

LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DEBE DESTINARSE A RESIDENCIA HABITUAL Y PERMANENTE DE SU TITULAR Y EN NINGÚN CASO PUEDE ESTAR VACÍA

NO DESTINAR LA VIVIENDA PROTEGIDA A RESIDENCIA HABITUAL Y PERMANENTE O ALTERAR EL RÉGIMEN DE USO ESTABLECIDO EN LA CALIFICACIÓN DEFINITIVA SE CONSIDERA INFRACCIÓN MUY GRAVE SANCIONADA CON MULTA DE 30.001 HASTA 300.001 € (Ley 2/2007 de Vivienda de La Rioja)

#### ¿CUÁL ES EL PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN LAS SEGUNDAS O POSTERIORES TRANSMISIONES?

1. Para calcular el precio máximo de venta por metro cuadrado útil de las viviendas protegidas de promoción privada hay que multiplicar los metros cuadrados útiles por el Módulo Básico Estatal vigente y por unos coeficientes que varían según la localidad donde se encuentre la vivienda y el régimen de protección.

El precio máximo del metro cuadrado útil de los anejos (trastero y garaje) se calcula multiplicando el de la vivienda por 0,60. En cualquier caso, la superficie máxima computable es de 8 m<sup>2</sup> para trastero y 25 m<sup>2</sup> para garaje.

REGIMEN	MBE x COEFICIENTES	UBICACIÓN DE LA VIVIENDA	PRECIO MAXIMO
ESPECIAL	MBE x 1,50	RESTO RIOJA	1.137,00 €
	MBE x 1,50 x 1,10	CALAHORRA, LARDERO Y VILLAMEDIANA	1.250,70 €
	MBE x 1,50 x 1,15	LOGROÑO	1.307,55 €
GENERAL	MBE x 1,60	RESTO RIOJA	1.212,80 €
	MBE x 1,60 x 1,10	CALAHORRA, LARDERO Y VILLAMEDIANA	1.334,08 €
	MBE x 1,60 x 1,15	LOGROÑO	1.394,72 €
CONCERTADO	MBE x 1,80	RESTO RIOJA	1.364,40 €
	MBE x 1,80 x 1,25	CALAHORRA, LARDERO Y VILLAMEDIANA	1.705,50 €
	MBE x 1,80 x 1,30	LOGROÑO	1.773,72 €

- El módulo básico estatal (MBE) es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas protegidas.
- Se establece por acuerdo del Consejo de Ministros.
- El utilizado para este cálculo es el vigente en noviembre de 2009 (758 €/m<sup>2</sup>).

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil de las viviendas de promoción pública es el de las viviendas protegidas de promoción privada de régimen especial.
3. Las viviendas protegidas calificadas con arreglo a la legislación anterior al Real Decreto Ley 3148/1978 tienen precio de venta libre.



#### TRANSCURRIDO EL PLAZO DE LIMITACIÓN ¿A QUIÉN PUEDO ALQUILAR MI VIVIENDA Y CUÁL ES LA RENTA MÁXIMA?

A) Podrá alquilar su vivienda a toda aquella persona que reúna los siguientes requisitos:

##### 1. Ingresos máximos y mínimos:

a) Ingresos máximos que no excedan de:

- 6,5 veces IPREM si la vivienda es de régimen concertado.
- 4,5 veces IPREM si la vivienda es de régimen general.
- 2,5 veces IPREM si la vivienda es de régimen especial o de promoción pública.

b) Ingresos no inferiores a 1 vez IPREM, salvo acreditada emancipación laboral.

2. **No ser titular de otra vivienda:** no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada y siempre que se garantice no poseer 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 al interesado o cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, excede del 40 % del precio máximo total de venta de la vivienda que se pretende adquirir o del 60 % en supuestos de colectivos especiales.

3. **Estar inscrito en el Registro de solicitantes** de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

