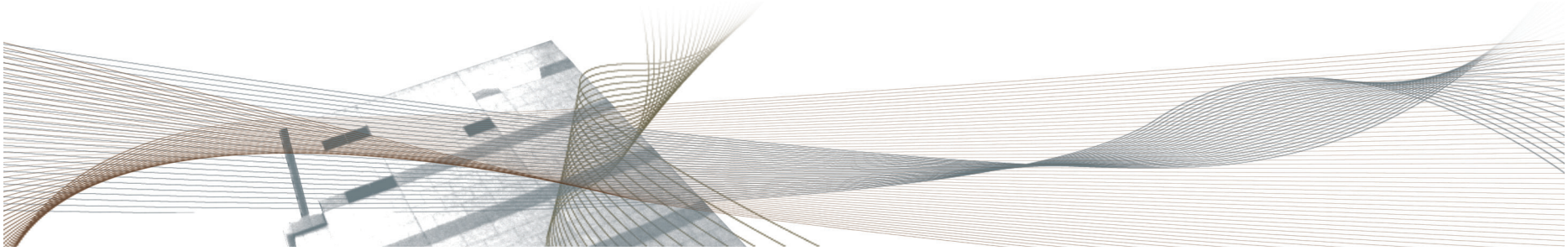
Guía Sindical de VIVIENDA

UGT Andalucía

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

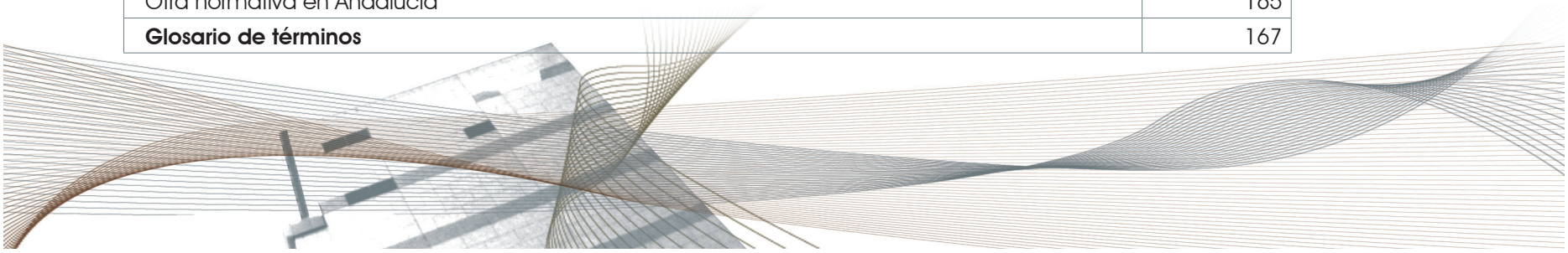
EDITA: UGT-ANDALUCÍA
Depósito legal: J-1542-2010
ISBN: 978-84-693-8976-8
Redacción y Diseño: www.knd.es
Publicación financiada por La Consejería de Obras Públicas y Vivienda. La Consejería no se responsabiliza de las opiniones expuestas en esta publicación.



Sumario

Presentación	5
Introducción	7
Evolución y situación del sector de la vivienda en Andalucía	7
La vivienda protegida en Andalucía	11
Distribución del parque de vivienda en Andalucía	12
Vivienda	19
Introducción	19
Normativa del Estado	20
Regulación autonómica	29
Actuaciones autonómicas	34
Andalucía: El Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012	35
Acceso en propiedad	50
Promoción del alquiler	55
Viviendas para jóvenes	61
Viviendas para personas con riesgo de exclusión social	64
Competencias locales	69
Actuaciones de la administración local	70
Suelo	73
Introducción	73
Normativa del Estado	74
Actuaciones del Estado	76
Actuaciones autonómicas	79
Normativa municipal	83

Actuaciones de ámbito municipal	87
Ordenación del Territorio	101
Introducción	101
Instrumentos: Los Planes de Ordenación del Territorio	101
Plan Ordenación del Territorio en Andalucía (POTA)	103
Planes Subregionales	105
Entidades financieras y sus instrumentos en materia de vivienda	109
El préstamo hipotecario	109
Características generales en el préstamo hipotecario	111
Los gastos del préstamo hipotecario	113
Incidencias posibles a lo largo de la vida del préstamo	118
La financiación de la promoción	120
La hipoteca para la adquisición de una vivienda	123
Acuerdos entre la administración autonómica y las entidades financieras para la financiación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012	128
Otros acuerdos entre administración y entidades financieras	130
Análisis de la política de vivienda en otras Comunidades Autónomas	133
Sobre la regulación del derecho a la vivienda	133
Sobre los planes autonómicos de vivienda	135
El Posicionamiento de UGT Andalucía en relación a la vivienda	151
La política sindical en materia de vivienda	151
La vivienda en los Acuerdos de Concertación Social. Evolución hasta el VII Acuerdo de Concertación Social	155
Anexo normativo	163
Otra normativa estatal	163
Otra normativa en Andalucía	165
Glosario de términos	167



Presentación

A pesar de los enormes esfuerzos llevados a cabo en los últimos años, lo cierto es que el acceso a la vivienda continúa siendo, junto con el empleo, uno de los problemas que, en mayor medida, preocupa a los trabajadores andaluces.

Si durante los años de bonanza económica fueron los problemas relacionados con la escasez de suelo y el desorbitado incremento del precio de las viviendas libres, unido a la escasa construcción de vivienda protegida dada la menor rentabilidad económica de estas, los motivos que impedían que los trabajadores pudiéramos acceder a una vivienda, ahora que parece que los precios empiezan a bajar, son las enormes dificultades, impuestas por las entidades financieras, para acceder a la financiación de las hipotecas las que provocan que continuemos sin poder disponer de una vivienda digna en la que poder desarrollar un proyecto de vida.

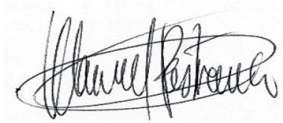
Desde UGT Andalucía continuamos dedicando gran parte de nuestra acción sindical diaria a lograr dar solución a los problemas que los trabajadores andaluces tienen en esta materia. Fruto de ello reafirmamos nuestro compromiso con la política regional de vivienda y, con la firma del Pacto Andaluz por la Vivienda, nos convertimos, junto con el resto de organizaciones firmantes del mismo, en corresponsales de la misma.

Con ello, logramos desarrollar el mismo a partir de dos elementos fundamentales, el vigente Plan Concertado de Vivienda y Suelo y la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Con la puesta en marcha de estas dos iniciativas, lográbamos completar todo un esqueleto normativo que ayuda a poner las bases para, de una vez por todas, lograr que los trabajadores puedan disponer de una vivienda sin necesidad de que ello suponga hipotecar toda su vida.

Una vez conseguido armar la estructura normativa, los efectos de la crisis y, sobre todo, las políticas puestas en marcha por los Gobiernos para salir de ella, continúan castigando a los trabajadores en su intento de acceder a una vivienda digna.

Además, en los últimos meses hemos asistido a un complejo proceso de modificación de algunos de las iniciativas más trascendentes en materia de vivienda: recortes en el presupuesto estatal y autonómico, aparición de los registros públicos de demandantes, desarrollo de la Ley del Derecho a la vivienda, etc. Por tanto, ello provoca que el estar plenamente actualizados e informados de las mismas se convierta en una necesidad básica de cara a mejorar y cualificar la participación sindical de nuestra Organización en esta materia.

Para ello, y con el objetivo de poder contar con una nueva herramienta sindical plenamente práctica, que además de servir como documento de referencia, ayude a solucionar la mayor parte de las dificultades que los que conformamos el sindicato nos encontramos en una materia tan dificultosa como puede ser la de la vivienda, ponemos a vuestra disposición esta nueva publicación.

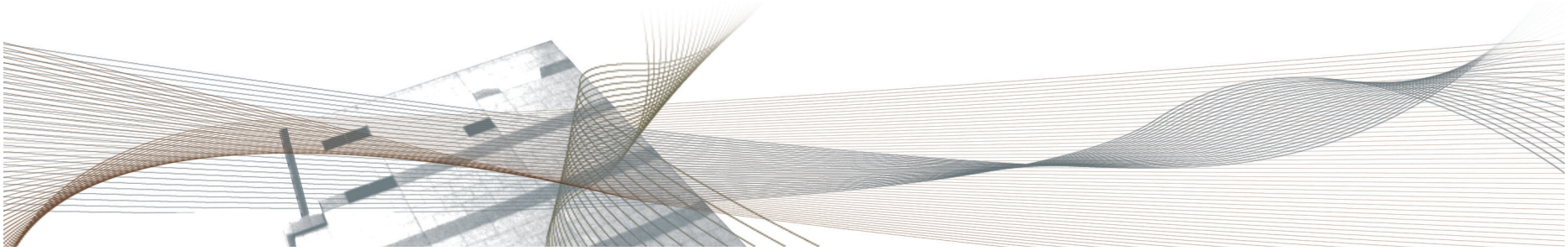


Manuel Pastrana Casado

Secretario General UGT Andalucía

Roberto Marín Acevedo

Sº Análisis Económico y Evaluación Técnica de UGT Andalucía



Introducción

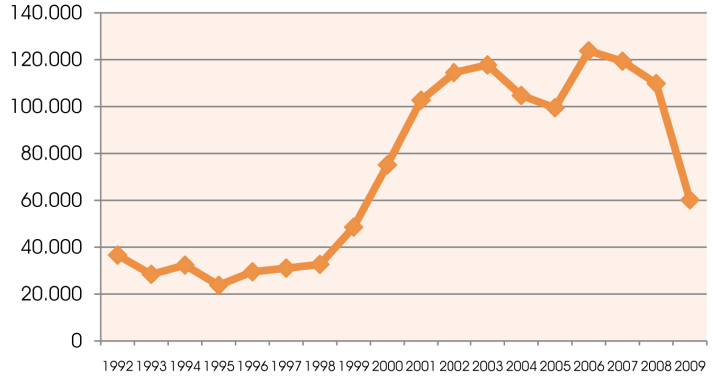
Evolución y situación del sector de la vivienda en Andalucía

Con anterioridad al estallido de la burbuja inmobiliaria, una de las principales causas de la crisis económica, la construcción estaba jugando un importante papel en el desarrollo de la economía española y andaluza. No en vano, los análisis realizados desde diversas instancias coinciden en que el crecimiento económico registrado desde la segunda mitad de la década de los 90' ha tenido como principal protagonista el auge del sector inmobiliario.

Sin embargo, esta tendencia cambia radicalmente su trayectoria en el último cuatrimestre de 2007, momento en el que el mercado de vivienda sufre una pronunciada caída del volumen de actividad y tendencia a la moderación de los precios de la vivienda, y en consecuencia, también se ve afectada su capacidad de generación de empleo.

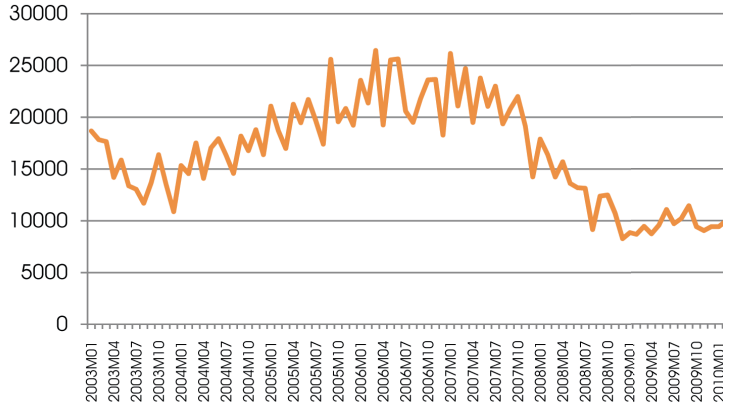
La situación se ha visto agravada por la actitud de las entidades financieras, que tras haber explotado durante años una política de préstamos a precios baratos, con largos periodos de amortización y, en ocasiones, análisis de riesgo poco rigurosos, acompañados con frecuencia de tasaciones por encima de los valores reales de compraventa, han entrado en un periodo de preocupación por los riesgos asumidos y, como consecuencia, se ha restringido enormemente la concesión de nuevos créditos, tanto a personas compradoras

Evolución del número de viviendas libres terminadas en Andalucía.



Fuente: Ministerio de Vivienda

Evolución mensual del número de hipotecas constituidas sobre viviendas en Andalucía (2003-2010)



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística (INE)

como a entidades promotoras.

Como se puede apreciar en el gráfico, pese a los tímidos atisbos de recuperación que muestra la evolución mensual de hipotecas constituidas en el primer trimestre de 2010, aun no se han recuperado los niveles iniciales del periodo estudiado (2003).

Estos datos evidencian que las familias se sienten condicionadas por los efectos de la crisis económica, que ha retraído su capacidad inversora por el temor a que sus perspectivas laborales empeoren. En la actualidad, la mayoría prefiere aplazar para mejores tiempos la materialización de una inversión que sigue suponiendo un importante esfuerzo, sumado a las restricciones crediticias. Todas estas cuestiones conforman un clima de tensión e incertidumbre que ha paralizado al sector, apenas aliviado por las iniciativas públicas de **promoción de vivienda protegida**[1].

El stock de viviendas sin vender hasta 2007 sigue siendo muy alto dos años después, especialmente en el mercado de segunda residencia, muy concentrado en el litoral andaluz. En España, según datos del Ministerio de Vivienda, a finalizar el año 2009 el parque de viviendas sin vender en España se situaba en torno a 700.000 y en 114.147 en Andalucía. En el caso andaluz, este stock se ha incrementado en un 8,9% con respecto al año anterior y supone el 16,6% del total de viviendas sin vender nacional.

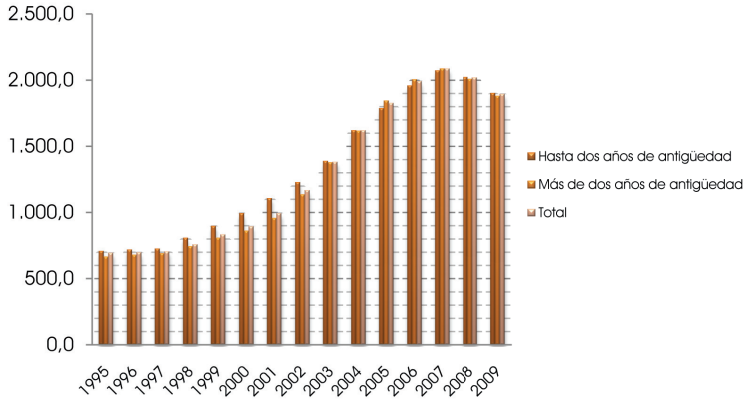
[1] Como tendremos ocasión de comprobar en capítulos posteriores, en los últimos años, la **promoción de vivienda protegida** ha ido variando de rumbo, acentuando las estrategias de alquiler frente a las opciones más tradicionales de compraventa, a medida que la población adopta modos de vida menos continuistas o a medida que encuentra serias dificultades para poder acceder en una vivienda de propiedad. También el **fomento de la rehabilitación de viviendas** ha ido ajustando sus objetivos, priorizando los tipos de obras más esenciales, como son las de adaptación de las viviendas para la población de mayor edad, o las obras de mejora de la eficiencia energética.

Este panorama colisiona abiertamente con la demanda de necesidades de vivienda de las familias, que no ha desaparecido. Las familias y, principalmente, la población joven sigue demandando una vivienda que satisfaga sus necesidades, pero en la actualidad esta opción resulta inasequible para muchas personas si no cuentan con ayuda pública.

Pero como ya hemos apuntado, los precios siguen altos, la precariedad laboral resulta desalentadora y el caudal de crédito hipotecario sigue bajo mínimos.

Los precios de la vivienda libre a los que hace referencia el siguiente gráfico establecen que los precios se han moderado ligeramente, un -9,28% entre 2007 y 2009, asimilándose a los precios algo superiores a 2005.

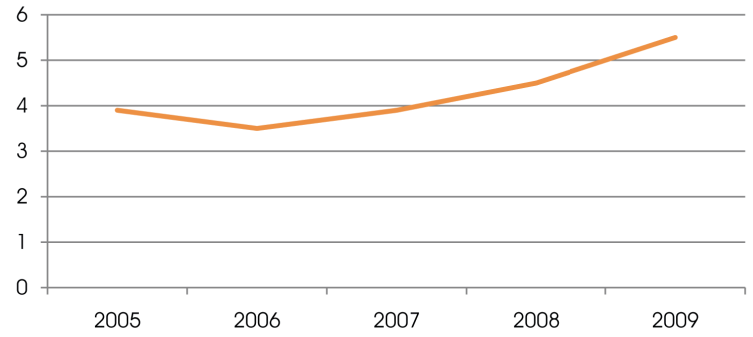
Evolución del precio anual vivienda libre por m².
España (1995-2009)



Datos referidos al 4º trimestre de cada año.
Fuente: INE.

Sin embargo, el precio medio del alquiler se ha ido incrementando con el arranque de la crisis, posiblemente como un efecto indeseado derivado de una mayor demanda de esta modalidad de acceso a la vivienda.

Evolución del Índice Anual de Precios de Alquiler de Vivienda en Andalucía (2005-2009)

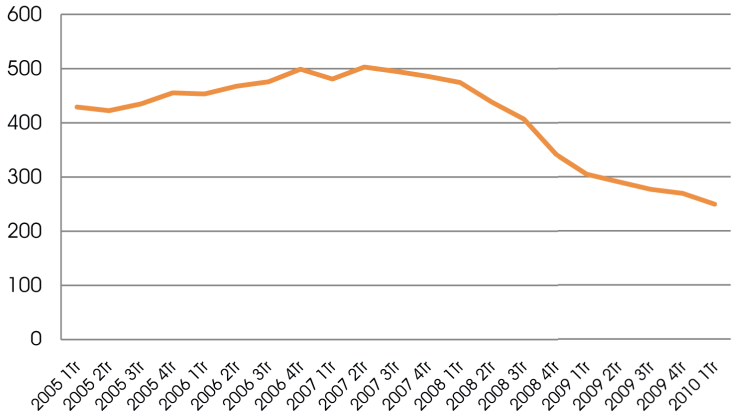


Fuente: Índice de Precios al Consumo. Unidades: base 2006=100. Instituto Nacional de Estadística (INE).

En la actualidad, la caída de la actividad de la construcción tiene graves efectos sobre el mercado de trabajo y ha afectado con dureza, y de forma inmediata, a las industrias ligeras con gran presencia en el tejido industrial andaluz, dedicadas a la fabricación de materiales de construcción y mobiliario de madera, principalmente. El impacto sobre el resto de los sectores es inevitable a medio plazo.

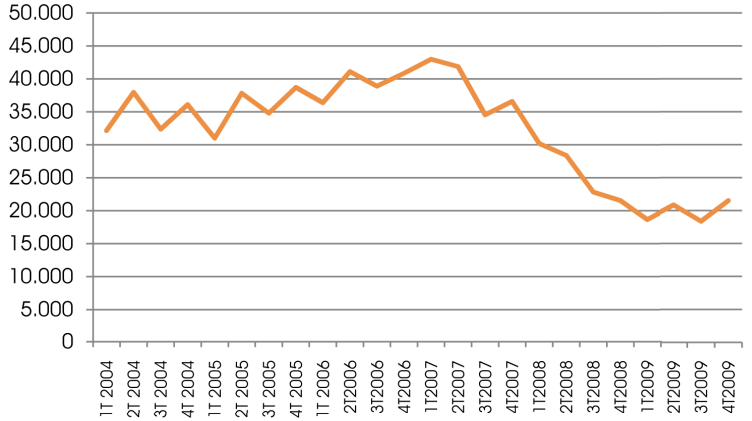
Para 2010 comienza a observarse una ligera recuperación del mercado de la vivienda que comienza a mostrar cierta estabilidad. Sin embargo, a finales de 2009 las transacciones inmobiliarias sólo suponían el 59,59% del total de las realizadas en el mismo periodo de 2004, cuando aun no se había llegado al cénit de la burbuja.

