

# Legislación Autonómica de la Vivienda Protegida



**CUADERNOS  
PRÁCTICOS  
DEL  
PROMOTOR Y  
GESTOR  
INMOBILIARIO**

**2019/58**

Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*

[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# ÍNDICE

58.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA .....	2
58.2.- AYUDAS FINANCIERAS .....	3
58.3.- AYUDAS FISCALES .....	5
58.4.- DETALLE POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS .....	6
58.4.01.- ANDALUCÍA .....	6
58.4.01.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE.....	6
58.4.01.2.- SUPERFICIES .....	6
58.4.01.2.1.- COMPUTO .....	6
58.4.01.2.2.- LIMITACIONES .....	7
58.4.01.3.- MÓDULO BÁSICO AUTONÓMICO .....	7
58.4.01.4.- PROMOCIONES PARA VENTA .....	7
58.4.01.5.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO .....	7
58.4.01.6.- PROMOCIONES PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA.....	8
58.4.01.7.- FIJACIÓN DEL PRECIO O VALOR MÁXIMO DE SUELO .....	8
58.4.01.8.- AUTORIZACIÓN PARA RECIBIR CANTIDADES A CUENTA .....	8
58.4.01.9.- AYUDAS FINANCIERAS.....	9
58.4.02.- ARAGÓN.....	10
58.4.03.- ASTURIAS .....	16
58.4.04.- BALEARES.....	18
58.4.05.- CANARIAS .....	22
58.4.06.- CANTABRIA .....	26
58.4.07.- CASTILLA LA MANCHA.....	32
58.4.08.- CASTILLA LEÓN .....	39
58.4.09.- CATALUÑA .....	44
58.4.10.- EXTREMADURA .....	50
58.4.11.- GALICIA .....	56
58.4.12.- MADRID .....	60
58.4.13.- MURCIA.....	68
58.4.14.- NAVARRA.....	72
58.4.15.- PAÍS VASCO.....	84
58.4.16.- LA RIOJA.....	92
58.4.17.- COMUNIDAD VALENCIANA .....	97

## CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

Alquiler  
Arrendamiento  
Alquiler con opción de compra  
Anejo  
Anejo vinculado a la vivienda  
Beneficios Discales  
Calificación Provisional  
calificación Definitiva  
ocal comercial  
Plaza de Garaje  
Precio Máximo de Venta  
Renta Máxima  
Superficie construida  
Superficie construida con zonas comunes  
Superficie útil  
Trastero  
Vivienda de Protección Pública (VPP)  
Vivienda de Protección Oficial (VPO)  
Vivienda Social

**SINOPSIS. -**

El objetivo de este cuaderno es resumir la legislación vigente en cada comunidad autónoma referida a la vivienda protegida

Se hará en detalle, por cada una de ellas, refiriéndonos a la legislación vigente que se le aplica, con sus enlaces correspondientes, descripción y limitaciones de las viviendas protegidas, precios de venta, de arrendamiento y de arrendamiento con opción a compra, si hay ayudas autonómicas a la vivienda y cualquier otro matiz sobre licencias, visados, autorizaciones, limitaciones para recibir cantidades a cuenta etc., que sea específico de esa comunidad autónoma

**PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno N.º 62.- Reservas para construcción de Vivienda Pública**

**Cuaderno N.º 65.- RENTABILIDAD de alquiler según el PLAN 2018-21**

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF**

## 58.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Las viviendas con protección pública, tanto viviendas protegidas (VPP) o viviendas de protección oficial (VPO), son aquellas caracterizadas por los siguientes elementos que se describen más en detalle en el cuaderno que dedicamos a los conceptos generales de la vivienda protegida

- Ser residencia habitual y permanente
- No poder enajenar o alquilar a terceros durante el plazo legal de protección, salvo excepciones justificadas y con la autorización de la administración.
- Limitaciones de Superficie útil mínima y máxima
- No se permite adquirir toda clase de suelos
- Calificación Administrativa, visado de contratos de venta y autorización administrativa para cobrar cantidades a cuenta
- Precio máximo de venta y renta, de las vivienda y anejos vinculados o no a ellas
- Acceso restringido a familias con ingresos limitados
- Valor o precio máximo de repercusión de suelo
- Arrendamientos con opción de compra