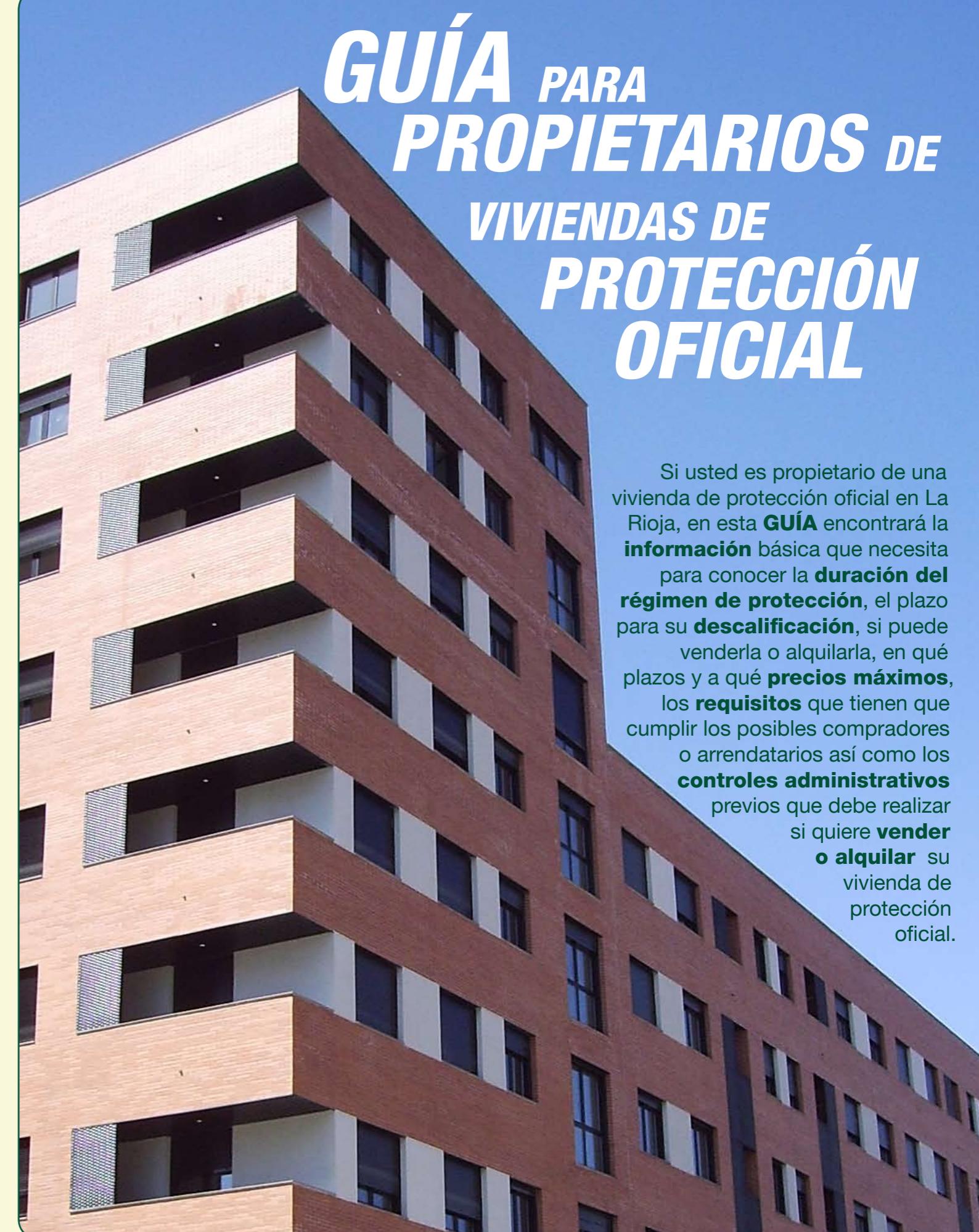
B) Renta máxima de las viviendas protegidas calificadas con destino a venta o con el plazo de vinculación de uso a arrendamiento finalizado.

1. La renta máxima de las **viviendas protegidas de promoción privada** será el **4,5 % del precio máximo legal** de venta vigente en el momento del contrato de arrendamiento para las viviendas protegidas **del mismo régimen** en el mismo municipio.

2. La renta máxima de las **viviendas protegidas de promoción pública** será el **4,5 % del precio máximo legal** de venta vigente en el momento del contrato de arrendamiento para las viviendas protegidas **de régimen especial** en el mismo municipio.

3. La renta de las viviendas protegidas calificadas al amparo de la normativa anterior al Real Decreto Ley 3148/1978, tienen el precio de renta libre.

# GUÍA PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL



Si usted es propietario de una vivienda de protección oficial en La Rioja, en esta **GUÍA** encontrará la **información** básica que necesita para conocer la **duración del régimen de protección**, el plazo para su **descalificación**, si puede venderla o alquilarla, en qué plazos y a qué **precios máximos**, los **requisitos** que tienen que cumplir los posibles compradores o arrendatarios así como los **controles administrativos** previos que debe realizar si quiere **vender o alquilar** su vivienda de protección oficial.