Evolución de la Ocupación en el Sector de la Construcción en Andalucía, en miles de personas (2005-2010)



Fuente: Encuesta de Población Activa (EPA)

Transacciones inmobiliarias de vivienda libre en Andalucía 2004-2009



Fuente: Ministerio de Vivienda

La demanda de vivienda, reflejada en la estadística de transacciones, ha dejado de caer en el último trimestre del año 2009. No obstante, a pesar de que se han observado algunos síntomas de retraimiento por el lado de la demanda, el exceso de la oferta aún retrasará el equilibrio de la actividad residencial, por lo que no es posible hablar aún de una recuperación del mercado de vivienda.

Evolución de la política de vivienda

La política de vivienda ha sufrido numerosas variaciones a lo largo del tiempo, pero a grandes rasgos se pueden diferenciar dos grandes periodos: la política del periodo franquista, principalmente a partir de la creación del Ministerio de Vivienda en 1957, y la del periodo democrático, bastante homogénea durante más de treinta años. A estos dos periodos se les podría añadir un tercero, el actual, que arranca en el año 2007, coincidiendo como ya hemos apuntado con el comienzo de la crisis inmobiliaria, en el cual se empiezan a introducir nuevas ideas e instrumentos.

El régimen franquista apostó por la acción pública en materia de vivienda y la generalización de la propiedad, lo que dio forma al modelo desarrollista de los años sesenta y setenta. Prácticamente no se fomentó un parque de vivienda pública en alquiler, por los eventuales conflictos que se podrían dar entre inquilinos y Estado, en un momento en que la política de vivienda se ejercía de una manera totalmente centralista.

La construcción de estas nuevas viviendas era directamente pagada por el Estado franquista, lo que supuso un gran trasvase de rentas públicas a empresas privadas, que fueron constituyendo el germen del actual sector inmobiliario.

A partir de 1973 ya casi no se construyen viviendas de promoción pública y se empieza a fomentar otro tipo de intervención que ha continuado durante más de tres décadas. La acción pública se limita al fomento de las actuaciones privadas, a través de la introducción de distintos regímenes de protección, entre los que destaca la Vivienda Protegida (VP).

Desde entonces ha existido una planificación del parque inmobiliario como regulador del propio mercado, y ésta parece haber sido la función principal de la VP. En periodos alcistas del ciclo inmobiliario la construcción de vivienda protegida ha sido testimonial, mientras que en periodos de declive ha aumentado significativamente (como, por otra parte, la obra pública). Sin embargo, en ningún momento, el volumen total de vivienda protegida ha podido conformar un "mercado" paralelo de acceso a la vivienda en propiedad, menos aún en alquiler.

Desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007, se empiezan a introducir nuevas medidas, que tienen como principal objetivo tratar de reducir el stock de obra nueva sin vender y su reconversión en vivienda protegida, tal y como aconsejó el Fondo Monetario Internacional (FMI).

El Plan de Vivienda y Rehabilitación (2009-2012), que introduce por primera vez la "rehabilitación" en el título y objeto del plan, consolida este modelo de actuaciones protegidas en lugar de la construcción de obra nueva, a través actuaciones de rehabilitación o de mejora de la eficiencia energética, y apoya también la transformación de vivienda libre en protegida. El Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español (Ministerio de Vivienda, 2010), considera sobre el "*uso eficiente de un patrimonio inmobiliario sobredimensionado que genera viviendas sin uso y personas sin vivienda*" que "*algunas (medidas) parecen evidentes, como la de potenciar la vivienda social, no mediante nuevas promociones, sino reutilizando para este fin el enorme stock de inmuebles y viviendas desocupadas o secundarias*".

Se trata pues de un nuevo modelo de política de vivienda basado en las actuaciones protegidas para transformar el parque inmobiliario existente y facilitar el acceso a la vivienda.

La vivienda protegida en Andalucía

La vivienda protegida, anteriormente denominada Vivienda de Protección Oficial (VPO), es un tipo de vivienda sometida a **protección pública** cuyo objetivo es facilitar el acceso de la ciudadanía al derecho básico de poder disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Se trata de una vivienda de precio limitado que es parcialmente subvencionada por la administración pública a través de actuaciones de carácter protegido para la promoción de estas viviendas, la compra, el alquiler y la rehabilitación.

Cada Comunidad Autónoma ha regulado su política en materia de vivienda protegida, en consonancia con las directrices emanadas de los Planes Estatales de Vivienda.

Las viviendas protegidas son aquellas calificadas como tales por los órganos competentes de cada comunidad autónoma, y las que cumplen los requisitos establecidos en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Solamente pueden destinarse a la compra o el alquiler y han de constituir el domicilio o residencia habitual y permanente de las personas que las ocupan, salvo en aquellos supuestos que determina expresamente este Real Decreto.

La vivienda protegida se puede clasificar en: vivienda de **régimen especial**, de **régimen general** y de **iniciativa municipal y autonómica**.

Cuando una vivienda es clasificada como protegida, se generan, a cambio de una serie de beneficios, obligaciones o limitaciones tanto para la entidad promotora como para la persona compradora durante un período temporal determinado (el plazo de protección de la vivienda), tras cuya finalización la vivienda se convierte en vivienda libre.

- El constructor no puede vender la vivienda por encima de un precio máximo fijado por la administración, que suele ser bastante inferior a los precios de mercado. Como contrapartida, la entidad promotora recibe una serie de beneficios, incluyendo la financiación de del proyecto (hasta el 80%) a un tipo de interés bajo.
- La persona compradora accede a una vivienda a un precio notablemente inferior al del mercado y también puede percibir subvenciones económicas para la compra. A cambio, la vivienda tiene una normativa de uso y venta especial: en primer lugar, debe ser el domicilio habitual de la persona compradora. En segundo lugar, si la persona desea revender la vivienda, el precio está fijado por la administración, quien además posee derecho preferente de compra.

En términos generales, para que una vivienda sea clasificable como protegida, la Administración establece una serie de requisitos legales tanto para la vivienda (tamaño y precio máximos) como para la persona compradora (ingresos máximos, típicamente expresados en múltiplos del IPREM, no disponibilidad de otra vivienda, empadronamiento en el territorio, etc.).

En Andalucía se calificaron en 2009 como protegidas 23.824 viviendas, de las cuales el 73% fueron viviendas protegidas de promoción privada. Estos datos suponen un récord histórico y constituyen un hecho importante al tratarse de un momento convulso por la crisis económica.

En 2009 se concedieron 736 millones de euros en créditos para la promoción de VPO frente a los 517 millones concedidos en 2008, y los 886 de 2007, en pleno boom inmobiliario, pero cuando sólo se calificaron, 10.460 VPO, frente a las 23.824 de 2009.

Distribución del parque de vivienda en Andalucía

El **parque de viviendas** anual se define como el conjunto total de viviendas existentes en un determinado momento durante dicho año. Los datos estadísticos que ofrece el Ministerio de Vivienda en relación a la estimación del Parque de Viviendas se refieren a la **actualización anual de Censo de Viviendas** con fecha de 31 de diciembre de cada año.

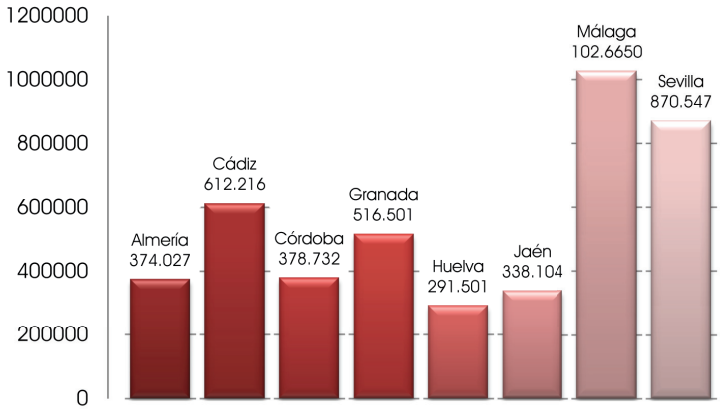
La estimación se calcula, por lo tanto, a partir del número de viviendas proporcionado por el Censo de 2001, actualizándose el número total de viviendas existentes a 31 de diciembre de cada año, contabilizándose los **flujos de entrada** (viviendas construidas) y descontándose los **flujos de salida** (viviendas demolidas).

La **estimación del parque de vivienda** en un ejercicio (*t*) se da la siguiente identidad:

Según datos del Ministerio de Vivienda relativos a 2008[2], la estimación del parque de viviendas en Andalucía es de 4.408.278 viviendas, lo que supone un 17,54% del total de viviendas del conjunto nacional, en el que se registran 25.129.207.

Por provincias destaca Málaga que aglutina el 23,28% del total de viviendas que integran el parque de Andalucía en 2008, seguida de Sevilla con un 19,74%.

Estimación del Parque de Viviendas en las provincias andaluzas 2008



Fuente: Ministerio de Vivienda

[2] Últimos datos publicados en las estadísticas oficiales.

Tabla 1.

Estimación del Parque de Viviendas. Total de viviendas*.

España, Andalucía y provincias. 2001-2008

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ESPAÑA	21.033.759	21.551.426	22.059.220	22.623.443	23.210.317	23.859.014	**24.495.844**	25.129.207
Andalucía	**3.554.198**	**3.677.608**	**3.806.819**	**3.922.607**	**4.032.264**	**4.163.281**	**4.288.016**	4.408.278
Almería	273.649	283.519	294.278	306.016	314.757	336.614	357.315	374.027
Cádiz	502.797	518.806	534.189	548.788	561.278	580.724	597.521	612.216
Córdoba	337.587	341.987	346.338	351.950	357.730	364.306	371.006	378.732
Granada	442.424	445.416	448.622	460.178	470.957	483.491	498.965	516.501
Huelva	235.307	244.501	252.917	260.099	268.024	274.273	282.995	291.501
Jaén	299.317	304.970	309.551	315.970	319.754	325.088	331.699	338.104
Málaga	728.274	789.526	855.871	894.684	935.391	971.728	999.432	1.026.650
Sevilla	734.843	748.883	765.053	784.922	804.373	827.057	849.083	870.547

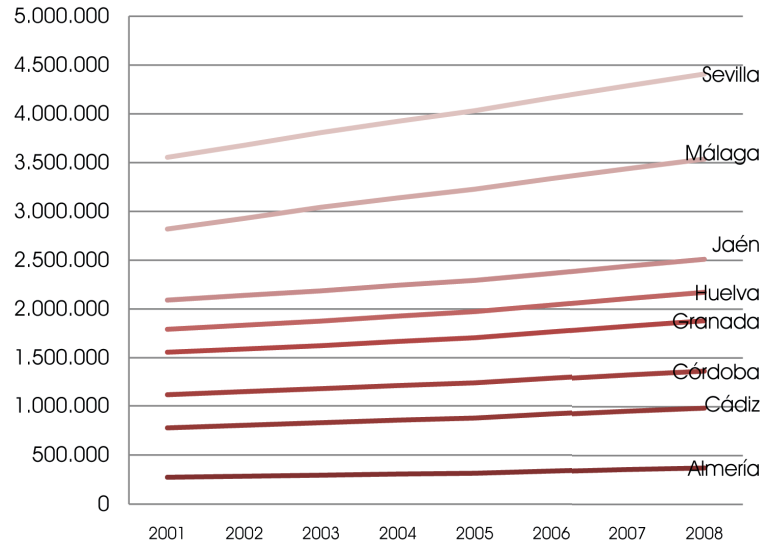
(*) Vivienda libre + Vivienda protegida. **FUENTE**: Ministerio de Vivienda

Atendiendo a la ocupación, la tabla 2 muestra la estimación del Parque de viviendas según su clasificación de principales y no principales. En 2008, el porcentaje de viviendas principales en Andalucía es del 63,53% sobre el total de viviendas. Se trata de una circunstancia similar a la observada en el conjunto nacional, donde este porcentaje supone el 66,64%. Como se puede apreciar, estos porcentajes apenas varían de los registrados en 2001.

Si ponemos en relación la ocupación con el régimen de tenencia, observamos que la **vivienda en propiedad mantiene una posición muy privilegiada** frente al alquiler y la cesión. La tabla 3 muestra cómo la gran mayoría de las viviendas principales tanto en España como en Andalucía son en régimen de propiedad, suponiendo respectivamente un 84,51 y un 86,49 por ciento del total de viviendas principales.

El alquiler ocupa una segunda posición entre los regímenes de tenencia, muy a distancia de la tendencia mayoritaria de la propiedad. En Andalucía, el 11% de las viviendas principales son de alquiler, mientras que en España este porcentaje se incrementa al 13,18%. No obstante, las medidas de promoción del alquiler que se están potenciando desde las administraciones conducirán presumiblemente a un aumento de estas cifras (de hecho en 2001 las viviendas principales en alquiler suponían solo el 9,1%). Esta evolución puede deberse no sólo a la carestía de la vivienda en propiedad, sino también a un importante aumento de las viviendas protegidas destinadas al alquiler, y al aumento de hogares monoparentales y unipersonales.

Evolución del Parque de Viviendas en las provincias andaluzas 2001-2008



Fuente: Ministerio de Vivienda

Finalmente la cesión (que incluye las viviendas donde *"los miembros del hogar no pagan el alquiler por serle facilitado por la empresa u organización en la que trabaja algún miembro del hogar, o por otros hogares o instituciones"*) supone sólo el 2,4 y el 2,3% de los hogares principales en Andalucía y España, respectivamente.

Los datos ponen de manifiesto cómo la adquisición de vivienda sigue siendo uno de los proyectos vitales más importantes para la ciudadanía andaluza, que puede estar ligado a la existencia de una unidad familiar, y en muchos casos, a la asunción compartida de los costes que supone la adquisición: en muchos casos, la compra implica necesariamente la asunción compartida del gasto.

A menudo, la adquisición de la primera vivienda coincide con el matrimonio o el comienzo de la convivencia en pareja, formando parte del proyecto vital a largo plazo. A su vez, se observa cómo las personas que buscan en solitario una vivienda tienden en una proporción mucho más alta a decantarse por la opción del alquiler, que cobra también cada vez más importancia entre las personas de más de sesenta años[3].

Esto se explica porque la vivienda en propiedad se entiende como un proyecto vital a largo plazo, y en estas edades, si se busca piso, se asume que el proyecto vital propio es más corto de lo que implica en el imaginario colectivo la búsqueda de la vivienda en propiedad.

La propiedad de la vivienda se considera como una inversión que puede llegar a respaldar el futuro personal o de la unidad familiar frente a posibles eventualidades o, frecuentemente, ante futuras nuevas adquisiciones que mejoren las condiciones de habitabilidad.

En muchos países europeos, es frecuente que las personas jóvenes abandonen el núcleo familiar durante su etapa de estudios, una tradición poco arraigada en Andalucía y España. Este fenómeno les permite un contacto con el mercado de la vivienda que en la mayoría de los casos es en régimen de alquiler. *"La ausencia de un efecto del origen social en España, podría indicar la existencia de una norma social generalizada de no independizarse mientras se cursan estudios profesionales o universitarios. También puede estar relacionado con la menor centralización de las universidades españolas, las limitaciones impuestas por el sistema de distrito universitario y la ausencia de universidades de élite en la capital"* (Jurado Guerrero, 2003: 121).

[3] Agudo M. Mérida, S. y otros (2007). Informe sobre la situación jurídica y social de la vivienda en Andalucía. Fundación Centro de Estudios Andaluces.

Tabla 2.

Estimación del Parque de Viviendas. Viviendas principales (P) y no principales (NP). España, Andalucía y provincias. 2001-2008

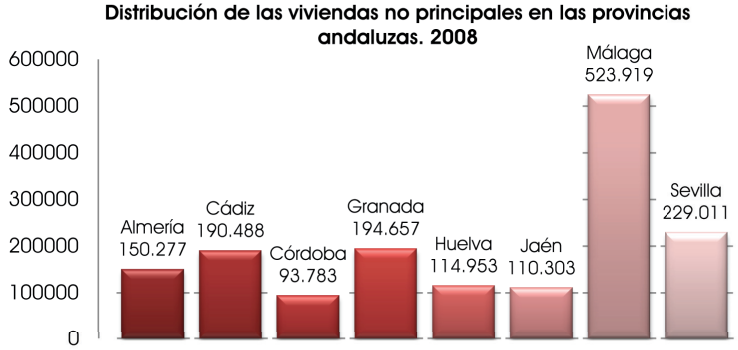
	2001			2008		
	Total	Principales	No principales	Total	Principales	No principales
Total España	21.033.759	14.184.026	6.849.733	25.129.207	16.747.294	8.381.913
Andalucía	3.554.198	2.415.143	1.139.055	4.408.278	2.800.887	1.607.391
Almería	273.649	175.279	98.370	374.027	223.750	150.277
Cádiz	502.797	347.014	155.783	612.216	421.728	190.488
Córdoba	337.587	253.583	84.004	378.732	284.949	93.783
Granada	442.424	280.716	161.708	516.501	321.844	194.657
Huelva	235.307	150.945	84.362	291.501	176.548	114.953
Jaén	299.317	217.407	81.910	338.104	227.801	110.303
Málaga	728.274	434.723	293.551	1.026.650	502.731	523.919
Sevilla	734.843	555.476	179.367	870.547	641.536	229.011

FUENTE: Ministerio de Vivienda

Distribución de las viviendas no principales en Andalucía

En cuanto a las viviendas no principales (segundas residencias, viviendas vacías, pisos de estudiantes), en la tabla 2 se observaba cómo este tipo supone el 36,46% de las viviendas en Andalucía, porcentaje que el conjunto de España desciende hasta el 33,35%.

Por provincias destaca Málaga, donde un 51,03% de las viviendas son *no principales*, frente a otras provincias andaluzas especialmente las de interior (Córdoba y Jaén) y también Huelva, en las que su presencia es mucho menor. Este hecho puede explicarse por la gran importancia del turismo de sol y playa, y en consecuencia, el importante número de segundas residencias, ocupadas únicamente durante la época estival.



Fuente: Ministerio de Vivienda

Tabla 3.

Estimación del Parque de Viviendas.

Vivienda principal clasificada según régimen de tenencia. España, Andalucía y provincias. 2001 y 2008

	2001				2008			
	Total	Propiedad	Alquiler	Cesión	Total	Propiedad	Alquiler	Cesión
Total España	14.184.026	12.194.339	1.614.221	375.466	16.747.294	14.153.496	2.208.539	385.259
Andalucía	2.415.143	2.102.383	222.002	90.758	2.800.887	2.422.755	308.210	69.922
Almería	175.279	150.042	15.810	9.427	223.750	185.735	32.981	5.034
Cádiz	347.014	288.970	47.433	10.611	421.728	361.716	48.963	11.049
Córdoba	253.583	224.994	17.459	11.130	284.949	253.833	23.765	7.351
Granada	280.716	242.630	26.134	11.952	321.844	269.255	41.035	11.554
Huelva	150.945	132.023	11.264	7.658	176.548	150.595	23.657	2.296
Jaén	217.407	193.928	13.217	10.262	227.801	209.235	15.035	3.531
Málaga	434.723	374.968	47.444	12.311	502.731	427.321	64.651	10.759
Sevilla	555.476	494.828	43.241	17.407	641.536	565.065	58.123	18.348

FUENTE: Ministerio de Vivienda

Tabla 4.

