suscripción del contrato privado de compraventa o título de adjudicación y para promociones individuales para uso propio, a la fecha de solicitud de la calificación provisional.

5- Tipos de vivienda protegida: Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).

Podrá solicitarse la Descalificación de la protección de la vivienda :
Se podrá iniciar una vez transcurrido un mínimo de **15 años** desde la Calificación Definitiva. (para promociones ya entregadas dependerá de lo previsto en el plan de vivienda al que se acogió, es necesario consultar en la CAM con la calificación definitiva.)

Los adquirentes de la vivienda deberán proceder a su ocupación en el **plazo máximo de un año** desde la entrega de la misma.

Para realizar obras o reformas deberá obtenerse autorización de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.



6- Ayudas a la compra de viviendas protegidas de nueva construcción.

Desde el día 6 de junio de 2013, por aplicación de lo dispuesto en la Disposición adicional segunda de la **Ley 4/2013**, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, las ayudas financieras estatales por la adquisición de Viviendas con Protección Pública Básica de nueva construcción han quedado limitadas a la obtención de préstamo convenido por subrogación del **Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012**, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.



7- Préstamo Convenio, para VPPB:

Son préstamos con garantía hipotecaria concedidos por determinadas entidades financieras que han firmado convenio con el Ministerio de Fomento.

En la actualidad el préstamo convenido se puede obtener **mediante subrogación** del préstamo que hubiese obtenido el promotor de las viviendas.

Características

- Sin comisiones.
- El tipo de interés efectivo podrá ser variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora.
- Cuotas constantes mientras no varíe el tipo de interés a aplicar.

7- Préstamo Convenio, para VPPB: Características

Cobertura de hasta el **80%** del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación (o del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio), más un garaje y trastero vinculados en proyecto y registralmente, si los tuviera, teniendo en cuenta la superficie máxima computable a efectos de financiación:

Vivienda: La superficie máxima computable de la vivienda a efectos de financiación se establece en **90 m²** útiles. Aquéllas que tengan una superficie superior tendrán derecho a la financiación pero referida únicamente a **90 m²** de superficie útil.



7- Préstamo Convenio, para VPPB: Características

Anejos: La superficie máxima computable a efectos de financiación para los anejos a la vivienda es de **8 m²** útiles para el trastero y en el caso de garajes, **25 m²** útiles para los garajes en sótano o cerrados en superficie y **20m²** en garajes en superficie de parcela o abiertos. En el caso de aparcamientos para motocicletas, **5** y **3** metros cuadrados, respectivamente.



El plazo de amortización es de **25 años**, o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista.

7- Préstamo Convenio, para VPPB: Requisitos

Los ingresos familiares no pueden superar **6,5 veces** el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

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, salvo excepciones.



7- Préstamo Convenio, para VPPB: Limitaciones

Duración del régimen legal de protección, sin descalificación voluntaria (incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo):

➤ **Permanente:** mientras subsista el régimen del suelo, si hubieran sido promovidas en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público.

➤ **30 años**, al menos, si las viviendas hubieran sido promovidos en otros suelos.



7- Préstamo Convenio, para VPPB: Limitaciones

➤ Cuando se pretenda la transmisión «inter 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, se deberá cancelar el préstamo y, reintegrar las ayudas financieras que se hubieran obtenido, más los intereses legales y, por otro lado, se ha de solicitar autorización de la Comunidad de Madrid, salvo que se trate de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.



➤ Cuando se pretenda la transmisión «inter vivos» o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, una vez transcurridos **10 años** desde la formalización de la adquisición, conllevará que **el préstamo pierda su condición de convenio** y que la entidad concedente pueda resolverlo

8- Ayudas a la adquisición de VPPL

➤ Los adquirentes de Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado de nueva construcción pueden obtener el préstamo convenido del plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, **solo en el supuesto de que el promotor haya obtenido dicho préstamo y el adquirente se haya subrogado al mismo.**

➤ Son préstamos con garantía hipotecaria concedidos por determinadas entidades financieras que han firmado convenio con el **Ministerio de Fomento.**



8- Ayudas a la adquisición de VPPL: Características.

- Sin comisiones.
- El tipo de interés efectivo podrá ser variable o fijo, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora.
- Cuotas constantes mientras no varíe el tipo de interés a aplicar.
- Cobertura de hasta el **80%** del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación (o del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio), más un garaje y trastero vinculados en proyecto y registralmente, si los tuviera, teniendo en cuenta la superficie máxima computable a efectos de financiación:

8- Ayudas a la adquisición de VPPL: Características.