## ¿DURANTE CUÁNTOS AÑOS ESTÁ UNA VPO SUJETA AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN?

La vivienda protegida pierde el régimen de protección y pasa a considerarse libre a todos los efectos mediante la descalificación voluntaria o por el transcurso de un plazo que varía según la tipología de vivienda con arreglo al siguiente cuadro:

CLASES DE VIVIENDAS	LEGISLACION	PLAZO	SITUACIÓN
CASAS BARATAS	Ley 1911	20 AÑOS	LIBRE
CASAS ECONÓMICAS	Ley 1925	15 AÑOS	LIBRE
CASAS PARA FUNCIONARIOS	Real Decreto Ley 1927	30 AÑOS	LIBRE
VIVIENDAS DE LEY SALOMÓN	Ley 1935	20 AÑOS	LIBRE
VIVIENDAS PROTEGIDAS	Ley 1939	20 AÑOS	LIBRE
VIVIENDAS DE CLASE MEDIA Y BONIFICABLES	Ley 1944	20 AÑOS	LIBRE
VIVIENDAS DE TIPO SOCIAL	Real Decreto Ley 1954	20 AÑOS	LIBRE
VIVIENDAS DE RENTA LIMITADA	Ley 1954	20 AÑOS	LIBRE
VIVIENDAS SUBVENCIONADAS	Decreto 1957	20 AÑOS	LIBRE
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	Real Decreto 1968	50 AÑOS	EN VIGOR
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL	Real Decreto 1978 Decreto 2006	30 AÑOS	EN VIGOR

En la actualidad, el parque de viviendas protegidas se encuentra compuesto por:

- Viviendas calificadas con arreglo a la legislación anterior al Real Decreto Ley 3148/1978, que son consideradas como viviendas de protección oficial, si bien tienen precio de venta y renta libre.
- Viviendas calificadas posteriormente a la entrada en vigor de la citada ley con un plazo de protección de 30 años. Durante este plazo de protección el precio máximo de venta y renta está limitado administrativamente.

## ¿CUÁNDO PUEDO DESCALIFICAR MI VIVIENDA?

1.-La Administración, a petición de los propietarios de las viviendas protegidas de promoción privada y una vez **transcurridos 25 años desde el otorgamiento de la calificación definitiva**, podrá conceder discrecionalmente la descalificación voluntaria de ésta, siempre que de ella no se deriven perjuicios a terceros y constituya su residencia habitual.

La descalificación de las viviendas protegidas comportará necesariamente, de forma inmediata y con carácter previo, el **reintegro de la totalidad de las ayudas económicas personales, subvenciones y subsidiaciones de intereses recibidas**, incrementada con los intereses de demora que correspondan desde su concesión, y en su caso, con la diferencia, si existiera, entre el interés estipulado y el legal. De igual forma, deberá abonar el importe que proceda de las exenciones y bonificaciones tributarias que hubiere disfrutado, con sus intereses legales de demora.

Para las viviendas de protección pública que se acojan a las medidas de financiación de los Planes Estatales de Vivienda 2005-2008 y 2009-2012, el **plazo de descalificación voluntaria es de 30 años desde la calificación definitiva**.

2.- Las viviendas calificadas definitivamente como viviendas de protección oficial de **promoción pública**, en **ningún caso podrán ser objeto de descalificación**.



## ¿EN QUÉ SUPUESTOS EXCEPCIONALES PUEDO VENDER MI VIVIENDA DURANTE EL PLAZO DE LIMITACIÓN?

Es posible la venta de la vivienda antes de finalizar el plazo de limitación en los siguientes supuestos excepcionales:

- Familias numerosas con vivienda inadecuada por ampliación del número de miembros.
- Subastas y adjudicaciones de las viviendas por ejecución judicial del préstamo o de cualquier otro tipo.
- Los cambios de domicilio habitual y permanente del titular de la vivienda a otra localidad y, por cualquier causa justificada de índole laboral o familiar.
- Cuando la vivienda hubiese sido adquirida para la sociedad conyugal y ésta se haya disuelto en virtud de separación, nulidad o divorcio del matrimonio, así como cuando hubiese sido adquirida por pareja de hecho o en pro indiviso con aportaciones de ambos, y concurriese la ruptura de dicha comunidad.
- Cuando la vivienda resulte objetivamente inadecuada para la unidad de convivencia según su distribución y características en el momento de la calificación definitiva. A estos efectos se considera en todo caso objetivamente inadecuada la vivienda cuando, dada la composición familiar, deban compartir habitación ascendientes y descendientes de la unidad familiar o la vivienda disponga, además de cocina, baño y salón-comedor, de una habitación para tres o más miembros de la familia, dos habitaciones para cuatro o más miembros y tres habitaciones para seis o más miembros.
- Cuando el titular de la vivienda acredite una alteración sustancial de sus circunstancias económicas que determine la imposibilidad de continuar haciendo frente a la amortización de los préstamos con garantía hipotecaria concertados para la adquisición de la vivienda.
- Cuando concurren otras circunstancias excepcionales que así sean valoradas por la Administración actuante.

En cualquier caso, se requerirá la previa cancelación o desafección del préstamo calificado y el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.