Estimación del Parque de Viviendas. Vivienda libre. España, Andalucía y provincias. 2001-2008

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ESPAÑA	18.486.638	18.989.236	19.475.233	20.007.502	20.556.860	21.169.348	21.763.527	22.353.170
Andalucía	2.987.123	3.106.304	3.228.910	3.337.917	3.441.709	3.568.715	3.689.790	3.806.192

FUENTE: Ministerio de Vivienda

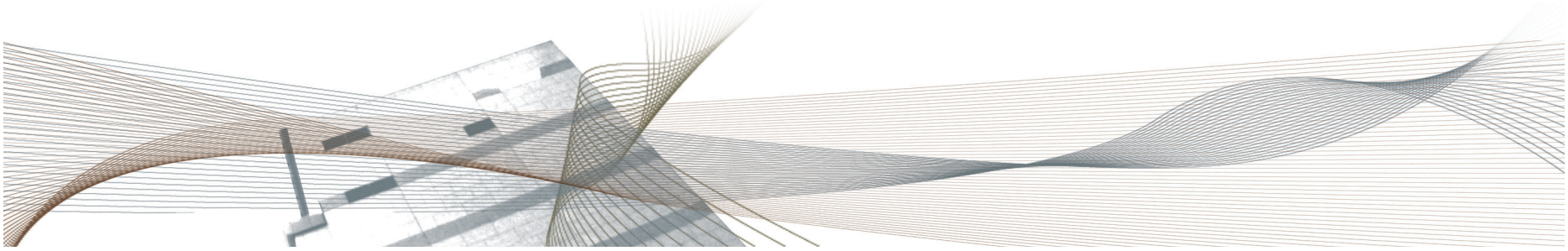


Tabla 5.

Estimación del Parque de Viviendas. Vivienda protegida.

España, Andalucía y provincias. 2001-2008

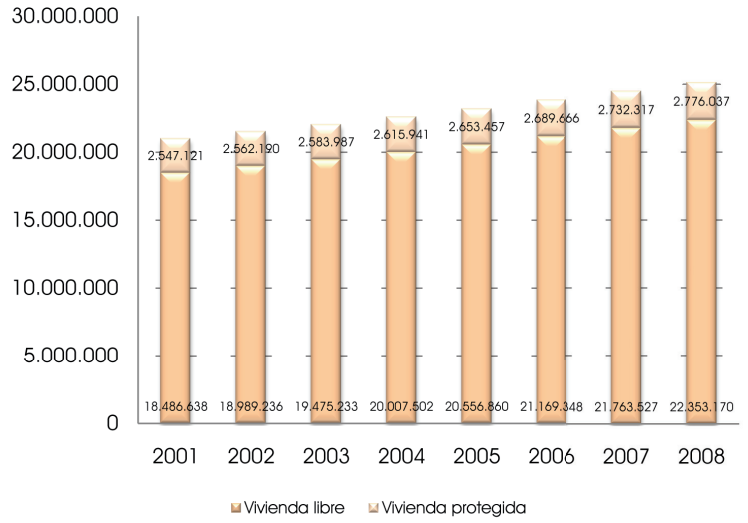
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ESPAÑA	2.547.121	2.562.190	2.583.987	2.615.941	2.653.457	2.689.666	2.732.317	2.776.037
Andalucía	567.075	571.304	577.909	584.690	590.555	594.566	598.226	602.086

FUENTE: Ministerio de Vivienda

Finalmente hemos de considerar la distribución del Parque de Viviendas en función de que éstas sean libres o protegidas. Las tablas 4 y 5 recogen la evolución de las viviendas libres y protegidas en España y Andalucía entre 2001-2008.

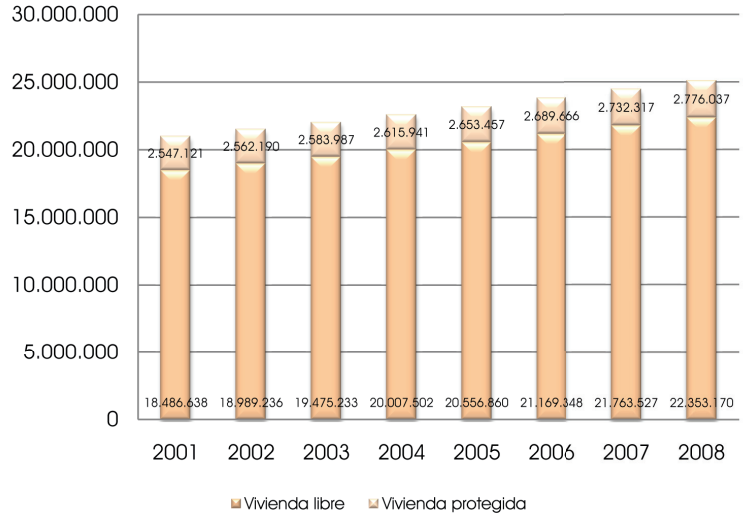
Como se puede comprobar en los gráficos, la situación en España y Andalucía es muy similar, por cuanto la vivienda libre experimenta un crecimiento continuo en el período de 2001-2008, registrándose un repunte en 2005. Por su parte, la vivienda protegida mantiene una evolución prácticamente constante tanto en Andalucía como en el conjunto nacional.

Evolución del Parque de Viviendas libres y protegidas en España. 2001-2008



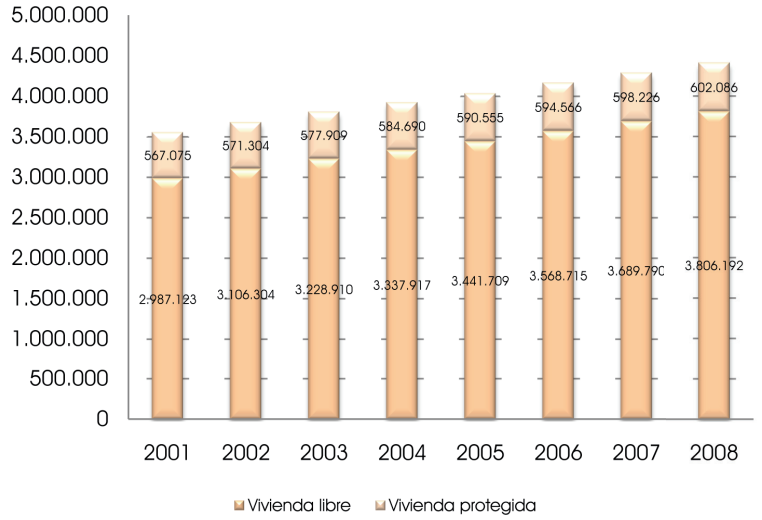
Fuente: Ministerio de Vivienda

Evolución del Parque de Viviendas libres y protegidas en Andalucía. 2001-2008



Fuente: Ministerio de Vivienda

Evolución del Parque de Viviendas libres y protegidas en Andalucía. 2001-2008



Fuente: Ministerio de Vivienda

Cuando una vivienda es clasificada como protegida se generan una serie de beneficios, obligaciones o limitaciones tanto para el promotor como para el comprador durante un plazo determinado de tiempo

Vivienda

Introducción

Definición

Una ***vivienda*** es cualquier recinto separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas.

La vivienda constituye además un derecho fundamental para las personas que debe garantizarse con garantías de calidad y dignidad.

Clasificación de las viviendas

a. Según su grado de ocupación:

- **Viviendas principales:** Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), son aquellas viviendas que son utilizadas como residencia habitual de una o más unidades familiares y son ocupadas por éstas la mayor parte del año.
- **Viviendas no principales:** podemos distinguir entre:
  - **Segunda residencia:** cualquier vivienda, distinta de la principal, a la que se tenga acceso y como destino su uso como residencia temporal. Este tipo de vivienda se utiliza parte del año, y en términos administrativos (fiscales, patronales…) no suele constituir la residencia habitual de una unidad familiar.
  - **Otro tipo de viviendas:** Destinada por su propietario o propietaria a usos de corta duración, es decir, viviendas que son usadas de manera esporádica (por lo que no deben considerarse secundarias), o no son utilizadas por el propietario o propietaria.

b. Según el régimen de tenencia.

Las viviendas pueden clasificarse en una de las siguientes categorías:

- **Vivienda en propiedad:** aquella en las que la persona propietaria de la vivienda forma parte del hogar, pudiendo darse cualquiera de las siguientes circunstancias:
  - Que la vivienda haya sido **adquirida** por alguna persona que forme parte del hogar, tanto si está totalmente pagada como si tiene cargas pendientes (hipoteca o préstamos de cualquier otra naturaleza relacionados con la compra).
  - Que haya sido recibida como **herencia o donación**, con independencia de que la vivienda pueda tener sobre sí cualquier tipo de gravamen (como el impuesto de sucesiones).
  - Que alguna persona integrante del hogar no sea aún titulares legales de la vivienda, aunque sí tenga una **opción de propiedad de modo natural** por vía de transmisión, herencia u otra modalidad, debido

a que su titular legal haya fallecido, emigrado, etc.

Si la vivienda es cedida por algún pariente (tal como padres a sus descendientes) que no forma parte del hogar, entonces el régimen de tenencia de la vivienda se considera en **cesión parcial** o **cesión gratuita**, dependiendo si el hogar paga o no alguna renta.

- **Vivienda en alquiler o realquiler a precio de mercado:** alguna de las personas que forman parte del hogar satisface por su uso una cantidad en metálico o en especie a *precio de mercado*, independientemente de que exista o no un contrato suscrito por escrito. No se hace ninguna distinción entre la vivienda directamente alquilada por la persona propietaria o la alquilada por una persona que es a su vez inquilina (realquiler).
- **Vivienda en alquiler a precio inferior al de mercado:** cuando alguna persona que forma parte del hogar satisface por su uso una cantidad en metálico o en especie y el precio es inferior al de mercado. Se incluyen:
  - **Viviendas de renta antigua,** en cuyo caso por obligación legal no se puede subir el importe del alquiler.
  - Vivienda facilitada a un precio más bajo por la **empresa u organización en la que trabaja alguna persona** que forme parte del hogar, por instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, por familiares, etc.
- **Viviendas en cesión gratuita:** son aquellas en las que el hogar no paga el alquiler, por serle facilitada por la empresa u organización en la que trabaja alguna persona que forme parte del hogar o de otros hogares, o por instituciones.

c. Clasificación de la vivienda: libre o protegida.

- **Vivienda libre**: Cualquiera puede adquirirla y no hay límites en el precio de venta. Aunque no implica las mismas ventajas que la vivienda protegida para quien la adquiere, en algunos casos su compra puede ser compatible con la concesión de alguna subvención o ayuda pública, siempre y cuando se cumplan los requisitos necesarios que recojan dichas subvenciones.
- **Vivienda protegida**: viviendas con protección pública. Son viviendas que cuentan con unas condiciones especiales y que persiguen facilitar el acceso de la ciudadanía a la vivienda. Para optar a una vivienda protegida es necesario cumplir una serie de requisitos (sólo puede destinarse a vivienda habitual, no se pueden superar determinados ingresos económicos, no se puede tener otra vivienda en propiedad, etc.) y respetar ciertas limitaciones en cuanto a su venta. Como contrapunto, su precio es inferior al de las viviendas libres y conllevan importantes ventajas fiscales y económicas.

Normativa del Estado

Principios fundamentales en materia de competencias sobre vivienda: Constitución Española

La Constitución española concede a las Comunidades Autónomas la posibilidad de asumir las competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (art. 148.1.3ª) y así lo recibe la **Ley Orgánica 2/2007, de 19 de**

marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, en el art. 56 al recoger literalmente:

"Corresponde a la Comunidad Autónoma la ***competencia exclusiva*** *en materia de vivienda, que incluye en todo caso:*

a. La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

b. La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.

El **Estatuto de Autonomía de Andalucía** reconoce además la **competencia exclusiva** en materia de **urbanismo y ordenación del territorio**, contemplando la competencia compartida con el Estado en materia de *derecho de reversión* en las expropiaciones urbanísticas, en el marco de la legislación estatal.

Sin embargo, el **Estado** mantiene **competencias exclusivas** sobre:

- La base y coordinación de la planificación general de la actividad económica (art. 149.1.13ª).
- Las bases de ordenación del crédito (art. 149.1.11ª).
- La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad del conjunto de la ciudadanía española en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.

normativa

La política de vivienda estatal está marcada por **intervenciones públicas en los siguientes ámbitos**:

- La protección de la promoción y adquisición de viviendas.
- La promoción pública de viviendas protegidas.
- La promoción del alquiler de viviendas vacías y nuevas.
- La protección pública a la rehabilitación de viviendas.
- Y la promoción de suelo para la construcción de viviendas protegidas.

Principal legislación estatal

Para hacer una revisión de la normativa estatal actualmente vigente es preciso hacer un repaso de hitos legislativos que han ido configurando el actual marco de regulación en materia de vivienda y suelo:

- La **Ley del Suelo de 1956** que sienta las bases técnicas y jurídicas sobre las que se asienta el Derecho Urbanístico en España y articula la política de suelo y ordenación urbana. El Urbanismo pasa a tener una concepción pública, siendo competencia integral de la Administración y no de los sujetos privados.
- **Ley 19/1975**, de 2 de mayo de **reforma de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana**, donde se aborda una modificación del ordenamiento urbanístico en la mayoría de sus facetas.
- **Real Decreto 1346/1976**, de 9 de abril, que fue objeto de desarrollo por el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), el Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) y el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio); mientras que, al mismo tiempo, se mantenía vigente el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo), desarrollo normativo que supuso una importante modificación del ordenamiento urbanístico en lo referente a régimen del suelo, incremento de la participación de la comunidad en las plusvalías urbanas, mayor nivelación en la valoración de los suelos, incorporación de fórmulas de actuación de la iniciativa privada, regulación de los sistemas de gestión del suelo (expropiación, cooperación y compensación) y de la disciplina urbanística.
- **Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la legislación urbanística**, para el fomento de las acciones de promoción urbanística enmarcadas en los programas de viviendas de protección oficial.
- **Real Decreto-Ley 12/1980, de 26 de septiembre**, para impulsar actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo. Se aprueba el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, adscrito al MOPU, con la finalidad de llevar a cabo actuaciones en materia de vivienda, en especial, las atribuidas al Estado en los diversos planes de vivienda. Se autorizó la creación de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES), para gestionar el suelo industrial.
- **Real Decreto-Ley 16/1981,** de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana es una disposición que aclara y complementa el Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, en la medida en que vino a regular los criterios que habían de tenerse en cuenta en la determinación del régimen que correspondían a cada tipo de suelo, y que debían regir en la aprobación y adaptación en los Planes Generales de Ordenación Urbana.
- **Ley 8/1990,** de 25 de julio, sobre **reforma del régimen urbanístico y valoración del suelo.** Potencia las facultades de la Administración, con el propósito de facilitar la intervención, tanto en la definición de los aprovechamientos, como en el mercado inmobiliario, al atribuirle los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de los terrenos y edificaciones que se produzcan en las áreas que, a tal efecto, se delimiten.
- **Ley 6/1998, de 13 de abril**, sobre **Régimen del Suelo y**

Valoraciones. Ratifica la concepción del sistema jurídico-urbanístico y del derecho de propiedad, la concepción del urbanismo como función pública y el principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística pública (Fernández de Gatta, 2006, pp. 30-32). Añade a esto la regulación de los derechos y deberes básicos, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo en todo el territorio nacional y otras materias que afectan al urbanismo, tales como las valoraciones, la expropiación forzosa, la responsabilidad de las Administraciones Públicas o el procedimiento administrativo común. Pretende facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo, que todavía no haya sido incorporado al proceso urbano y en el que no concurran razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado.

- **Ley 10/2003, de 20 de mayo**, de medidas urgentes de **liberalización en el sector inmobiliario y transportes**. Propone medidas al objeto de incrementar la oferta de suelo, y dotar de mayor flexibilidad a aquellas previsiones normativas que puedan limitarla, trasladando éste efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios.
- **Real Decreto 1718/2004, de 23 de julio**, regula la estructura orgánica básica del **Ministerio de Vivienda**, al que se le atribuyen la política del Gobierno en materia de acceso a la vivienda, sea en régimen de propiedad o de alquiler, edificación, urbanismo, suelo y arquitectura, así como la planificación y programación de las correspondientes inversiones relativas a estas materias.

Actuaciones del Estado: El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

Los instrumentos jurídicos con los que cuenta el Estado para intervenir y promover programas de ayuda de acceso a la vivienda, son los **Planes Estatales de Vivienda**. En la actualidad está vigente el **Plan Estatal de Viviendas y Rehabilitación 2009-2012** (PEVR), aprobado mediante Real Decreto de 12 de diciembre de 2008, y que ha sido recientemente modificado por el **Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre de 2010**[1].

Es producto de la colaboración del Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas, que pretende establecer los parámetros que garanticen la igualdad de oportunidades efectiva de la ciudadanía ante el acceso a la vivienda, adecuando los medios disponibles a las diferentes realidades existentes en el Estado.

En el Plan quedan recogidas las directrices del Ministerio en materia de **vivienda y rehabilitación** de acuerdo con la realidad que se dibujaba en España a finales de 2008, marcada por las dificultades de acceso a la vivienda por el encarecimiento de los precios y por el arranque de la crisis económica y financiera. Su modificación en 2010 responde, a su vez, a un nuevo escenario socioeconómico, en el que se ha hecho más difícil la provisión de de financiación hipotecaria

1 A finales de julio de 2010, el Ministerio de Vivienda anunciaba un paquete de medidas de ajuste de ayudas en materia de vivienda protegida, que justificaba como necesario para "garantizar en un futuro la eficacia de la política pública de vivienda", y trasladaba a las comunidades y ciudades autónomas la necesidad de reorientar las prioridades del PEVR, reajustando su escenario financiero de forma progresiva, anunciando la supresión de algunos incentivos a la construcción y la compra y dando prioridad a las ayudas de promoción del alquiler protegido y la rehabilitación, tanto en Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) como en Áreas de Renovación Urbana (ARUS).

necesaria para el subsector de la vivienda, y que se articula en torno a dos ejes: el **fomento del mercado de viviendas en arrendamiento y la promoción de la rehabilitación del parque residencial existente.**

El fomento del arrendamiento intenta mejorar la situación de escasez y el elevado precio de las viviendas ofrecidas en este régimen de tenencia y facilitar así el acceso de la ciudadanía a viviendas en alquiler.

Con relación a la **rehabilitación urbana**, el Plan recoge las recomendaciones de la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles[2] y en la Resolución[3] del Parlamento Europeo "*El seguimiento de la Agenda Territorial de la UE y de la Carta de Leipzig: Hacia un programa de acción europea para el desarrollo espacial y la cohesión territorial*", en las que se recomienda llevar a cabo una política integrada de desarrollo urbano, prestando especial atención a los barrios vulnerables o desfavorecidos dentro de las ciudades.