➤ **Vivienda:** La superficie máxima computable de la vivienda a efectos de financiación se establece en **90 m²** útiles. Aquéllas que tengan una superficie superior tendrán derecho a la financiación pero referida únicamente a **90 m²** de superficie útil

➤ **Anejos:** La superficie máxima computable a efectos de financiación para los anejos a la vivienda es de **8 m²** útiles para el trastero y **25 m²** útiles para el garaje

➤ **Plazo de amortización de 25 años**, o mayor previo acuerdo con la entidad prestamista.



8- Ayudas a la adquisición de VPPL: Requisitos.

- Los ingresos familiares no pueden superar **6,5 veces** el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- **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, salvo excepciones.

8- Ayudas a la adquisición de VPPL: Limitaciones.

Duración del régimen legal de protección, sin descalificación voluntaria (incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo):

8- Ayudas a la adquisición de VPPL: Limitaciones.

➤ **Permanente:** mientras subsista el régimen del suelo, si hubieran sido promovidas en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público.

➤ **30 años,** al menos, si las viviendas hubieran sido promovidos en otros suelos



8- Ayudas a la adquisición de VPPL: Limitaciones.

- Cuando se pretenda 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 se deberá cancelar el préstamo y, reintegrar las ayudas financieras que se hubieran obtenido, más los intereses legales y, por otro lado, se ha de solicitar autorización de la Comunidad de Madrid, salvo que se trate de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.
- Cuando se pretenda la transmisión «**ínter vivos**» o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, por cualquier título, una vez **transcurridos 10 años** desde la formalización de la adquisición, conllevará que **el préstamo pierda su condición de convenido** y que la entidad concedente pueda resolverlo.

9- **V**enta de vivienda protegida.

➤ **L**as viviendas protegidas están sometidas a un Régimen Legal de Protección durante un número determinado de años que variará en función de la tipología de vivienda que se trate y del Plan de Vivienda al que se acoja. Durante este período los propietarios no pueden transmitir la vivienda a un precio libre, sin embargo, sí tienen la posibilidad de venderla a un **Precio Máximo Legal de Venta** establecido para cada uno de los municipios de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

➤ **P**or otra parte, existen determinados supuestos en los que se necesita solicitar previamente la Autorización de transmisión a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.



9- **V**enta de vivienda protegida.

En cualquier caso, **no es necesario solicitar Autorización de transmisión en los siguientes casos:**

1- **S**i hay disolución de la sociedad de gananciales matrimonial, siempre y cuando la vivienda sea adjudicada a uno de los cónyuges.

2- **S**i hay extinción de condominio, siempre y cuando la vivienda sea adjudicada a uno de los comuneros.

¿Cuándo se ha de solicitar la Autorización de transmisión?

A) Cuando se trate Viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública:

Cuando se pretenda vender estas viviendas en segundas o posteriores transmisiones es necesario solicitar la Autorización de transmisión mientras dure su **Régimen Legal de Protección.**

9- **V**enta de vivienda protegida.

Hay que tener en cuenta que cuando se adquiere una Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública, **no se podrá vender en los 5 años desde su compra, salvo causa justa.**



B) Para el resto de viviendas:

Habrà que solicitar la Autorización de transmisión cuando se hayan recibido ayudas para la adquisición de la vivienda y se pretenda realizar la venta dentro del plazo de limitación a la transmisión intervivos establecido en el Plan de Vivienda que regule dichas ayudas.

En este supuesto, es necesario el reintegro, en su caso, de las ayudas recibidas más los intereses legales producidos desde el momento de su percepción, así como la **cancelación del préstamo cualificado/convenido.**

9- **V**enta de vivienda protegida.

¿Cuál es el precio por el que se ha de vender la vivienda?

El precio por el que el propietario pretende transmitir la vivienda **no podrá superar el Precio Máximo Legal de Venta vigente en el momento de transmitir la vivienda.**

Si el promotor o el adquirente hubiesen obtenido ayudas al amparo del **Real Decreto 801/2005, de 1 de julio**, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas o posteriores transmisiones se calculará aplicando al precio de venta inicial actualizado según la variación del Índice de Precios de Consumo registrado desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate, un coeficiente que será igual a 1,5.

En la **CAM** nos calcularán el precio máximo de venta y renta de nuestra vivienda protegida y sus anejos aportando copia de la calificación definitiva y escritura pública.

Cooperativa Teresa de Ávila