Las comunidades autónomas gozan de competencias exclusivas en materia de vivienda y, en general, todas ellas tienen sus propias leyes de vivienda y de adaptación a los planes nacionales de vivienda, el último de los cuales es el de 2018 – 2021

En cualquiera de esta legislación, cada comunidad autónoma incluye normalmente las viviendas con protección pública y sus características

Y también tienen reglamentos en materia de viviendas y algunas, aunque no todas, tienen normas de diseño y calidad, que serán tratadas en futuros cuadernos

Los resúmenes que vamos a detallar en este cuaderno no tratan todos los aspectos de la vivienda protegida sino aquellos que afectan más directamente al promotor inmobiliario como por ejemplo

1. Concepto de vivienda protegida, sus tipos y superficies
2. Cómputo y limitaciones legales de las superficies máximas
3. Módulo básico autónómico
4. Precios de venta
5. Venta definitiva rentas de alquiler
6. Precios y rentas de arrendamiento con opción a compra
7. Precio máximo de repercusión del suelo destinado a vivienda protegida
8. CALIFICACIÓN es administrativas para promotores
9. Visados de contratos y AUTORIZACIONES para recibir cantidades a cuenta
10. Ayudas financieras

No trataremos en este CPI, por la extensión del tema, asuntos que también afectan al promotor inmobiliario como, por ejemplo

- El Registro Público de viviendas protegidas
- Registro Público de demandantes o solicitantes
- Procedimientos para la adjudicación de vivienda protegida, tanto en venta como en alquiler
- Duración de la protección pública
- Ingresos familiares máximos de quienes pueden acceder a la vivienda protegida
- Derechos de tanteo y retracto de la administración
- Delegación de calificación provisional o definitiva (en este asunto nos limitaremos a poner los requisitos de ambas solicitudes)
- Contenido mínimo de la calificación provisional

- Régimen sancionador

Hasta no hace mucho tiempo existía un módulo básico nacional, fijado en 758 € por metro cuadrado útil, sobre el cual se basaban casi todas las comunidades autónomas para fijar sus precios y rentas máximos, aplicándole unos ciertos coeficientes

En los planes nacionales de vivienda, desde 2012, no se ha fijado este precio por lo que aparentemente ha quedado derogado por los nuevos Planes

A efectos prácticos, se mantiene el que existía hasta este momento, encontrándonos que algunas comunidades autónomas lo han asumido explícitamente como módulo básico autonómico y otras no han hecho referencia al tema, con lo que hemos de asumir que siguen utilizando ese importe, aunque ya no está fijado en ningún plan nacional de vivienda vigente

También dejamos aparte algunas tipologías de vivienda protegida, como la de promoción pública, viviendas vacías o deshabitadas, viviendas para inserción social, que no son objeto de este cuaderno

## 58.2.- AYUDAS FINANCIERAS

las ayudas financieras, a través de convenios entre el Estado y las comunidades autónomas, consisten en:

- Préstamos cualificados
- subsidiación de intereses
- subvenciones al promotor o al adquirente

Los préstamos cualificados se establecen por medio de convenios públicos con entidades financieras que supongan

- un porcentaje fijo sobre el precio máximo de venta, del orden del 80%
- un tipo de interés inferior al del mercado libre
- un plazo de carencia aproximadamente 3 años y un plazo de amortización de 10 a 25 años
- Sin comisiones de ningún tipo

La Subsidiación consistía en el pago de un porcentaje de la cuota mensual del préstamo por un periodo de tiempo determinado, no más allá de 3 años

la subvención, que era fondo perdido consistía, en un importe determinado por vivienda para los promotores de PROMOCIONES en arrendamiento a 10 o 25 años

En los planes nacionales de vivienda se exigía

- una superficie de hasta 90 metros cuadrados útiles
- anejos vinculados con una plaza de garaje y un trastero, como máximo de 25 metros cuadrados útiles y 8 metros cuadrados útiles, respectivamente
- un módulo estatal válido para todo el territorio nacional

**SIGUE HASTA 104 PAGES.**

## 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

**CATALOGO DE CUADERNOS, en PDF**

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