

Plan Estatal de Vivienda 2018-2021



CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2018/48

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

INDICE

48.1.- MARCO LEGAL.....	1
48.1.1.- VIVIENDA PROTEGIDA.....	1
48.1.2.- VIVIENDA CONDICIONADA.....	4
48.2.- PROGRAMAS ESTATALES DE ACTUACIONES SUBVENCIONABLES	5
48.2.1.- GESTION DE LOS PROGRAMAS.....	7
48.3.- CONCEPTOS TERMINOLOGICOS PREVIOS.....	7
48.3.1.- SUPERFICIE ÚTIL.....	7
48.3.2.- INVERSIÓN DE LA ACTUACION	8
48.3.3.- RENTA MENSUAL MAXIMA	9
48.3.4.- PERSONAS DISCAPACITADAS	11
48.3.5.- INGRESOS DE LAS PERSONAS FISICAS O DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA	11
48.3.6.- LIMITES DE INGRESOS DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA	12
48.3.7.- PRIORIDADES EN LAS CONVOCATORIAS DE AYUDAS DE LAS CCAA	12
48.3.8.- CALCULO DEL INDICADOR PUBLICO DE EFECTOS MULTIPLES (IPREM).....	13
48.4.- PROGRAMAS EN QUE PUEDE INTERVENIR EL PROMOTOR INMOBILIARIO COMO TAL.....	14
48.4.1.- PROGRAMA 4.- FOMENTO DEL PARQUE DE VIVENDAS EN ALQUILER	14
48.4.2.- PROGRAMA 9.- FOMENTO DE VIVIENDAS PARA MAYORES O PERSONAS CON DISCAPACIDAD ..	17
48.5.- PROGRAMAS EN QUE PUEDE INTERVENIR EL PROMOTOR INMOBILIARIO COMO DUEÑO DEL EDIFICIO	23
48.6.- PROGRAMAS ASOCIADOS AL PROMOTOR COMO CLIENTES.....	27
48.7.- PROGRAMA DE AYUDA A LOS JÓVENES (hasta 35 años.....)	28
48.7.1. AYUDA PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE.....	28
48.7.2.- AYUDA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL Y PERMANENTE LOCALIZADA EN UN MUNICIPIO DE PEQUEÑO TAMAÑO.....	29
48.8.- PROGRAMA DE REGENERACION Y RENOVACION URBANA Y RURAL	29

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Alquiler: libre, condicionado
- Arrendatario o Inquilino
- Arrendador
- Ayudas o Subvenciones
- Cedente
- Cesionario
- Contrato de Arrendamiento o Alquiler de Vivienda
- Contrato de Cesión de Uso
- Discapacidad
- Edificio
- Edificio de uso residencial colectivo
- Edificio declarado Bien de Interés Cultural (BIC)
- Enfermedad mental
- Enfermedad física o sensorial
- Indicador Público de Efectos Múltiples (IPREM)
- Nota Marginal en el RP
- Plan estatal de Vivienda
- Parálisis Cerebral
- Registro de la Propiedad (RP)
- Superficie
- Superficie construida
- Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes
- Superficie útil de anejos a la vivienda
- Superficie útil de Vivienda
- Vivienda
- Vivienda condicionada
- Vivienda de Protección Pública (VPP)

48.1.- MARCO LEGAL

El marco legal en que nos movemos lo constituye el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, publicado en el BOE el 10 de marzo

Dicho Plan sustituye al anterior 2013-2016, que fue prorrogado durante 2017, debido a la situación política y electoral de España

En el texto se ofrece un resumen con comentarios de las actuaciones que afectan al promotor inmobiliario, que es nuestro gran protagonista y las asociadas, al tenerlas como potenciales clientes de las mismas que el promotor inmobiliario deberá tenerlas muy en cuenta a la hora de fijar precios de los arrendamientos y, en particular de las adquisiciones de vivienda, No obstante ofrecemos un enlace directo con el Real Decreto, para que el lector que tenga dudas con la redacción del texto pueda consultar directamente las disposición legal.

En su exposición de motivos se consolida el cambio de modelo de las actuaciones subvencionables, en las que no se consideran las actuaciones en materia de Vivienda Protegida o con Protección Pública, denominadas genéricamente VPP. Cuya financiación y conceptualización se dejan en manos de las CCAA (que en el texto se señala con esta abreviatura tanto a las Comunidades Autónomas como a las Ciudades de Ceuta y Melilla).

Los objetivos del nuevo Plan de Vivienda 2018-2021, son mas amplios que el anterior Plan estatal 2013 - 2016, que fue prorrogado hasta 31 de diciembre de 2017

48.1.1.- VIVIENDA PROTEGIDA

Históricamente, desde el Estado se protegía las Viviendas de Protección Oficial (VPO), siendo la última legislación correspondiente al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre **política de viviendas de protección oficial** y RD 3148/1978 de 10 de Noviembre por el que se aprueba el reglamento de VPO es el marco legal que se mantiene vigente, aunque algunas CCAA señalan que sus preceptos no son de aplicación en dicho territorio.

Mas tarde aparecieron las Viviendas Sociales y, con el trasvase de competencias, en materia de vivienda y suelo, a las CCAA, los planes estatales de vivienda financiaban las VPP, pero dejaban que las CCAA determinaran los conceptos de superficie útil de viviendas y anejos y sus precios máximos de venta y renta y los ingresos de las unidades familiares (antes se llamaban así, y son sustituidos por las unidades de convivencia, en la actualidad), con unos máximos establecidos en los reales decretos siguientes:

- Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Vivienda 1981- 1083.
- Real Decreto 3280(1093, de 14 de diciembre m por el que se aprueba el Plan de Vivienda 1984 - 1987.
- Real Decreto 1494/1987 y Real Decreto 144/1989, de 3 de marzo, por el que se aprueba el Plan 1988 – 1991 de Vivienda.
- Real Decreto 1932/1991 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Vivienda 1991 - 1995.

SIGUE HASTA 36 PAGS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog [“Aspectos del Negocio Inmobiliario”](#)
- Blog [“CUADERNOS PRÁCTICOS PARA EL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS. -

El texto de este CPI, es el resumen de la Política estatal de Vivienda para el periodo 2018 – 2021. contenido en el Real decreto 106/2018, de 9 de marzo.

Lo novedoso de este real decreto es que abandona la financiación de las Viviendas Protegidas, dejándola en manos exclusivas de las CCAA y ciudades de Ceuta y Melilla y que, por primera vez se incluyen ayudas directas al promotor inmobiliario en dos tipologías de promociones de vivienda: viviendas normales en arrendamiento o en cesión de uso y, vivienda para mayores de 65 años o personas discapacitadas. En residencias, también en arrendamiento o cesión de uso, con ciertas condiciones.

También son objeto de estudio las ayudas a clientes de las referidas promociones.

Y, por último se explicarán las actuaciones subvencionables a que tiene derecho el promotor inmobiliario como propietario de edificios terminados antes de 1996, para adaptarlos, si fuera necesario, a las normativas en vigor.

En un posterior cuaderno CPI, introduciremos la nueva legislación autonómica de las CCAA que se adhieran a este Plan Estatal, según se vaya produciendo.

Todo ello con diversos ejemplos y comentarios

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 56.- CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA Y OTROS SECUNDARIOS

Cuaderno N.º 61.- Tipos de Interes y Sistemas de Amortización de los Préstamos Hipotecarios

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

Prayde Gestion, S.A

CUADERNOS PRÁCTICOS 2018/48 Plan de Vivienda 2018-2021

adernos Practicos