## ¿CUÁNDO PUEDO ALQUILAR O VENDER MI VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL?

### A.- Plazo de limitación.

1.- Si su vivienda está acogida al **Plan de Vivienda 2005-2008 o al Plan de Vivienda 2009-2012**, no podrá transmitir intervivos ni ceder el uso de la misma durante el plazo mínimo de **10 años** desde la fecha de formalización de la adquisición (con independencia de si hubiera obtenido o no ayudas).

2.- Si su vivienda está acogida a **cualquier plan de vivienda anterior**, sólo dispondrá de una limitación de disposición si obtuvo financiación calificada y durante el siguiente plazo:

- Las calificadas antes de febrero de 2001: **5 años**.
- Las calificadas después de febrero de 2001: **10 años**.

Esta limitación a la facultad de disponer implica que **no se puede vender ni alquilar la vivienda excepto en supuestos excepcionales, con limitación de precio y a favor de quien cumpla los requisitos de acceso a vpo**, previa **AUTORIZACIÓN** de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, y obtención del preceptivo **VISADO DEL CONTRATO** por dicha administración.

### B)- Plazo de protección.

Transcurrido el plazo de limitación y mientras subsista el régimen de protección, el propietario **puede vender o alquilar la vivienda, con limitación de precio de venta y renta, a favor de quien cumpla los requisitos de acceso a vpo** previa **COMUNICACIÓN** a la Dirección General con competencias en materia de vivienda y obtención del preceptivo **VISADO DEL CONTRATO** por dicha administración.



## ¿QUÉ ES EL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO?

La Consejería competente en materia de vivienda tiene la facultad de ejercitar el derecho de tanteo legal sobre las segundas o sucesivas transmisiones de vivienda protegida **durante el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la solicitud del visado** del contrato de compraventa.

La facultad de ejercicio del derecho de tanteo se mantendrá **vigente durante todo el tiempo en el que la vivienda protegida se encuentre sujeta a limitación del precio de venta y renta** por la normativa que resulte aplicable, a contar desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la primera transmisión efectuada por el promotor.

Si perjuicio de lo anterior, quedarán **excluidos del ejercicio de este derecho, las transmisiones entre parientes hasta el segundo grado de consanguinidad**, siempre que en tales supuestos el adquirente reúna las condiciones y los requisitos específicos exigidos para acceder a las mismas y tampoco en los supuestos de disolución de condominio por liquidación de sociedad de gananciales en casos de separación o divorcio.

El tanteo y retracto se regulan en la Ley 2/2007, de 1 de marzo de Vivienda de La Rioja y en el Decreto 127/2007, de 31 de octubre, sobre derechos de tanteo y retracto de viviendas de protección pública en La Rioja.

## ¿A QUIEN PUEDO VENDER MI VIVIENDA PROTEGIDA?

Podrá vender su vivienda a toda aquella persona que reúna los siguientes requisitos:

### 1.- Ingresos máximos y mínimos:

#### a) Ingresos máximos que no excedan de:

- 6,5 veces IPREM si la vivienda es de régimen concertado.
- 4,5 veces IPREM si la vivienda es de régimen general.
- 2,5 veces IPREM si la vivienda de régimen especial o de promoción pública.

#### b) Ingresos no inferiores a 1 vez IPREM, salvo acreditada emancipación laboral.

IPREM 2008 = 7.236,60 €, vigente desde el 1/07/2009 hasta el 30/06/2010.  
IPREM 2009 = 7.381,33 €, vigente del día 1/07/2010 hasta el 30/06/2011.

### 2.- No ser titular de otra vivienda

No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, **salvo que la vivienda resulte sobrevidamente inadecuada** y siempre que se garantice no poseer 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 al interesado** o cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, excede del 40 % del precio máximo total de venta de la vivienda que se pretende adquirir o del 60 % en supuestos de colectivos especiales.

3.- Estar **inscrito en el Registro de solicitantes** de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

4.- **No haber obtenido financiación para la compra de vivienda** protegida al amparo de los Planes de vivienda durante los diez últimos años.



## ¿QUÉ TRÁMITES TENGO QUE REALIZAR PARA VENDER MI VIVIENDA PROTEGIDA?

Las transmisiones de propiedad de viviendas protegidas sujetas a limitación de precio deberán ser objeto de supervisión y control previo de la Consejería competente en materia de vivienda a través del visado administrativo del correspondiente contrato de compraventa.

El interesado presentará ante la Dirección General de Vivienda "Solicitud de visado de contrato" en la que incluirá:

1.- Contrato de compraventa firmado (con expresión del precio de transmisión y datos identificativos del adquirente).

2.- Documentación que justifique el cumplimiento por parte del comprador de los requisitos de acceso a la propiedad establecidos con carácter general para el acceso a la propiedad de una vivienda protegida de nueva construcción del mismo régimen en el momento de la solicitud del visado.