- **Objetivos:**

1. Garantizar la **libertad de elección del 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** como por **rehabilitación** del parque existente, permitiendo la calificación de viviendas libres desocupadas, o fomentando la rehabilitación de viviendas para destinarlas a vivienda protegida.
4. Conseguir que del total de actuaciones relacionadas con la oferta de vivienda protegida, de nueva producción o rehabilitadas, al menos un **40% sea destinada al alquiler**.
5. Garantizar la igualdad en el acceso a la vivienda, impulsando la creación de **Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida** y que esta 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 que exige el texto refundido de la Ley del Suelo y las leyes autonómicas, será permanente y estará vinculado a la calificación del suelo, con un plazo no menor de treinta años.
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, el fomento de áreas de rehabilitación y de renovación urbana, 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**

2 Aprobada con ocasión de la Reunión Informal de Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial celebrada en Leipzig el 24/25 de mayo de 2007.
3 Aprobada el 21 de febrero de 2008

parque de viviendas ya construido, singularmente en zonas de mayor debilidad, como 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 a la erradicación de la infravivienda y el chabolismo.

9. Orientar todas las intervenciones tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación hacia la **mejora de su eficiencia energética** y de sus **condiciones de accesibilidad**.
10. Garantizar la atención a la ciudadanía mediante el establecimiento de **oficinas o ventanillas de información y de ayuda en la gestión**, de forma coordinada con las comunidades autónomas.

- **Colectivos beneficiarios:**

a. Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el **Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples** (en adelante IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.
b. Personas que acceden por primera vez a la vivienda.
c. Jóvenes menores de 35 años.
d. Personas mayores de 65 años.
e. Mujeres víctimas de la violencia de género.
f. Víctimas del terrorismo.
g. Personas afectadas por situaciones catastróficas.
h. Familias numerosas.
i. Familias monoparentales con descendencia.

glosario

Actuaciones Protegidas. Acciones de los poderes públicos encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y familias a las que se destine un Plan de Vivienda.

Vivienda libre: Proceden de promociones privadas. Cualquiera puede adquirirla y no hay límite en el precio de venta ni ningún requisito específico que deban cumplir las partes compradora y vendedora.

Vivienda con Protección Pública. La vivienda que, con una superficie máxima de 150 $m^{2,}$ cumpla las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas en las normas que se dictan al efecto y sea calificada como tal por la comunidad autónoma en las que se ubican.

j. Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.

k. Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

l. Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.

m. Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las CCAA.

- **Actuaciones protegidas:**

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, destinadas a vivienda habitual del arrendatario, así como la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, o procedentes de rehabilitación, la de viviendas usadas, y la adquisición del derecho de superficie de una vivienda protegida ya construida, siempre que se destinen a vivienda habitual del adquirente[4].

3. 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.

4. La **mejora de la eficiencia energética, 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.

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

6. La **gestión** del Plan Estatal 2009-2012 y la **información a la ciudadanía** sobre el mismo.

- **Ejes y Programas**

  Ver tabla.

Ayudas financieras del Plan

- Subsidios de préstamos convenidos.
- Subvenciones.

El Real Decreto 1713/2010 deja sin efecto los arts. 15 y 44 del Real Decreto 2066/2008, que contemplaba la Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE), dirigida a adquirentes de viviendas protegidas de régimen especial o general, y de viviendas usadas, en su primer acceso en propiedad, y que oscilaban entre los 12.000 y los 5.000 euros en función de la edad, las situación familiar y los ingresos familiares.

Características de los préstamos convenidos

a. Los concederán las **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.

4 Modificado por el Real Decreto 1713/2010 (Artículo único, apartado 1): Se incluye dentro de las actuaciones protegidas de alquiler las viviendas procedentes de rehabilitación y la adquisición del derecho de superficie de una vivienda protegida ya construida, siempre que su destino sea la vivienda habitual del arrendatario/adquirente.

Ejes y programas. Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012	
Eje 1. Promoción de viviendas protegidas	❍ Promoción de vivienda protegida para alquiler (1.1.) ❍ Promoción de vivienda protegida para venta (1.2.) ❍ Promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos. (1.3.)
Eje 2. Ayudas a demandantes de viviendas	❍ Ayudas a inquilinos e inquilinas. (2.1.) ❍ Ayudas a adquirentes de nuevas viviendas protegidas y de viviendas usadas. (2.2.)
Eje 3. Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana	❍ Áreas de rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales (ARIS). (3.1.) ❍ Áreas de renovación urbana (ARUS). (3.2.) ❍ Programa de ayudas para la erradicación del chabolismo. (3.3.)
Eje 4. Ayudas RENOVE a la rehabilitación y eficiencia energética	❍ Ayudas RENOVE a la rehabilitación. (4.1.) ❍ Ayudas a la eficiencia energética en la promoción de viviendas. (4.2.)
Eje 5. Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegidas.	❍ Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida. (5.1.)
Eje 6. Ayudas a instrumentos de información y gestión del Plan	❍ Ayudas a la gestión de los Planes de Vivienda e información al ciudadano. (6.1.)

b. No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto.

c. El tipo de interés efectivo **podrá ser variable o fijo**, con la conformidad de la entidad de crédito colaboradora (en adelante EC)[5]

d. Las cuotas a pagar 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.

5 El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable será igual al euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el *Boletín Oficial del Estado*, el mes anterior al de la fecha de formalización, más un diferencial que podrá tomar un valor entre 25 y 125 puntos básicos en el caso de préstamos a adquirentes de viviendas y promotores de rehabilitación, y entre 25 y 250 puntos básicos en el caso de préstamos a promotores de viviendas protegidas para venta o alquiler, o alojamientos protegidos y promotores de actuaciones de adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida. El tipo de interés efectivo para cada préstamo convenido a interés variable se revisará cada 12 meses, tomando como referencia el Euribor a 12 meses publicado por el Banco de España en el *Boletín Oficial del Estado* el mes anterior al de la fecha de revisión.

En el supuesto de préstamos convenidos a interés fijo, el tipo de interés efectivo se determinará 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 Ministerial de convocatoria y selección de las EECC con las que se vaya a suscribir dichos convenios de colaboración, previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

Ejecución del Plan

Para la ejecución del Plan, el Ministerio de Vivienda celebrará convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, cuya duración coincidirá con la vigencia del mismo. En dichos convenios se recogerán al menos:

a. Los objetivos totales convenidos, es decir, el número de actuaciones protegidas financiables durante el período de ejecución del Plan, desglosados por modalidades de actuación y nº de viviendas, así como una estimación de su distribución anual.

b. Mecanismos de seguimiento y control del cumplimiento de objetivos y de comunicación e información entre ambas administraciones.

c. La creación de una comisión bilateral de seguimiento, presidida por el titular del Ministerio de Fomento y de la Consejería o Departamento competente en materia de vivienda.

d. Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración respecto de las modalidades de actuaciones protegidas que se acuerde cofinanciar.

e. Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su ejecución, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda, oficinas de rehabilitación y registros de demandantes.

f. Protocolos de información y comunicación a los

ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan, según las pautas que se establezcan en el manual de imagen institucional del mismo.

g. El suministro de la información sobre el Plan para su incorporación a la base de datos de actuaciones protegidas.

Igualmente para la **financiación de actuaciones protegidas en áreas de urbanización prioritaria de suelo**; áreas de rehabilitación integral; áreas de renovación urbana; ayudas para la erradicación del chabolismo; y promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos, el Plan prevé la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla con **la participación de los ayuntamientos** en cuyo término municipal se vaya a actuar la actuación (Art. 17 del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre).

Regulación autonómica

En 1979 Andalucía recibe las transferencias de las competencias en materia de urbanismo, momento en el que la Administración Autonómica inicia una decisiva política de fomento de la planificación urbanística a nivel municipal, a través de las figuras de planeamiento urbanístico.

En 1994 se promulga la **Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, con la que se pretende dotar de una regulación acerca de los instrumentos y procesos de ordenación del territorio, que junto con la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística**, viene a completar el marco regulador de la planificación territorial y urbanística en Andalucía.

La reforma del PEVR 2009 - 2012 da prioridad a las actuaciones protegidas en materia de alquiler y rehabilitación

Otras normas andaluzas de ordenación del territorio y vivienda son:

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.
- Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 13 de noviembre de 2001 (modificada por la Orden de 21 de abril de 2004), por la que se aprueba el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los edificios destinados a viviendas, ya sean de titularidad pública o privada, de nueva planta u obtenidas por un proceso de rehabilitación integral, cualesquiera que sea su tipología edificadora, forma de uso y régimen de propiedad o tenencia.

El **Estatuto de Autonomía** para Andalucía atribuye la competencia exclusiva a la comunidad autónoma en materia de vivienda (art. 56. *Vivienda, urbanismo, ordenación del territorio y obras públicas*):

1. *Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso:*

   a. *La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.*

   b. *La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.*

En el ejercicio de estas competencias, el órgano encargado de la comunidad autónoma es la **Consejería de Obras Públicas y Vivienda**[6], que ejerce sus funciones asistida por:

- La **Empresa Pública del Suelo en Andalucía** (EPSA), que se constituye en 1985 como una Entidad de Derecho Público cuyo objeto social comprende el desarrollo y la ejecución de los Planes de Urbanismo de la Junta de Andalucía, mediante actuaciones de gestión urbanística y de promoción, preparación y desarrollo de suelo para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios; la realización, como promotor público, de actuaciones protegibles en materia de vivienda; la administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública de Andalucía; la ejecución de otros programas y potestades administrativas relacionadas con las anteriores…
- La **Agencia del Alquiler de Andalucía**, fundada en 2006

6 Recientemente se ha publicado Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre restructuración de Consejerías, mediante el cual queda suprimida la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, quedando integrada, según establece el art. 5 de dicho Decreto, en la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, que asume por partida doble las competencias de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, así como adscritas las entidades instrumentales que pertenecían a dichas Consejerías.

como instrumento en materia de política de fomento del alquiler de viviendas y cuyas principales funciones son la coordinación y la negociación entre las Administraciones Públicas con competencia en la materia, así como la coordinación de las **Agencias de Fomento del Alquiler**[7].

Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda

Pero definitivamente, la norma que a partir de ahora marcará las directrices en materia de vivienda en Andalucía es la **Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda**, aprobada por el Parlamento de Andalucía el 18 de febrero de 2010.

Es una Ley innovadora y pionera, que tiene como objetivo fundamental dar cumplimiento al mandato constitucional que recoge el **derecho a la vivienda** del que son titulares las personas andaluzas. Se dicta, además, al amparo de lo establecido en el Estatuto de Autonomía de Andalucía, y fruto del consenso y la participación activa de los agentes sociales y económicos firmantes del proceso de concertación social en Andalucía.

Se trata de una Ley que viene a dar respuesta a las reivindicaciones sindicales de UGT-Andalucía en relación a la vivienda como un derecho social, necesario para garantizar la calidad de vida de la ciudadanía andaluza.

Para el efectivo ejercicio del derecho, la Ley regula las facultades, deberes y actuaciones que corresponden a las administraciones públicas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el sector, previendo la necesidad de desarrollar reglamentariamente este marco legal.

La Ley se estructura en un Título preliminar y cinco Títulos, que agrupan los 24 artículos de que consta la norma, una disposición adicional, una disposición derogatoria y cuatro disposiciones finales.

El Título Preliminar recoge el objeto de la Ley como la regulación del conjunto de derechos y deberes de los titulares del derecho a la vivienda. Define los requisitos de toda vivienda digna y adecuada (art. 3) y recoge también el **contenido de la actuación de las administraciones públicas andaluzas** en el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna, mediante (Art. 4.):

a. El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibiliten el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.

b. El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en alquiler, a los titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el art. 5

c. El favorecimiento del alojamiento transitorio.

d. La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.

El **Título I regula el derecho a la vivienda protegida**, desarrollando las condiciones para su ejercicio, las modalidades para el acceso a una vivienda protegida y el procedimiento para el ejercicio del derecho.

El art. 5 recoge las condiciones de acceso para las personas titulares del derecho a una vivienda protegida:

a. Carecer de ingresos económicos que, computados conjuntamente con los de las unidad familiar, les permitan acceder a una vivienda del mercado libre en el correspondiente municipio.

7 Reguladas por el Decreto 33/2005, de 15 de febrero.

b. Contar con tres años de vecindad administrativa en el municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía en cuyo Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se encuentren inscritas, salvo que el ayuntamiento, motivadamente, exija un periodo de empadronamiento menor.

c. No ser titulares de pleno dominio de otra vivienda protegida o libre o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente.

d. Acreditar que se está en situación económica de llevar una vida independiente con el suficiente grado de autonomía.

e. Estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, regulado en el art. 16.

La norma, por lo tanto, otorga un especial protagonismo al funcionamiento de los **Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida** (Art. 16); una base de datos a través de la cual se pretende conocer no sólo el número de personas con derecho a una vivienda protegida en un determinado territorio, sino también qué tipo de oferta prefieren estos aspirantes (venta o alquiler, dimensiones, etc.). Todas las familias andaluzas que acrediten unos ingresos inferiores a 36.000 euros/año, lo que supone prácticamente el 85% de las familias andaluzas, podrán inscribirse como demandantes de viviendas en estos registros, garantizando de esta forma que la oferta se adapte a las necesidades de la demanda.

El art. 6 establece que las distintas modalidades de vivienda protegida estarán reguladas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y los distintos planes autonómicos de vivienda y suelo.

En el Título II se regulan los medios con que cuentan las Administraciones Públicas andaluzas para favorecer el ejercicio del derecho por los andaluces y las andaluzas, recogiendo las **modalidades de ayuda para vivienda protegida** (art. 9) recogidas en los planes de vivienda y suelo:

a. Préstamos cualificados.

b. Subsidiaciones de los préstamos.

c. Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.

d. Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del alquiler.

e. Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.

f. Ayudas a las personas promotoras.

g. Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de alquiler y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.

h. Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.

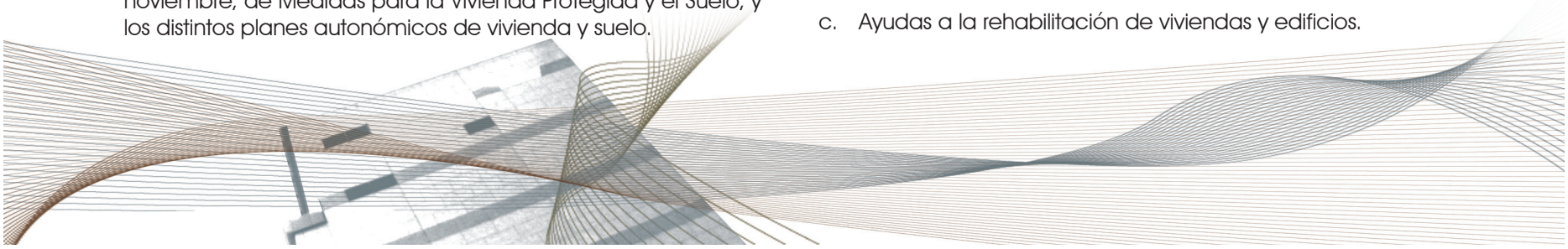
i. Cualesquiera que se estimen convenientes.

Otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial son:

a. Incentivos para la salida al mercado de viviendas desocupadas.

b. Oferta de viviendas en régimen de alquiler.

c. Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.



d. Medidas para el desarrollo del suelo residencial.

e. Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

El Título contiene una serie de determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda (Art. 10), con el objeto de promover la cohesión social en las ciudades y pueblos andaluces, y de cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Regula la elaboración y el contenido mínimo de los Planes Autonómicos y de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo (Arts. 12,13), debiendo estos últimos de elaborarse y aprobarse en coherencia con el planeamiento urbanístico general. Además, prevé actuaciones supramunicipales e intermunicipales (Art. 14), y la posibilidad de que la Administración de la Junta de Andalucía de manera justificada, establezca reservas de suelo para viviendas (Art. 15).

El **Título III** contempla, por un lado, como medida de promoción de la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada, la actuación prioritaria de la Administración Pública Andaluza dirigida al **fomento, conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas**, y que los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento a su costa de las viviendas en condiciones de calidad dignas y adecuadas (Art. 17) y, por otro lado, los programas de rehabilitación integral de barrios y centros históricos en el marco de las previsiones del plan autonómico y de los planes municipales de vivienda y suelo (Art. 18).

El **Título IV** aborda los **alojamientos transitorios para aquellas personas que no puedan acceder a una vivienda protegida**. Concretamente se prevé que el alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, debiendo incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social.

Finalmente el **Título V** dispone un conjunto de **medios para lograr la efectividad del derecho**, desvinculando las obligaciones económicas de la Administración (arts. 22 y 23) de los mecanismos individuales al alcance de las personas titulares del derecho para hacerlo efectivo (art. 24).

glosario

Planes Municipales de Vivienda: Instrumentos de planificación local específicos en los que se recogen las necesidades de vivienda en el municipio, las propuestas de vivienda de promoción pública y su localización, los alojamientos transitorios que se estimen necesarios, las propuestas de actuaciones para la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y otras medidas de intervención en materia de vivienda de ámbito municipal.

Precio Básico Nacional. 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 objeto de las ayudas previstas en cada Plan de Vivienda.

Actuaciones autonómicas

La vivienda protegida

Como veíamos al principio del capítulo se entiende por **vivienda protegida**[8] la que cumpla las siguientes condiciones:

- Uso como vivienda.
- Destinada a residencia habitual y permanente.
- Calidad.
- Precio de venta o alquiler fijado por la Administración.
- En su caso, superficie.
- Diseño.

Tras reunir todas estas condiciones, la vivienda protegida ha de obtener tal **calificación** por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

También podrá calificar como vivienda protegida aquellos alojamientos que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezcan.

La protección de la vivienda se extiende a los **garajes y trasteros** que figuren en el Registro de la Propiedad vinculados a la misma, así como a otros elementos a los que pueda ampliarse la protección conforme al correspondiente plan o programa, y que serán considerados como anejos de la vivienda protegida (El Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, contempla también los **aparcamientos de motocicletas**, como computables en las superficies útiles totales de las viviendas protegidas).

8 **Decreto 149/2006,** por el que se aprueba el **Reglamento de Viviendas Protegidas** en Andalucía, definición tomada del art. 2 de la Ley 13/2005, de medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

Plazo de duración del régimen legal de protección

Cada programa definido en el **Plan de Vivienda y Suelo** vigente determinará por cuánto tiempo estará vigente el régimen de protección, que podrá prever la reducción motivada del plazo fijado inicialmente para determinados supuestos o promociones específicas.

Salvo en estos casos, el **plazo de duración** del régimen general de protección es de **30 años**.

Precio máximo de la vivienda protegida

Durante la duración del periodo de protección, la adquisición o arrendamiento de una vivienda protegida estarán sujetos a un precio o renta máximos.

Estos precios **no pueden aumentarse**, a no ser que se hayan justificado mejoras u obras complementarias al proyecto aprobado. Las cláusulas que apliquen sobreprecios pueden ser declaradas nulas y ser objeto de sanciones administrativas.

La **normativa de aplicación** en Andalucía es:

- Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (BOJA nº 130, de 2 de julio).

- Decreto 266/2009, de 9 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de Junio (BOJA nº 125 de 30 de junio).
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE nº 309 de 24 de diciembre).
- Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica 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 (BOE nº 176 de 22 de julio).

Actualmente, los **precios máximos en Andalucía** tienen vigencia desde el 1 de julio de 2009. Se calculan multiplicando el **módulo básico estatal** (758 €) por un coeficiente, que varía en función del **ámbito territorial** y del **tipo de vivienda**.

El Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 establece los siguientes **ámbitos territoriales para Andalucía**:

a. **Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS):** son agrupaciones de municipios, municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de los precios de vivienda, los Planes de Vivienda admiten la posibilidad de que se incrementen los precios máximos de las viviendas protegidas por encima de lo establecido en la fijación de precios máximos. En Andalucía comprende los siguientes municipios:

b. **Ámbito Territorial Primero**: Comprende aquellos municipios de mayor dimensión demográfica, grado de necesidad de vivienda y mayor dinamismo económico y de población.

c. **Ámbito Territorial Segundo**: Comprende el resto de municipios andaluces no incluidos en el Ámbito Territorial Primero.

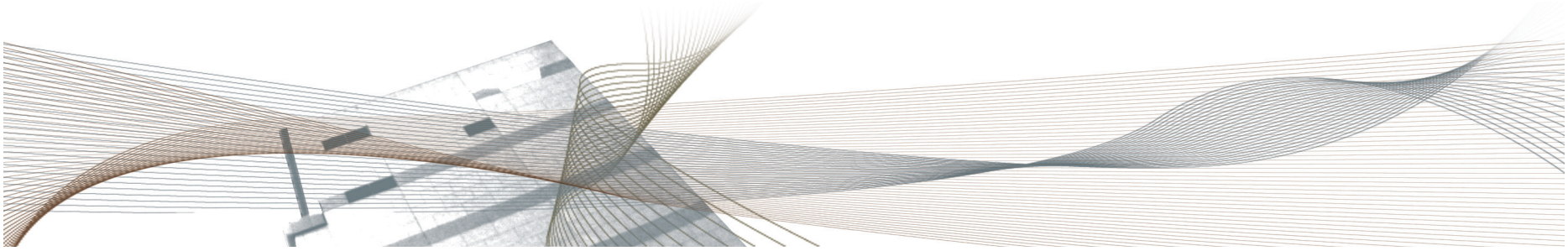
Andalucía: El Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

Se aprueba mediante **Decreto 395/2008, de 24 de junio**, para desarrollar los instrumentos que garanticen los derechos en materia de vivienda y suelo de la ciudadanía andaluza, recogidos en la Constitución y el Estatuto de Andalucía.

El Plan es fruto del consenso social al sustentarse en los acuerdos alcanzados en el **Pacto Andaluz por la Vivienda** suscrito el día 13 de diciembre de 2007, por la Junta de Andalucía con la Confederación de Empresarios de Andalucía y con las organizaciones sindicales UGT Andalucía y Comisiones Obreras de Andalucía.

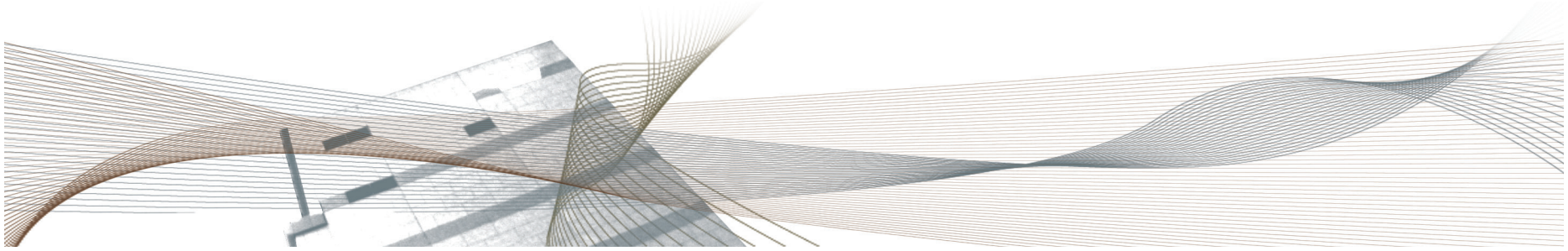
La Consejería de Vivienda contó para su redacción con la colaboración de la Consejería de Economía y Hacienda, del Instituto Andaluz de la Mujer, de la Dirección General de Servicios Sociales e Inclusión de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social y de aquellos otros organismos de la Junta de Andalucía que han sido precisos en razón de sus competencias, contando con la participación de las instituciones y agentes sociales, con especial referencia a la Administración Local, a través de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias, con las

ÁMBITO TERRITORIAL DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR (Orden VIV/1952/2009)		
Almería	Almería El Ejido	Níjar Roquetas de Mar
Cádiz	Algeciras Arcos de la Frontera Cádiz Chiclana de la Frontera El Puerto de Santa María Jerez de la Frontera	La Línea de la Concepción Puerto Real Rota San Fernando Sanlúcar de Barrameda San Roque
Córdoba	Córdoba	
Granada	Granada Motril	
Huelva	Huelva	
Jaén	Jaén Linares	
Málaga	Alhaurín de la Torre Antequera Benalmádena Estepona Fuengirola Málaga	Marbella Mijas Rincón de la Victoria Ronda Torremolinos Vélez Málaga
Sevilla	Alcalá de Guadaira Camas Carmona Coria del Río	Dos Hermanas Mairena del Aljarafe Sevilla



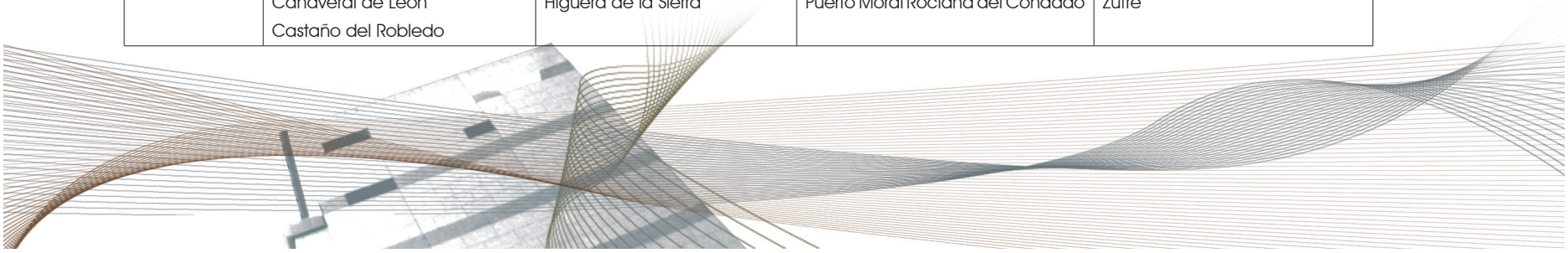
ÁMBITO TERRITORIAL PRIMERO (Anexo I Real Decreto 395/2008)			
Almería	Adra Albox Benahadux Berja Carboneras Cuevas de Almanzora Dalías	Enix Gádor Garrucha Huércal de Almería Huércal-Overa La Mojonera	Mojácar Pechina Pulpí Rioja Vera Viator Vícar
Cádiz	Barbate Castellar de la Frontera Chipiona Conil de la Frontera	Jimena de la Frontera Los Barrios Medina-Sidonia San Roque	Tarifa Ubrique Vejer de la Frontera Villamartín
Córdoba	Aguilar de la Frontera Baena Cabra La Carlota	La Colonia de Fuente Palmera Lucena Montilla Palma del Río Peñarroya-Pueblo Nuevo	Pozoblanco Priego de Córdoba Puente Genil Rute Villanueva de Córdoba
Granada	Albolote Albondón Albuñol Alfacar Alhendín Almuñécar Armilla Atarfe Baza Cájar Cenes de la Vega Chauchina Churriana	Cijuela Cúllar Vega Dílar Fuente Vaqueros Gójar Guadix Gualchos Güevéjar Huétor Vega Illora Jun Lachar La Zubia Las Gabias Loja	Lújar Maracena Monachil Ogíjares Otura Peligros Pinos Genil Pinos Puente Polopos Pulianas Rubite Salobreña Santa Fé Sorvilán Vegas del Genil Víznar

ÁMBITO TERRITORIAL PRIMERO (Anexo I Real Decreto 395/2008)			
Huelva	Aljaraque Almonte Aracena Ayamonte Bollullos Par del Condado	Cartaya Gibraleón Isla Cristina Lepe Lucena del Puerto	Moguer Palos de la Frontera Punta Umbría San Juan del Puerto Trigueros Valverde del Camino
Jaén	Alcalá la Real Alcaudete Andújar Baeza Bailén Cazorla	La Carolina La Guardia Los Villares Jamilena Jódar Mancha Real	Martos Mengíbar Torre del Campo Torredonjimeno Úbeda Villacarrillo
Málaga	Algarrobo Alhaurín el Grande Almogía Álora	Cártama Casabermeja Casares Coín	Manilva Nerja Torrox Totalán
Sevilla	Almensilla Arahal Bormujos Brenes Castilleja de la Cuesta Castilleja de Guzmán Écija Espartinas El Viso del Alcor Estepa	Gelves Gines La Algaba La Puebla de Cazalla La Puebla del Río La Rinconada Las Cabezas de San Juan Lebrija Lora del Río Los Palacios y Villafranca Mairena del Alcor Marchena	Morón de la Frontera Osuna Palomares Pilas Puebla del Río Salteras San Juan del Aznalfarache Sanlúcar la Mayor Santiponce Tomares Utrera Valencina de la Concepción



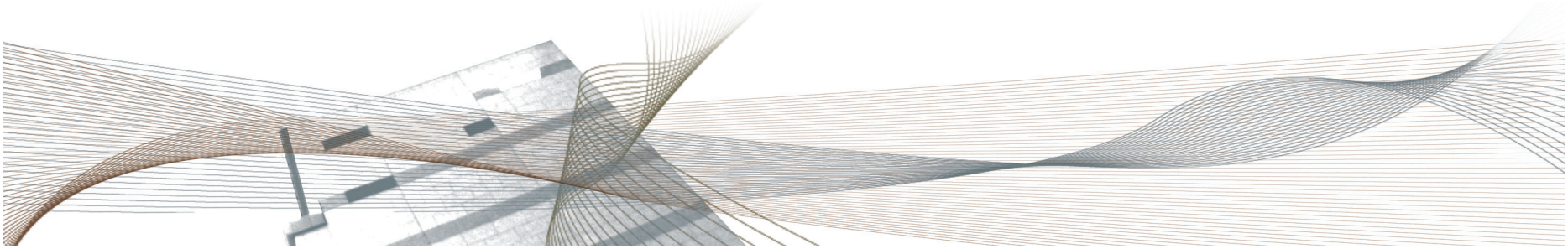
ÁMBITO TERRITORIAL SEGUNDO (Anexo I Real Decreto 395/2008)				
Almería	Abla	Beires	Laroya	Serón
	Abrucena	Benitagla	Laujar de Andarax	Sierro
	Albanchez	Benizalón	Líjar	Somontín
	Alboloduy	Bentarique	Lubrín	Sorbas
	Alcolea	Canjáyar	Lucainena de las Torres	Suflí
	Alcóntar	Cantoria	Lúcar	Tabernas
	Alcudia de Monteagud	Castro de Filabres	Macael	Taberno
	Alhabia	Cóbdar	María	Tahal
	Alhama de Almería	Chercos	Nacimiento	Terque
	Alicún	Chirivel	Ohanes	Tíjola
	Almócita	Felix	Olula de Castro	Las Tres Villas
	Alsodux	Fines	Olula del Río	Turre
	Antas	Fiñana	Oria Padules	Turrillas
	Arboleas	Fondón	Paterna del Río	Ulelila del Campo
	Armuña de Almanzora	Los Gallardos	Purchena	Urrácal
	Bacares	Gérgal	Rágol	Velefique
	Bayárcal	Huécija	Santa Cruz de Marchena	Vélez-Blanco
	Bayarque	Illar	Santa Fe de Mondújar	Veléz-Rubio
	Bédar	Instinción	Senés	Zurgena
Cádiz	Alcalá de los Gazules	Benaocaz	Olvera	Setenil de las Bodegas
	Alcalá del Valle	Bornos	Paterna de Rivera	Torre-Alháquime
	Algar	El Bosque Espera	Prado del Rey	Trebujena
	Algodonales	El Gastor	Puerto Serrano	Villaluenga del Rosario
	Benalup-Casas Viejas	Grazalema	San José del Valle	Zahara

Córdoba	Adamuz Alcaracejos Almedinilla Almodóvar del Río Añora Belalcázar Belmez Benamejí Los Blázquez Bujalance Cañete de las Torres Carcabuey Cardeña El Carpio Castro del Río	Conquista Doña Mencía Dos Torres Encinas Reales Espejo Espiel Fernán Núñez Fuente la Lancha Fuente Obejuna Fuente-Tójar La Granjuela Guadalcázar El Guijo Hinojosa del Duque Hornachuelos	Iznájar Luque Montalbán de Córdoba Montemayor Montoro Monturque Moriles Nueva Carteya Obejo Palenciana Pedro Abad Pedroche Posadas La Rambla San Sebastián de los Ballesteros	Santa Eufemia Santaella Torrecampo Valenzuela Valsequillo La Victoria Villa del Río Villafranca de Córdoba Villaharta Villanueva del Duque Villanueva del Rey Villaralto Villaviciosa de Córdoba El Viso Zuheros
Huelva	Alájar El Almendro Almonaster la Real Alosno Aroche Arroyomolinos de León Beas Berrocal Bonares Cabezas Rubias Cala Calañas El Campillo Campofrío Cañaveral de León Castaño del Robledo	El Cerro de Andévalo Corteconcepción Cortegana Cortelazor Cumbres de Enmedio Cumbres de San Bartolomé Cumbres Mayores Chucena Encinasola Escacena del Campo Fuenteheridos Galaroza La Granada de Río Tinto El Granado Higuera de la Sierra	Hinojales Hinojos Jabugo Linares de la Sierra Manzanilla Los Marines Minas de Riotinto La Nava Nerva Niebla La Palma del Condado Paterna del Campo Paymogo Puebla de Guzmán Puerto Moral Rociana del Condado	Rosal de la Frontera San Bartolomé de la Torre San Silvestre de Guzmán Sanlúcar de Guadiana Santa Ana la Real Santa Bárbara de Casa Santa Olalla del Cala Valdelarco Villablanca Villalba del Alcor Villanueva de las Cruces Villanueva de los Castillejos Villarrasa Zalamea la Real Zufre



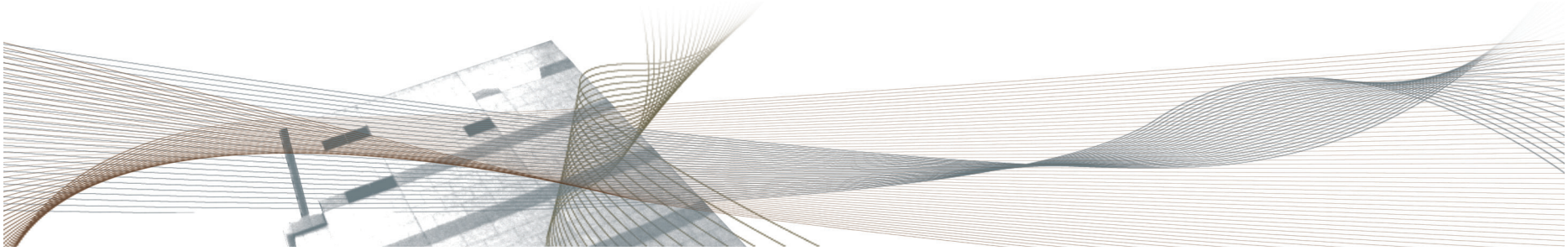
Granada	Agrón	Cástaras	Guadahortuna	Pedro Martínez
	Alamedilla	Castilléjar	Itrabo	La Peza
	Albuñán	Castril	Iznalloz	Huétor Santillán
	Albuñuelas	Cogollos de Guadix	Jayena	Huétor Tájar
	Aldeire	Cogollos Vega	Jerez del Marquesado	El Pinar
	Algarinejo	Colomera	Jete	Píñar
	Alhama de Granada	Cortes de Baza	Juviles	Polícar
	Alicún de Ortega	Cortes y Graena	Lanjarón	Pórtugos
	Almegíjar	Cuevas del Campo	Lanteira	Puebla de Don Fadrique
	Alpujarra de la Sierra	Cúllar	Lecrín	Purullena
	Alquife	Chimeneas	Lentegí	Quéntar
	Arenas del Rey	Darro	Lobras	Salar
	Beas de Granada	Dehesas de Guadix	Lugros	Santa Cruz del Comercio
	Beas de Guadix	Deifontes	La Malahá	Soportújar
	Benalúa	Diezma	Marchal	La Taha
	Benalúa de las Villas	Dólar	Moclín	Torre-Cardela
	Benamaurel	Dúdar	Molvízar	Torvizcón
	Bérchules	Dúrcal	Montefrío	Trevélez
	Bubión	Los Guajares	Montejícar	Turón
	Busquístar	Güéjar Sierra	Montillana	Ugíjar
	Cacín	Huélago	Moraleda de Zafayona	Válor
	Cádiar	Huéneja	Morelábor	El Valle
	La Calahorra	Huéscar	Murtas	Valle del Zalabí
	Calicasas	Escúzar	Nevada	Vélez de Benaudalla
	Campotéjar	Ferreira	Nigüelas	Ventas de Huelma
	Caniles	Fonelas	Nívar	Villamena
	Cáñar	Freila	Orce	Villanueva de las Torres
	Capileira	Galera	Orgiva	Villanueva Mesía
	Caratauna	Gobernador	Otívar	Zafarraya
		Gor	Padul	Zagra
		Gorafe	Pampaneira	Zújar

Jaén	Albanchez de Mágina	Escañuela	Jimena	Santa Elena
	Aldeaquemada	Espelúy	Lahiguera	Santiago de Calatrava
	Arjona	Frailes	Larva	Santiago-Pontones
	Arjonilla	Fuensanta de Martos	Lopera	Santisteban del Puerto
	Arquillos	Iznatoraf	Lupión	Santo Tomé
	Arroyo del Ojanco	Jabalquinto Fuerte del Rey	Marmolejo	Segura de la Sierra
	Baños de la Encina	Génave	Montizón	Siles
	Beas de Segura	Guarromán	Navas de San Juan	Sorihuela del Guadalimar
	Bedmar y Garcíez	Higuera de Calatrava	Noalejo	Torreblascopedro
	Begíjar	Hinojares	Orcera	Torreperogil
	Bélmez de la Moraleda	Hornos	Peal de Becerro	Torres
	Benatae	Huelma	Pegalajar	Torres de Albanchez
	Cabra del Santo Cristo	Huesa	Porcuna	Valdepeñas de Jaén
	Cambil	Ibros	Pozo Alcón	Vilches
	Campillo de Arenas	La Iruela	Puente de Génave	Villanueva de la Reina
	Canena		La Puerta de Segura	Villanueva del Arzobispo
	Carboneros		Quesada	Villardompardo
	Cárcheles		Rus	Villarrodrigo
	Castellar		Sabiote	Villatorres
	Castillo de Locubín			
	Cazalilla			
	Chiclana de Segura			
	Chilluévar			



Málaga	Alameda	Benamocarra	Faraján	Ojén
	Alcaucín	Benaoján	Frigiliana	Parauta
	Alfarnate	Benarrabá	Fuente de Piedra	Periana
	Alfarnatejo	El Borge	Gaucín	Pizarra
	Algatocín	El Burgo	Genalguacil	Pujerra
	Almáchar	Campillos	Guaro	Riogordo
	Almargen	Canillas de Aceituno	Humilladero	Salares
	Alozaina	Canillas de Albaida	Igualeja	Sayalonga
	Alpandeire	Cañete la Real	Istán	Sedella
	Archez	Carratraca	Iznate	Sierra de Yeguas
	Archidona	Cartajima	Jimera de Líbar	Teba
	Ardales	Casarabonela	Jubrique	Tolox
	Arenas	Colmenar	Júzcar	Valle de Abdalajís
	Arriate	Comares	Marcos	Villanueva de Algaidas
	Atajate	Cómpeta	Macharaviaya	Villanueva de Tapia
	Benadalid	Cortes de la Frontera	Moclinejo	Villanueva del Rosario
	Benahavís	Cuevas Bajas	Mollina	Villanueva del Trabuco
	Benalauría	Cuevas de San	Monda	Viñuela
	Benamargosa	Cuevas del Becerro Cútar	Montejaque	Yunquera

Sevilla	Aguadulce	Cantillana	Guadalcanal	El Pedroso
	Alanís	Cañada Rosal	Guillena	Peñaflor
	Albaida del Aljarafe	Carrión de los Céspedes	Herrera	Pruna
	Alcalá del Río	Casariche	Huévar del Aljarafe	La Puebla de los Infantes
	Alcolea del Río	Castilblanco de los Arroyos	Isla Mayor	El Real de la Jara
	Algámitas	Castilleja del Campo	La Lantejuela	La Roda de Andalucía
	Almadén de la Plata	El Castillo de las Guardas	Lora de Estepa	El Ronquillo
	Aznalcázar	Cazalla de la Sierra	La Luisiana	El Rubio
	Aznalcóllar	Constantina	El Madroño	San Nicolás del Puerto
	Badolatosa	Coripe	Marinaleda	El Saucejo
	Benacazón	El Coronil	Martín de la Jara	Tocina
	Bollullos de la Mitación	Los Corrales	Los Molares	Umbrete
	Burguillos	El Cuervo de Sevilla	Montellano	Villamanrique de la Condesa
	La Campana	Fuentes de Andalucía	Las Navas de la Concepción	Villanueva de San Juan
		El Garrobo	Olivares	Villanueva del Ariscal
		Gerena	Paradas	Villanueva del Río y Minas
		Gilena	Pedrera	Villaverde del Río



organizaciones sindicales y empresariales más representativas en Andalucía y con las entidades de crédito de acuerdo con lo establecido en el Pacto Andaluz por la Vivienda.

Asimismo, se ha contado con la participación de las asociaciones de promotores públicos y privados, de consumidores y usuarios, de vecinos y de entidades representativas de otros colectivos sociales vinculados a la problemática de la vivienda.

El Plan Concertado se modificó en 2009 mediante **Decreto 266/2009,** de 9 de junio. Un mes después se publica la Orden de 7 de julio de 2009, que integra las modificaciones del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Finalmente, a principios de 2010 entra en vigor la **Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones** en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, que define los trámites y especifica el procedimiento de solicitud y concesión de las ayudas contempladas en el Plan.

¿Quién puede beneficiarse del Plan?

Con carácter general, cualquier ciudadano o ciudadana de Andalucía cuyos ingresos familiares anuales no excedan **5,5 veces** el **IPREM**[9], además de los requisitos que prevea el Plan.

9 Es el mismo para todo el territorio español. Su función es calcular el umbral de ingresos y se utiliza, entre otros efectos, como indicador de ingresos para acceso a vivienda protegida. Está vigente desde el 1 de julio de 2004 y sustituyó al Salario Mínimo Interprofesional (SMI), cuyo uso se restringe al ámbito de las relaciones laborales. Se actualiza anualmente en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

En el caso de vivienda protegida, se tiene en cuenta el IPREM anual, que incluye dos pagas extras. Para 2010, se ha fijado en 7.455,14 € anuales.

Cálculo del IPREM

Para acceder a vivienda protegida en propiedad, la unidad familiar deberá acreditar:

- Unos ingresos mínimos superiores a una vez el IPREM.
- No ser titular de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfruto definitivo.

Se podrán establecer **cupos de viviendas** en las diferentes promociones destinados a:

Habrá que tener en cuenta:

- **Las características de la unidad familiar**: La consideración de unidad familiar se define en las normas reguladoras el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), que la hace extensiva a personas que no estén integradas en una unidad familiar, ya sea un único destinatario o más que tengan intención de convivir, así como las parejas de hecho reconocidas legalmente.
- **Ingresos familiares:** Se ha de calcular la Base Imponible de Ingresos Familiares, al que contribuye cada persona de la unidad familiar sujeta a obligación de realizar declaración de IRPF, tenga o no obligación de presentarla, realizando la siguiente operación.

  Base Imponible de los ingresos familiares = base imponible general + ahorro del IRPF

  Se habrá de tener en cuenta las declaraciones de IRPF correspondientes al periodo impositivo inmediatamente anterior a la solicitud, con plazo de presentación vencido.

  El coeficiente correspondiente a la pertenencia a grupos de especial protección podrá aplicarse tantas veces como número de grupos diferentes afecten a la unidad familiar. No puede acumularse el coeficiente cuando más de un miembro pertenezca a un mismo grupo
- **Municipio en el que se ubica la vivienda.**

La Web de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda dispone de una aplicación que permite el cálculo del IPREM.

http://www.juntadeandalucia.es/viviendayordenaciondelterritorio/www/jsp/ingresosFamiliares08/index.jsp?&pma=4&ct=5&pmsa=0

- Personas jóvenes, considerando como tales a personas menores de 35 años.
- Mayores de 65 años.
- Personas con discapacidad.
- Víctimas del terrorismo.
- Víctimas de la violencia de género.
- Familias monoparentales con hijos y/o hijas a su cargo.
- Personas procedentes de rupturas de unidades familiares al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- Familias numerosas.
- Unidades familiares con personas en situación de dependencia.
- Emigrantes retornados.
- Personas afectadas por situaciones catastróficas.
- Otras familias en situación o riesgo de exclusión social.

La **selección** y **adjudicación de las personas destinatarias** de los alojamientos y las viviendas protegidas se realizará mediante el **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**, respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Cada Ayuntamiento determinará el sistema de adjudicación que, en todo caso, respetará los requisitos mínimos aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda.

Líneas principales en política de vivienda y suelo

El Plan recoge también los aspectos más relevantes contenidos en la **Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda**, estableciendo **tres líneas principales en la política de vivienda y suelo**:

1. El **acceso a la vivienda** de la ciudadanía con residencia administrativa en Andalucía, ya sea en régimen de propiedad o de alquiler.

   El Plan contempla **medidas** para promocionar el acceso a la vivienda:

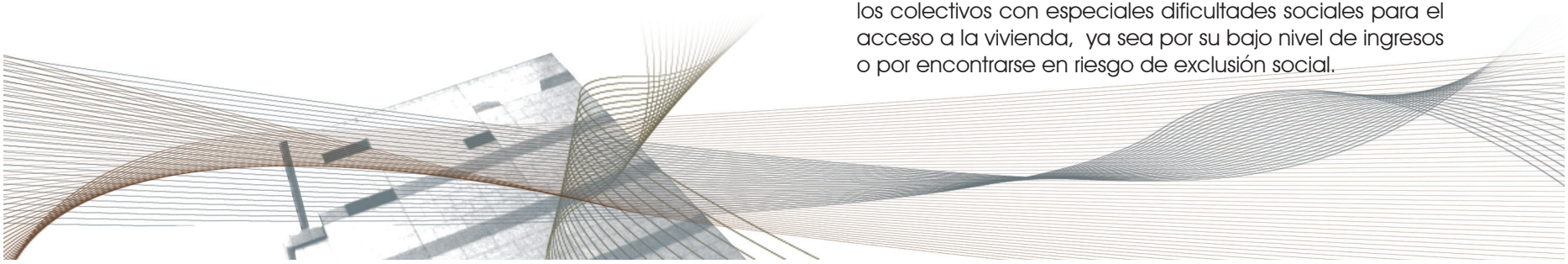
   - En **régimen de propiedad**, diferenciando los colectivos beneficiarios en función de su nivel de ingresos.
   - En **régimen de arrendamiento**, estableciendo ayudas para la promoción de viviendas protegidas, y la promoción del parque residencial desocupado.

   En líneas generales, se han establecido **ayudas económicas** al objeto de que el esfuerzo que han de realizar las personas beneficiarias no supere:

   - Un tercio de sus ingresos anuales para el acceso a la propiedad,
   - Un 25% de los ingresos para el acceso al alquiler.

   El acceso a estas ayudas se produce siempre que las personas beneficiarias accedan a la vivienda a través de algunos de los programas establecidos de acuerdo con su nivel de ingresos.

   El Plan incorpora además **programas de ayuda específicos para jóvenes**, la comunidad universitaria y los colectivos con especiales dificultades sociales para el acceso a la vivienda, ya sea por su bajo nivel de ingresos o por encontrarse en riesgo de exclusión social.



2. La r**ehabilitación** del parque residencial existente.

   Se pretende mejorar las condiciones de habitabilidad en zonas con núcleos de infravivienda, propiciando la integración social y el mantenimiento de la población residente en dicha zona.

   También se prevén actuaciones tendentes a conservar y mejorar o adecuar las viviendas ya existentes o los elementos comunes de los edificios de viviendas, ya sean de titularidad pública o privada.

   Las actuaciones de rehabilitación integral de ámbitos urbanos podrán realizarse por iniciativa autonómica, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, o por iniciativa municipal.

3. Medidas para fomentar la **disponibilidad de suelo** urbanizado con destino a la **construcción de viviendas protegidas**.

   Destacan las medidas recogidas para la urbanización de suelos, bien en proceso de urbanización o ya urbanizados, cuyo destino sea la construcción en sus dos terceras partes de viviendas protegidas para adquirentes con ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el IPREM.

   También se señalan ayudas para la adquisición de suelo a urbanizar para su incorporación a los patrimonios municipales de suelo y para la adquisición de terrenos de interés regional para su incorporación al Patrimonio Autonómico de Suelo.

Como novedad en materia de suelo, el Plan regula un nuevo programa cuyo objeto es fomentar la mejora de la gestión de los instrumentos urbanísticos, así como su ejecución y, en su caso, urbanización, para posibilitar la edificación de viviendas protegidas.

El Plan Concertado de Vivienda y Suelo incorpora programas de ayuda para jóvenes, la comunidad universitaria y los colectivos con especiales dificultades sociales para el acceso a la vivienda

El Plan Concertado fomenta la elaboración de los **Planes Municipales de Vivienda y Suelo**, que deben tener como objetivo la cuantificación y cualificación de las necesidades de los vecinos de cada municipio, los que determinen la proporción de los distintos regímenes de viviendas protegidas para dar satisfacción a las necesidades concretas detectadas entre la ciudadanía.

Los objetivos establecidos en el Plan Concertado se fijan en consonancia con los establecidos en el Pacto Andaluz por la Vivienda con la finalidad de hacer posible la construcción de las **300.000 viviendas protegidas** para el período 2008-2017, tanto en venta como en alquiler, y distribuidas orientativamente de la siguiente forma:

a. 10.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos inferiores al IPREM.

b. 200.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 1 y 2,5 veces el IPREM.

c. 40.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.

d. 40.000 viviendas para personas destinatarias con ingresos entre 3,5 y 5,5 veces el IPREM.

e. 10.000 alojamientos en alquiler para personas destinatarias que no puedan acceder por su nivel de ingresos y demás circunstancias personales y familiares a una vivienda.

En los terrenos con destino a vivienda protegida[10] obligatoriamente el 25% de las viviendas de cada promoción se destinará a uno o varios de los siguientes programas:

a. Viviendas Protegidas de Régimen Especial.

b. Viviendas Protegidas en Alquiler para Jóvenes con Opción de Compra.

c. Viviendas protegidas en Alquiler de Renta Básica.

d. Viviendas protegidas Joven en Venta.

e. Viviendas protegidas en Alquiler con Opción de Compra de Régimen Especial.

10 Procedentes de la reserva establecida en el artículo 10.1.A.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Actuaciones protegidas en materia de acceso a la vivienda (Art. 10)

Acceso a la vivienda:

- ***Acceso en propiedad:***
  a. Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
  b. Viviendas Protegidas de Régimen General.
  c. Viviendas Protegidas de Iniciativa Municipal y Autonómica.
  d. Adquisición protegida de viviendas usadas.
  e. Fomento de la adquisición desde el alquiler.
- ***Para el alquiler:***
  a. Viviendas Protegidas en Alquiler de Renta Básica.
  b. Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra.
  c. Alojamientos Protegidos.
  d. Ayudas para el Alquiler.
- ***Para jóvenes:***
  a. Viviendas Protegidas Joven en Venta.

Acceso a Vivienda	•Acceso a Propiedad •Para el alquiler •Para jóvenes •Para personas con riesgo de exclusión social
Conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas	•Transformación de la Infravivienda. •Rehabilitación Autonómica. •Rehabilitación Individualizada de Viviendas. •Rehabilitación de Edificios. •Rehabilitación Singular. •Adecuación Funcional Básica de Viviendas. •Actuaciones sobre Viviendas de Titularidad Pública.
Eficiencia energética de viviendas y edificios	•Ayudas para viviendas y edificios existentes. •Ayudas para la promoción de viviendas.
Mejora de la ciudad existente	•Áreas de Rehabilitación de Barrios y de Centros Históricos. •Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal. •Áreas de rehabilitación integral y renovación urbana.

b. Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra.

c. Alojamientos Protegidos para Universitarios.

❍ ***Para personas con riesgo de exclusión social:***

a. Viviendas de Promoción Pública para la Integración Social.

b. Alojamientos de Promoción Pública.

ACCESO EN PROPIEDAD

a. Viviendas protegidas de régimen especial[11]

¿Quién puede beneficiarse?

❍ Familias con ingresos que no superen 2,5 veces el IPREM.

❍ Tienen preferencia las familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM.

❍ Se establece una reserva de un 70% de viviendas en las promociones de este programa a personas jóvenes12.

Superficie útil máxima de las viviendas

❍ 70 m^2.

❍ 120 m^2 para familias con personas en situación de dependencia.

❍ 90 m^2 para familias numerosas (hasta un 5% de las viviendas de la promoción).

Precio de venta

a. Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial Primero y Segundo, el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,50.

b. Para los municipios ubicados en el Ámbito Territorial de precio máximo superior del grupo C, el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,45, e incrementado en un 15%.

Ayudas

❍ **Subsidiación:**

Ingresos Familiares anuales	**Subsidio anual por cada 10.000 € de préstamo cualificado**	**Familias con 5 ó más miembros o tengan a su cargo una persona dependiente o con discapacidad de movilidad reducida**
Inferiores a 1,5 veces e IPREM	250 €	300 €
Iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el IPREM	65 €	115 €

Se concederán por un **periodo de cinco años**, prorrogables por otros tantos siempre que se mantengan los requisitos.

11 Arts. 25, 26 y 27 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

12 Salvo que el Plan Municipal de Vivienda prevea un porcentaje diferente o que no hubiera bastantes solicitudes para cubrir este porcentaje; en cuyo caso, las viviendas se adjudicarían a otros solicitantes que cumplieran los requisitos.

❍ **Subvenciones**:

Ingresos Familiares	Ámbito territorial del municipio	Cuantía de la Subvención
Menos de 1,5 IPREM	1º y 2º	3.600,00 €
	Precio máximo superior	5.000,00 €
Unidades familiares con 5 o más miembros Inferiores a 1,7 IPREM	1º y 2º	7.000,00 €
	Precio máximo superior	9.000,00 €

b. Viviendas protegidas de régimen general[13]

¿Quién puede beneficiarse?

- ❍ Familias con ingresos que no superen **3,5 veces el IPREM**.
- ❍ Familias numerosas con 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia que no superen **4,5 veces el IPREM.**

Superficie útil máxima de las viviendas

- ❍ 90 m^2.
- ❍ 120 m^2 para:
  - Familias con personas en situación de dependencia.
  - Familias numerosas (hasta un 5% de las viviendas de la promoción).

Precio máximo de venta

a. Ámbito Territorial **Primero y Segundo**: el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por 1,60.

b. Ámbito Territorial **de precio máximo superior**: el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por 1,60, incrementado en un 15%.

Ayudas

❍ **Subsidiación:**

Ingresos Familiares anuales	Subsidio anual por cada 10.000 € de préstamo cualificado
Iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 el IPREM	100 €
Unidades familiares con 5 o más miembros, o con dependientes a cargo, o con discapacidad de movilidad reducida Iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 2 el IPREM	150 €

Se concederá por un **periodo de cinco años**, prorrogable por otros tantos de cumplir las mismas condiciones.

13 Arts. 28, 29 y 30 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

❍ **Subvenciones**:

Ingresos Familiares	Ámbito territorial del municipio	Cuantía de la Subvención
Unidades familiares con 5 o más miembros Iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 2 veces el IPREM	1º y 2º	3.600,00 €
	Precio máximo superior	5.000,00 €

c. Viviendas protegidas de iniciativa municipal y autonómica[14]

¿Quién puede beneficiarse?

Familias con ingresos que no superen 5,5 veces el IPREM.

Superficie máxima de de las viviendas

❍ 90 m^2.

❍ 120 m^2 para:

- Familias con personas en situación de dependencia.
- Familias numerosas (hasta un 5% de las viviendas de la promoción).

Precio máximo de venta

a. Ámbito Territorial **Primero**: el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 2,00.

b. Ámbito Territorial **Segundo**: el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,80.

c. Ámbito Territorial **de precio máximo superior del grupo C:** el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 2,00, incrementado en un 15%.

Ayudas: préstamos cualificados[15]

❍ Hasta el **80% del precio máximo de venta o adjudicación** (incluyendo vivienda, garajes y trasteros vinculados) establecido en la calificación provisional de Vivienda Protegida.

❍ Podrán acceder:

- La persona promotora de la actuación.
- La adquirente o adjudicataria, bien por subrogación o por concesión directa del préstamo.

❍ El **plazo de amortización** será de **25 años o superior**, previo acuerdo con la entidad financiera que conceda el préstamo.

❍ El **periodo de carencia** finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los 4 años desde la formalización del préstamo. Podrá prorrogarse hasta un total de 10 años previo acuerdo con la entidad prestamista y autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

14 Arts. 31, 32 y 33 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

15 Con las características incluidas en el art. 120.

d. Adquisición protegida de viviendas usadas[16]

¿Quién puede beneficiarse?

Familias cuyos ingresos **no superen 5,5 veces el IPREM** que deseen acceder al programa de adquisición protegida de una vivienda usada, libre o protegida.

La adquisición de vivienda usada se regirá por lo establecido en el **Plan estatal de vivienda**[17].

Precio máximo de venta m^2 de superficie útil

a. Ámbito Territorial **Primero y Segundo**: el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,60.
b. Ámbito Territorial **de precio máximo superior del grupo C**: el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,60, incrementado en un 30%.

Ayudas

El Plan Estatal recoge la financiación a la que pueden acogerse las personas que adquieran estas viviendas (arts. 42-44).

- **Préstamos convenidos**, obtenidos directamente o por subrogación en el préstamo del promotor.
  - La cuantía máxima será del 80% del precio fijado en la escritura pública de compraventa o adjudicación18, o del 80% del valor conjunto de la edificación y el suelo si el préstamo es para promotores individuales para uso propio.
  - Cuando se trate de viviendas en régimen de venta de derecho de superficie, la cuantía máxima será del 80% del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación de dicho derecho de superficie, con el límite correspondiente a la superficie computable a efectos de financiación.
  - Plazo mínimo de amortización de 25 años, ampliable previo acuerdo con la entidad de crédito.
  - Los préstamos a adquirentes podrán amortizarse de forma anticipada total o parcial, a instancia de la persona interesada y con el acuerdo de la entidad de crédito.
  - Las personas que accedan por primera vez a una vivienda en propiedad, y se encuentren en situación de desempleo, podrán ampliar el plazo de amortización de sus préstamos convenidos hasta un máximo de 3 años, previo acuerdo de la entidad de crédito.
  - Cuando se trata de préstamos a adquirentes del derecho de superficie, la duración máxima del plazo de amortización del préstamo no podrá exceder de la duración del período restante del derecho de superficie que se tramite.

16 Arts. 34 y 35 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

17 Sección 2º. Programa de ayudas a los adquirentes de vivienda protegida de nueva construcción y viviendas usadas del Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

18 Si la vivienda tuviera garaje o anejo y trastero, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 % del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al promotor, o hasta el 80 % del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor para uso propio.

- En los préstamos convenidos al promotor[19], la escritura pública de compraventa o de adjudicación determinará el inicio del período de amortización, asumiendo el comprador o adjudicatario las responsabilidades del préstamo hipotecario.

❍ **Subsidiación de préstamos** por las siguientes cuantías:

Nivel de ingresos (Nº veces IPREM)	Subsidiación (€/10.000 € de préstamo)	Duración período de subsidiación (años)
Menor o igual a 2,5	100	5 (renovables otros 5).
Entre 2,5 y 3,5	80	5 (renovables otros 5).
Mayor de 3,5 y menor o igual a 4,5	60	5 (renovables otros 5).

La subsidiación se concederá por un periodo inicial de cinco años, que podrá ser **renovado durante otros dos periodos de igual duración**[20] y por la cuantía que corresponda.

- Las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos y las personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo, podrán beneficiarse de un **incremento** de la subsidiación de **55 €** anuales por cada 10.000 € de préstamo convenido (para familias con ingresos familiares hasta 2,5 veces el IPREM) o **33 € anuales**, (para familias entre 2,5 y 4,5 veces el citado indicador), durante los primeros cinco años del período de amortización del préstamo convenido.

❍ **Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE)[21],** que oscilará en función de los ingresos y las circunstancias familiares o personales:

e. Fomento de la adquisición desde el alquiler

Subvención de **9.000 €** todas aquellas personas **adjudicatarias de una vivienda de promoción pública en alquiler** de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que adquieran otra vivienda en propiedad y cumplan los siguientes requisitos:

❍ Que estén al corriente en el pago de las mensualidades.

❍ Que renuncien expresamente al derecho de uso y disfrute que tienen sobre la vivienda de promoción pública en alquiler.

❍ Que entreguen dicha vivienda en buen estado de uso a la Administración de la Junta de Andalucía.

19 Excepto en los supuestos para uso propio.

20 La renovación debe solicitarse por el beneficiario de la subsidiación dentro del 5º año del período, inicial o renovado por primera vez en el que se encuentre acreditanto que sigue reuniendo las condiciones requeridas para la condición de la ayuda. No obstante, los ingresos familiares, en el momento de solicitud de renovación, podrán ser diferentes de los acreditados inicialmente, aunque sin sobrepasar nunca 4,5 veces el IPREM.

21 La obtención de la AEDE requerirá que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 % del precio de la vivienda, y que esta cuantía no se reduzca por debajo de dicho porcentaje durante los 5 primeros años del período de amortización.

Ingresos de los adquirentes - (N.º veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, menores de 35 años	Familias numerosas, familias monoparentales con hijos, y personas con discapacidad	Mujeres víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo y personas separadas o divorciadas
2,5	8.000	9.000	12.000	11.000
> 2,5 3,5	7.000	8.000	10.000	9.000
> 3,5 4,5	5.000	6.000	8.000	7.000
Si la vivienda está situada en un ATPMS, las ayudas a la entrada se incrementan por las siguientes cuantías:				
A		B	C	
1.200 €		600 €	300 €	

PROMOCION DEL ALQUILER

a. Viviendas protegidas en alquiler de renta básica[22]

¿Quién puede beneficiarse?

Promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler de renta básica a **25 años,** para familias con ingresos anuales no superiores a 2,5 veces el IPREM.

Superficie útil máxima de las viviendas

- 70 m^2.
- 90m^2 para:
  - Familias con personas en situación de dependencia.
  - Familias numerosas (hasta un 5% de las viviendas de la promoción).

Precio máximo

a. Ámbito **Territorial Primero y Segundo**: el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por 1,50.

b. Precio máximo **superior del grupo C:** el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por 1,50, incrementado en un 15%.

La **renta anual inicial máxima** que se fije será igual o inferior al 3,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional de la vivienda.

Una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas podrán

22 Arts. 37,38 y 39 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación.

Ayudas

- **Personas promotoras:** financiación prevista en el Plan Estatal[23] para viviendas protegidas para alquiler a 25 años de régimen especial:
- **Préstamos convenidos** por el 80% del precio máximo de referencia, con un plazo de amortización mínimo a 25 años.
- **Subsidiación de los préstamos** conforme al siguiente baremo:

	Viviendas de régimen especial	**Viviendas de régimen general**	**Viviendas de régimen concertado**
Duración máxima de la subsidiación (años)	25	25	25
Cuantía de la subsidiación (€/año/10.000 € préstamo)	350	250	100

La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años comenzará en el período de carencia y continuará en el de amortización, con una duración máxima total de 25 años.

23 Art. 27 del Real Decreto 2066/2008. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años, modificado por el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

- **Subvenciones** por las siguientes cuantías:

Cuantía general (€/m²útil)		**Viviendas de régimen especial**	**Viviendas de régimen general**
		230	160
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (€/m² útil)	Grupo A	40	
	Grupo B	20	
	Grupo C	10	

- **Familias** arrendadoras: tendrán derecho a una **subvención**:
  - Del **40% de la renta mensual** para familias con ingresos anuales inferiores a 1,5 veces el IPREM.
  - **Del 15% de la renta mensual** para familias con ingresos iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el IPREM.
  - Estos porcentajes **se incrementarán cinco puntos** si la familia adjudicataria con una superficie de más de 70 m2 está compuesta por 5 o más miembros o tiene a cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida.

b. Viviendas protegidas en alquiler con opción a compra[24]

¿Quién puede beneficiarse?

Personas arrendatarias de viviendas protegidas para alquiler a 10 años, con opción a compra, de régimen general o régimen especial.

24 Arts. 40, 41 y 42 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

La persona promotora dará una opción de compra de la vivienda a la persona arrendataria en el contrato de alquiler, opción que se podrá ejercer transcurridos 10 años del contrato de alquiler.

Superficie útil máxima de la vivienda

- 70 m^2.
- 90m^2 para:
  - Familias con personas en situación de dependencia.
  - Familias numerosas (hasta un 5% de las viviendas de la promoción).

Precio

La renta anual inicial que se fije será igual o inferior al 3,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.

El **precio máximo de venta** de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra, será 1,5 veces el precio máximo de venta establecido en la calificación provisional, cantidad a la que habrá que restar el 50% de las rentas de alquiler abonadas por quien compra.

- **Viviendas de régimen general:**
  - Destinadas a familias cuyos ingresos anuales no superen 3,5 veces el IPREM.
  - Precio máximo de referencia será:
    a. Ámbito **Territorial Primero y Segundo:** el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por el 1,60.
    b. Ámbito **Territorial de precio máximo superior del grupo C:** el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por 1,60, incrementado en un 15%.
- **Viviendas de régimen especial:**
  - Destinadas a familias cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM.
  - Precio máximo de referencia será:
    a. Ámbito **Territorial Primero y Segundo:** el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por 1,50.
    b. Ámbito **Territorial de precio máximo superior del grupo C:** el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por 1,50, incrementado en un 15%.

Ayudas

Las **personas promotoras** podrán beneficiarse de la financiación prevista en el Plan Estatal[25] para viviendas protegidas en alquiler a 10 años de régimen general o régimen especial.

- **Préstamos convenidos** por el 80% del precio máximo de referencia, con un plazo de amortización mínimo a 10 años.
- **Subsidiación de los préstamos** conforme al siguiente baremo:

25 Art. 28 del Real Decreto 2066/2008. Financiación de la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años, modificado por el apartado 13 del artículo único del Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

	Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general	Viviendas de régimen concertado
Duración máxima de la subsidiación (años)	10	10	10
Cuantía de la subsidiación (€/ año/10.000 € préstamo)	350	250	100

La subsidiación de los préstamos convenidos destinados a la promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años comenzará en el período de carencia y continuará, en su caso, en el de amortización, con una duración máxima total de 10 años.

- **Subvenciones** por las siguientes cuantías:

Cuantía general (€/m²útil)		Viviendas de régimen especial	Viviendas de régimen general
		140	110
Cuantías adicionales por ubicación de la vivienda en un ATPMS (€/m² útil)	Grupo A	40	
	Grupo B	20	
	Grupo C	10	

c. Alojamientos protegidos[26]

¿A quién se dirige el programa?

- Personas promotoras de alojamientos protegidos de renta básica a 25 años.
- Personas cuyos ingresos anuales no superen 2,5 veces el IPREM, pertenecientes a los siguientes grupos sociales y colectivos27:
- Unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el IPREM), a efectos del acceso en alquiler a la vivienda, y de 2,5 veces el mismo indicador, a efectos del acceso en propiedad a la vivienda.
- Jóvenes, menores de 35 años.
- Personas mayores de 65 años.
- Mujeres víctimas de la violencia de género.
- Víctimas del terrorismo.
- Afectados por situaciones catastróficas.
- Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
- Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- Personas sin hogar o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- Otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social determinados por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- Trabajadores/as temporales que necesiten trasladarse de su municipio de residencia por motivos laborales.

26 Arts. 43, 44 y 45 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

27 Colectivos contemplados en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Precio

La **renta anual inicial** será **igual o inferior al 2,5% del precio máximo de referencia** vigente en el momento de la calificación provisional.

El precio máximo de referencia será el siguiente:

a. Ámbito **Territorial Primero y Segundo:** el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por el coeficiente 1,50.

b. Ámbito **Territorial de precio máximo superior del grupo C:** el resultado de multiplicar el módulo básico estatal por 1,50, incrementado en un 15%.

Ayudas

Las personas promotoras de alojamientos protegidos de renta básica a 25 años destinados a colectivos vulnerables podrán acogerse a la financiación prevista en el Plan Estatal[28] para alojamientos protegidos:

- **Subvenciones** conforme a las siguientes cuantías:

	Alojamientos para colectivos vulnerables	Alojamientos para colectivos específicos
Cuantía de la subvención (€/m² útil)	300	190

- **Préstamos convenidos**, que no tendrán que tener necesariamente garantía hipotecaria.

El programa recoge actuaciones encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda en alquiler a familias con ingresos limitados

28 Art. 37 del Plan Estatal. Financiación de la promoción de alojamientos protegidos.

- **Subsidiación** del préstamo de **200 €/año por cada 10.000 € de préstamo cualificado**, durante los primeros 20 años de amortización del préstamo.

c. Ayudas para el alquiler[29]

El programa recoge actuaciones encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda en alquiler a familias con ingresos limitados.

Contempla, por un lado, las ayudas a las **Agencias de Fomento de Alquiler** y a las **personas inquilinas**.

Ayudas a las Agencias de Fomento del Alquiler

- **860 € anuales** por vivienda efectivamente alquilada30, por un período máximo de dos años y siempre que la vivienda continúe estando vinculada a dicha Agencia durante este tiempo.

  También obtendrá la ayuda cuando intermedie en los contratos de alquiler de viviendas que estando desocupadas, se hayan sometido a un programa de rehabilitación protegida, tras el cual sean destinadas al alquiler (art. 68.2[31]).

- Si la agencia es una persona jurídica sin ánimo de lucro, podrá percibir una única ayuda económica consistente en una **subvención máxima de 60.000** € con el fin de facilitar su actividad en la obtención de viviendas en alquiler destinadas a los colectivos desfavorecidos.

Ayudas para las personas inquilinas

Podrán beneficiarse de las ayudas previstas en el Plan Estatal[32] las personas cuyos ingresos familiares sean **inferiores a 2,5 veces el IPREM**.

Además, deberán concurrir las siguientes circunstancias:

- La **renta anual del alquiler** no podrá ser superior al 9% del precio máximo de referencia establecido para las viviendas protegidas en alquiler con opción de compra de Régimen General, y con un límite máximo de 8.400 €.
- En los contratos de alquiler deberá haber intermediado una **Agencia de Fomento del Alquiler**.
- Las personas beneficiarias han de pertenecer a alguno de los colectivos o circunstancias relacionadas en el artículo 3.233.

29 Arts. 46, 47, y 48 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

30 Para la obtención de esta subvención, es necesario que previamente haya sido concedida la ayuda a la persona inquilina al Programa de Ayudas para el Alquiler.

31 2. *Cuando, de acuerdo con lo previsto en cada Programa, se actúe sobre viviendas desocupadas, éstas se destinarán, tras la rehabilitación, a residencia habitual y permanente de la persona propietaria, o al alquiler por un periodo mínimo de 5 años, salvo que el correspondiente Programa fijara uno superior. El alquiler se realizará a través de una Agencia de Fomento del Alquiler, a familias con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.*

32 Arts. 38 y 39 del Plan Estatal. Programa de ayudas a inquilinos.

33 2. Se podrán establecer cupos de viviendas en las diferentes promociones destinados a jóvenes, mayores de 65 años, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, víctimas de la violencia de género, familias monoparentales con hijos a su cargo, personas procedentes de rupturas de unidades familiares al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, familias numerosas, unidades familiares con personas en situación de dependencia, emigrantes retornados, personas afectadas por situaciones catastróficas y otras familias en situación o riesgo de exclusión social.

- Mayores de 30 y menores de 35 años.
- No podrán acceder a estas ayudas las personas arrendatarias de viviendas protegidas calificadas para arrendamiento.

La **ayuda** consiste en una **subvención** por cuantía máxima anual será del **40% de la renta anual**, hasta un máximo de dos años y con un límite de **3.200 €** por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

VIVIENDAS PARA JÓVENES

Además de las medidas previstas en los diferentes Programas de acceso en propiedad, el Plan prevé una ayuda de **1.200 €**[34] a las y los jóvenes para hacer frente a los gastos inherentes a la adquisición de la vivienda.

a. Viviendas protegidas Joven en Venta[35]

¿Quién puede beneficiarse?

Las personas jóvenes con ingresos anuales que no superen 2,5 veces el IPREM que quieran acceder a la propiedad de vivienda protegida de régimen general.

Superficie útil máxima de la vivienda

- 70 m^2.

Precio

a. Ámbito **Territorial Primero y Segundo**: el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,50.
b. Ámbito **Territorial de precio máximo superior del grupo C**: el resultado de multiplicar el precio básico nacional por el coeficiente 1,45, e incrementado en un 15%.

Ayudas

Las ayudas, tanto para la persona promotor como para la adquirente, son las establecidas por el Plan Estatal para las viviendas acogidas al programa de régimen general.

- **Subsidios:**

Ingresos Familiares anuales	Subsidio anual por cada 10.000 € de préstamo cualificado	Familias con 5 o más miembros o tengan a su cargo una persona en situación de dependencia o con discapacidad de movilidad reducida
Inferiores a 1,5 veces e IPREM	250 €	300 €
Iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el IPREM	65 €	115 €

34 Art. 49. Medida para la adquisición de vivienda.
35 Arts. 50, 51 y 52 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

Se concederán por un período de cinco años, prorrogables hasta diez años.

- **Subvenciones:**
  - **Las personas jóvenes** podrán percibir **además una subvención** por importe equivalente al **3% del precio de adquisición** (garaje y trasteros incluidos) que figure en la escritura, con el fin de contribuir al abono del IVA que grava la transmisión.
  - **Familias:**
    - **3.600 €** para familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM; si la vivienda comprada está en un municipio de precio máximo superior, la subvención será de **5.000 €**.
    - **7.000 €** cuando la unidad familiar tenga 5 o más miembros y sus ingresos anuales sean inferiores a 1,7 veces el IPREM; si la vivienda comprada está en un municipio de precio máximo superior, la subvención será de **9.000 €**.

b. Viviendas protegidas en alquiler con opción a compra para jóvenes[36]

¿Quién puede beneficiarse?

Personas jóvenes con ingresos anuales no superiores a 2,5 veces el IPREM.

36 Arts. 53, 54 y 55 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Superficie útil máxima de la vivienda

- 70 m^2.

Condiciones

La persona promotora da la **opción de compra** a la arrendataria **a partir del séptimo año** a contar desde la Calificación Definitiva, sea ésta la persona arrendataria inicial o no.

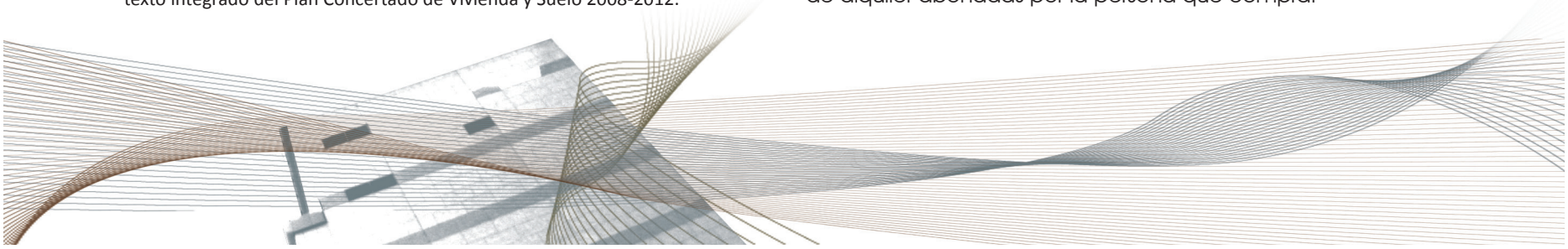
Precio máximo de referencia

a. Ámbito **Territorial Primero y Segundo**: el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,40.

b. Ámbito **Territorial de precio máximo superior del grupo C:** el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,40, incrementado en un 15%.

La **renta anual inicial máxima** que se fije será el 7**% del precio máximo de referencia** vigente en el momento de la calificación definitiva.

El **precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra** será el resultado de multiplicar el precio máximo de referencia por m^2 de superficie útil que figure en la calificación definitiva, por un coeficiente de actualización que será igual a 2, restando el 50% de las rentas de alquiler abonadas por la persona que compra.



Limitaciones

La persona arrendataria que compre la vivienda **no podrá transmitirla a un precio superior** al que la haya adquirido, durante **un plazo de 3 años** a contar desde la fecha de la escritura pública de compraventa.

Esta limitación debe constar en la escritura pública de compraventa y tendrá acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento oportuno.

Ayudas

- **Personas promotoras:** pueden beneficiarse de un **préstamo cualificado** por las entidades financieras que hayan suscrito convenios con las Consejerías de Economía y Hacienda y con la de Obras Públicas y Vivienda[37].
- **Personas arrendatarias: subvención** durante los 7 primeros años desde la calificación definitiva por las siguientes cuantías38:
  a. Del **55% de la renta** de alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 1,5 veces el IPREM.
  b. Del **30% de la renta** de alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 1,7 veces el IPREM.
  c. Del **20% de la renta** de alquiler, cuando los ingresos de la familia sean inferiores a 2 veces el IPREM.

37 Art. 120.1 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

38 Estas ayudas son compatibles con otras que concedan otras Administraciones Públicas siempre que el importe total de las ayudas no sea superior al 50% de la cantidad que se abona como renta, con la excepción de las ayudas previstas para las familias con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM.

c. Alojamientos protegidos para personas universitarias[39]

¿Quién puede beneficiarse?

Personas que cursen estudios universitarios con ingresos anuales no superiores a 2,5 veces el IPREM.

Precio

La renta anual inicial será igual o inferior al 2,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional. El precio máximo de referencia será:

a. Ámbito Territorial **Primero y Segundo:** el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,60.
b. Ámbito Territorial **de precio máximo superior del grupo C:** el resultado de multiplicar el precio básico nacional por 1,60, incrementado en un 15%.

39 Arts. 56, 57 y 58 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Ayudas

Las **personas promotoras** de los protegidos podrán acogerse a las ayudas previstas en el Plan Estatal[40] para alojamientos en alquiler de Régimen General para colectivos específicos, con financiación a 25 años.

Además, la persona promotora recibirá una ayuda complementaria consistente en una **subsidiación del préstamo** en la cuantía de **220 € al año por cada 10.000 €** de préstamo cualificado desde el primer hasta el vigésimo año de amortización de préstamo.

VIVIENDAS PARA PERSONAS CON RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

a. Viviendas de promoción pública para la integración social[41]

¿Quién puede beneficiarse?

Pueden beneficiarse de este programa de acceso a vivienda protegida en régimen de alquiler a 25 años:

- Las familias con especiales dificultades sociales, cuyos ingresos no superen el IPREM.
- Las que, superando dicho nivel de ingresos, se encuentren en situación de exclusión social por la imposibilidad de acceso a una vivienda,

Para estas familias, el Plan prevé la **reserva del 30% de las viviendas** de las promociones que se acojan al programa. El resto de las viviendas se destinan a familias cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREM, al objeto de fomentar la integración y cohesión social.

Condiciones de la promoción

Las viviendas deberán ser promovidas sobre suelo público, por promotora pública o privada, cuando actúe por concesión administrativa, y su régimen de uso será en alquiler.

Excepcionalmente, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda podrá autorizar la adjudicación en régimen de propiedad.

Condiciones del alquiler

Los **contratos de arrendamiento** tendrán la duración que libremente pacten las partes, con un **máximo de cinco años**.

Si la duración fuera por menos tiempo, el contrato se prorrogará hasta que el alquiler alcance una duración de cinco años, siempre que se sigan cumpliendo las condiciones exigidas en la adjudicación.

Pasados los cinco años, se podrá celebrar un nuevo contrato siempre que las personas arrendatarias sigan cumpliendo las condiciones de acceso a dicha vivienda.

40 Artículo 37. Financiación de la promoción de alojamientos protegidos del Real Decreto 2066/2008.

41 Arts. 59, 60, 61 y 62 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Estas viviendas podrán ser puestas a disposición del Ayuntamiento respectivo, o la correspondiente entidad sin ánimo de lucro, para su gestión en alquiler.

Para la adjudicación se tendrán en cuenta las circunstancias sociales y familiares de las personas destinatarias expresadas en los correspondientes informes de los servicios sociales.

Superficie útil máxima de las viviendas

- 70 m².
- 90 m² para:
  - Familias con personas en situación de dependencia.
  - Familias numerosas (hasta un 5%, de las viviendas de la promoción).

Precio máximo de referencia por m² de superficie útil

- Se obtiene de multiplicar el módulo básico estatal por 1,50.
- Para los municipios declarados de precio máximo superior del grupo C, el precio máximo de venta se incrementa en un 15%.

La renta anual inicial será igual o inferior al 3,5% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.

Para las familias con menores ingresos, el Ayuntamiento respectivo o entidad sin ánimo de lucro adecuará esta renta a las posibilidades reales de la persona adjudicataria.

Los contratos de arrendamiento tendrán la duración que libremente pacten las partes, con un máximo de cinco años

Ayudas

Estas promociones se financiarán en su totalidad con fondos públicos autonómicos o, en su caso, complementando la financiación cualificada establecida en el Plan Estatal para viviendas en alquiler a 25 años, de régimen especial, con una **subsidiación** del préstamo en la cuantía de **220 € al año por cada 10.000 €** de préstamo cualificado desde el primer hasta el vigésimo quinto año de amortización de préstamo.

Excepcionalmente, la promoción será financiada en su totalidad con fondos públicos procedentes de la Comunidad Autónoma.

Estas ayudas serán incompatibles con cualquier otra ayuda pública para la promoción de viviendas, con la excepción de las previstas en el Plan Estatal.

Las **familias destinatarias** de las viviendas no incluidas en el 30% de reserva, podrán recibir las siguientes **subvenciones**[42]:

- **40% de la renta mensual** para las familias con ingresos anuales inferiores a 1,5 veces el IPREM.
- **15% de la renta mensual** para las familias con ingresos familiares sean iguales o superiores a 1,5 veces e inferiores a 1,7 veces el citado IPREM.

Se establece además una **ayuda a favor de la persona promotora pública o entidad sin ánimo de lucro** que gestione el alquiler de las viviendas, equivalente al **50% de la renta** fijada para las viviendas de esa promoción que se destinen a las familias con menores ingresos, el objeto de adecuar estas rentas a las circunstancias sociales de las familias.

42 Contempladas en el art. 39.2

b. Alojamientos de promoción pública[43]

¿Quién puede beneficiarse?

Las personas con especiales dificultades de acceso, cuyos ingresos no superen el IPREM o que se encuentren en situación de exclusión social pueden beneficiarse de este programa de promoción de alojamientos protegidos en régimen de alquiler de renta básica a 25 años.

Precio máximo de referencia

a. Ámbito Territorial **Primero y Segundo** el resultado de multiplicar el módulo básico nacional por 1,50.
b. Ámbito Territorial **de precio máximo superior del grupo C**: el resultado de multiplicar el módulo básico nacional por 1,50, incrementado en un 15%.

La **renta anual** inicial será igual o inferior al 1% del precio máximo de referencia vigente en el momento de la calificación provisional.

Condiciones de adjudicación

Para la programación, construcción, cuantificación de la renta y adjudicación de los alojamientos serán tenidas en cuenta las **circunstancias sociales y familiares**, expresadas en los informes de los servicios sociales sobre las personas solicitantes.

43 Arts. 63, 64 y 65 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Para la adecuada tutela de estos alojamientos podrán suscribirse acuerdos con la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social.

Ayudas

a. La **financiación prevista en el Plan estatal**[44] para alojamientos para colectivos vulnerables.

   Las personas promotoras pueden beneficiarse de las siguientes **subvenciones**:

	Alojamientos para colectivos vulnerables	**Alojamientos para colectivos específicos**
Cuantía de la subvención (euros/ m^2 útil).	300	190

b. Subsidiación[45] de 220€/año por cada 10.000 € de **préstamo cualificado** durante los 25 primeros años de amortización del préstamo.

c. El Plan autonómico prevé además una **subvención**[46] por importe de 2.800 € por cada alojamiento.

44 Art. 37 del Real Decreto 2066/2008
45 Contemplada en el art. 61.1
46 Para su abono será imprescindible haber obtenido la calificación definitiva. Sin embargo, la persona promotora puede solicitar el pago del 50% de la subvención antes de la calificación definitiva cuando:

- Haya obtenido la calificación provisional.
- Haya justificado el inicio de las obras conforme al art. 37 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Otras iniciativas públicas en materia de vivienda

La administración de la Junta de Andalucía ha puesto en marcha algunas medidas extraordinarias para promover el acceso a la vivienda, como por ejemplo, la **Medida de Impulso Económico y de Acceso a la Vivienda**, puesta en marcha a principios de 2010 con vigencia hasta el 31 de diciembre de este mismo año.

Dotada con un presupuesto de 1.000 millones de euros, la medida pretende, por un lado, reactivar el sector de la construcción residencial, dando salida al stock de viviendas sin vender en Andalucía, y por otro lado favorecer la adquisición estableciendo una rebaja media del 20% del valor de la vivienda.

Pueden acogerse a la medida las **viviendas que reúnan los siguientes requisitos**:

- Estén situadas en cualquier municipio andaluz.
- Venta en primera transmisión o procedente de una entidad financiera.
- Su construcción esté finalizada y dispongan de licencia municipal de primera ocupación con fecha anterior al 21 de diciembre de 2010.
- Su precio de venta no sea superior al importe de la hipoteca que consta en la inscripción registral ni que este importe supere los 245.000 € (sin incluir impuestos).

Las personas compradoras que se acojan a esta medida se benefician además de **un préstamo reintegrable** ofrecido por las entidades financieras colaboradoras[47] y la Junta de

47 Hasta un total de 27 entidades financieras ya han firmado el Convenio con la Consejería de Obras Públicas y la CEA.

Tabla resumen de precios máximos programas de vivienda			
Viviendas protegidas para venta			
Régimen general			
Municipio de precio máximo superior	1.394,72 € por m² útil	coeficiente 1,60 + 15%	230.965,63€
Municipio de ámbito territorial primero	1.212,80 € por m² útil	coeficiente 1,60	174.643,20€
Municipio de ámbito territorial segundo	1.212,80 € por m² útil	coeficiente 1,60	174.643,20€
Régimen especial y vivienda joven			
Municipio de precio máximo superior grupo C	1.263,97€ por m² útil	coeficiente 1,45 + 15%	147.536,90€
Municipio de ámbito territorial primero	1.137,00 € por m² útil	coeficiente 1,50	119.385,00€
Municipio de ámbito territorial segundo	1.137,00 € por m² útil	coeficiente 1,50	119.385,00€
Iniciativa municipal y autonómica			
Municipio de precio máximo superior grupo C	1.743,40 € por m² útil	coeficiente 2,00 + 15%	360.883,80€
Municipio de ámbito territorial primero	1.516,00 € por m² útil	coeficiente 2,00	272.880,00€
Municipio de ámbito territorial segundo	1.364,40 € por m² útil	coeficiente 1,80	221.032,80€
Adquisición protegida de viviendas usadas			
Municipio de precio máximo superior grupo C	1.576,64 € por m² útil	coeficiente 1,6 + 30%	-
Municipio de ámbito territorial primero	1.212,80 € por m² útil	coeficiente 1,6	-
Municipio de ámbito territorial segundo	1.212,80 € por m² útil	coeficiente 1,6	-
Viviendas protegidas en alquiler			
Viviendas de Renta Básica, Alquiler con Opción a Compra de Régimen Especial, Alojamientos Protegidos, Viviendas para la Integración Social, Alojamientos de Promoción Pública			
Municipio de precio máximo superior grupo C	1.307,55 € por m² útil	coeficiente 1,50 + 15%	157.886,66€
Municipio de ámbito territorial primero	1.137,00 € por m² útil	coeficiente 1,50	119.385,00€
Municipio de ámbito territorial segundo	1.137,00 € por m² útil	coeficiente 1,50	119.385,00€
Viviendas en Alquiler con Opción a Compra de Régimen General (70 m²) y Alojamientos protegidos para universitarios			
Municipio de precio máximo superior grupo C	1.394,72 € por m² útil	coeficiente 1,60 + 15%	-
Municipio de ámbito territorial primero	1.212,80 € por m² útil	coeficiente 1,60	-
Municipio de ámbito territorial segundo	1.212,80 € por m² útil	coeficiente 1,60	-

Tabla resumen de precios máximos programas de vivienda			
Vivienda en Alquiler con Opción de Compra para Jóvenes			
Municipio de precio máximo superior grupo C	1.220,38 € por m² útil	coeficiente 1,40 + 15%	137.536,83€
Municipio de ámbito territorial primero	1.061,20 € por m² útil	coeficiente 1,40	103.997,60€
Municipio de ámbito territorial segundo	1.061,20 € por m² útil	coeficiente 1,40	103.997,60€

Andalucía, que permite reducir la cuantía de las cuotas de la hipoteca durante los primeros años. Los préstamos tienen un **importe mínimo de 9.000 euros**, ampliable para las personas adquirentes que cumplan los siguientes requisitos:

1. Personas menores de 35 años, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o que integren una familia numerosa o monoparental: máximo de 2.000 euros adicionales.
2. Personas compradoras con un nivel de renta inferior a 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), 2.000 euros adicionales. Si su nivel de renta fuera superior al límite indicado, pero inferior a 7,5 veces el IPREM, se incrementará en 1.000 euros adicionales.
3. Personas compradoras que destinen la vivienda a su residencia habitual, 2.000 euros adicionales.

Competencias locales

Pero más allá de las competencias autonómicas, el Estatuto de Autonomía de Andalucía garantiza a los municipios un núcleo de competencias propio que puede ser ejercido con plena autonomía sobre algunas materias en las que destacan:

- La ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística (Art. 92.2.a)).
- La planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial (Art. 92.2.b)).

Los municipios ejercen estas competencias también según lo recogido en el art. 25.2.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que dispone que "el Municipio ejercerá, en todo caso, competencias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias: d) (...) promoción y gestión de viviendas (...)".

En definitiva el local es el ámbito administrativo más cercano a las demandas de la ciudadanía, y en consecuencia, debe ser el encargado de gestionar y planificar la política de vivienda protegida de acuerdo con las especificidades y características del municipio. En este sentido, los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, como veremos, se configuran como un instrumento imprescindible para adecuar la oferta de vivienda a las necesidades de la población.

Actuaciones de la administración local

Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP)

Los **Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas** (RMDVP) son registros públicos, competencia directa de los ayuntamientos, que proporcionan **información actualizada sobre la demanda de vivienda**, permitiendo a la administración local y autonómica adecuar sus políticas de vivienda y suelo y establecen las **bases para la adjudicación de viviendas** de protección pública en el ámbito municipal.

Las Bases Reguladoras de Registros Municipales:

- Establecen el procedimiento y los criterios específicos de adjudicación de las viviendas protegidas en el municipio.
- Definen el sistema (sorteo, baremaciones, antigüedad, etc.), procedimiento y los criterios de selección de las personas adjudicatarias.
- Regulan la competencia para la emisión de los actos administrativos que la gestión del Registro requiere (certificaciones, inscripciones, notificaciones…). La **persona responsable del Registro** deberá ser titular de la alcaldía, secretaría de Ayuntamiento o persona en que se delegue.
- Aprueban el modelo de solicitud de inscripción.

Las Bases se remiten a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para ser informadas de acuerdo con la Orden de 1 de julio de 2009[48].

Los ayuntamientos disponen de una aplicación informática que almacena la información recogida de las diferentes entidades locales en una base de datos común, garantizando el acceso de cada entidad local exclusivamente a sus datos.

La aplicación permite además:

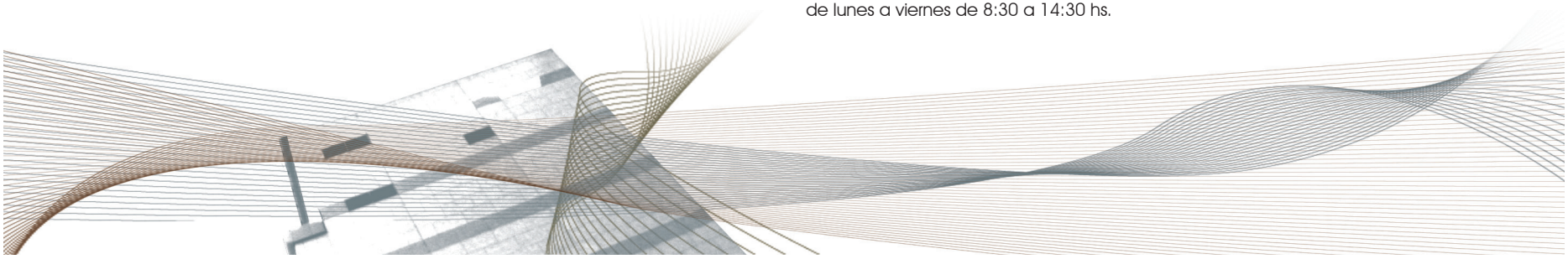
- La tramitación y gestión electrónica de las inscripciones demandantes.
- La verificación de los datos proporcionados con la información de la Agencia Tributaria, del Instituto Nacional de Estadística y del Catastro.
- La posibilidad de tramitación telemática de la inscripción.

El RMDVP dispone de **Centro de Atención telemática y telefónica al Usuario** (CAU)[49] para la resolución de las dudas así como incidencias que puedan surgir a los Ayuntamientos.

- Legislación sobre RMDVP
  - Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

48 Regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los RPMDV en Andalucía, señala requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

49 El número de teléfono del CAU es el 902 242 723. El horario de atención es de lunes a viernes de 8:30 a 14:30 hs.



- Orden de 25 de noviembre de 2009, por la que se regula la Concesión de Subvenciones para la Constitución de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas y se efectúa convocatoria. (BOJA 243, de 15 de diciembre de 2009).

Planes Municipales de Vivienda y Suelo

El Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (art. 7) y a Ley del Derecho a la Vivienda establecen los **contenidos** de los **Planes Municipales de Vivienda y Suelo** que podrán aprobar las Corporaciones Locales:

a. Los estudios de las necesidades de vivienda y del nivel de renta de las familias residentes en el municipio, desagregados por sexo, al objeto de determinar las viviendas protegidas necesarias y sus tipologías.

b. Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas acogidas a los distintos programas.

c. Las propuestas de reservas de suelo para su destino a la construcción de vivienda protegida.

d. Los alojamientos protegidos que son necesarios y la determinación de los equipamientos e infraestructuras urbanas para el abastecimiento de los mismos que se deben reservar a tal fin, de conformidad con la legislación aplicable.

e. Las propuestas de actuaciones de rehabilitación, ya sea del parque de viviendas en general, ya sea de áreas o de centros históricos.

f. Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

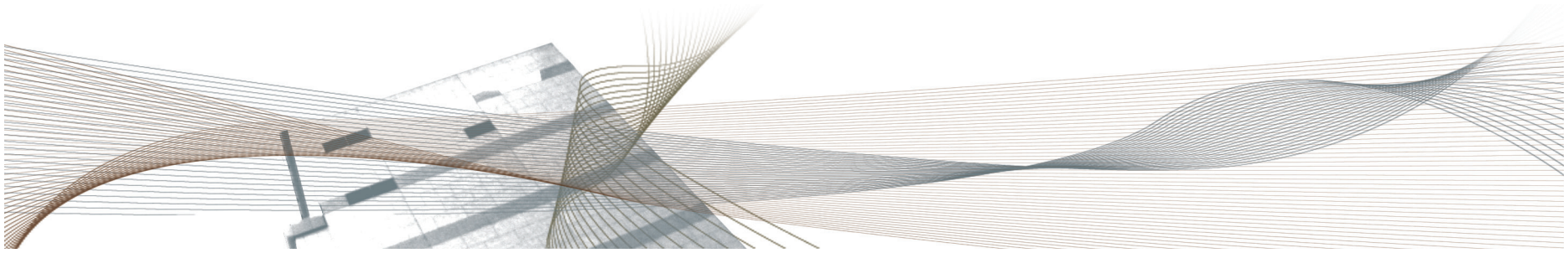
g. El sistema de selección de las personas destinatarias de las viviendas y alojamientos protegidos.

Al objeto de garantizar la intervención de los agentes firmantes del Pacto Andaluz por la Vivienda, en la elaboración de los Planes Municipales se fomentará la participación de los agentes sociales con más representación en el territorio.

webs de interés

Medida de Impulso y Acceso a la Vivienda:

www.tuviviendaenandalucia.es



Suelo

Introducción

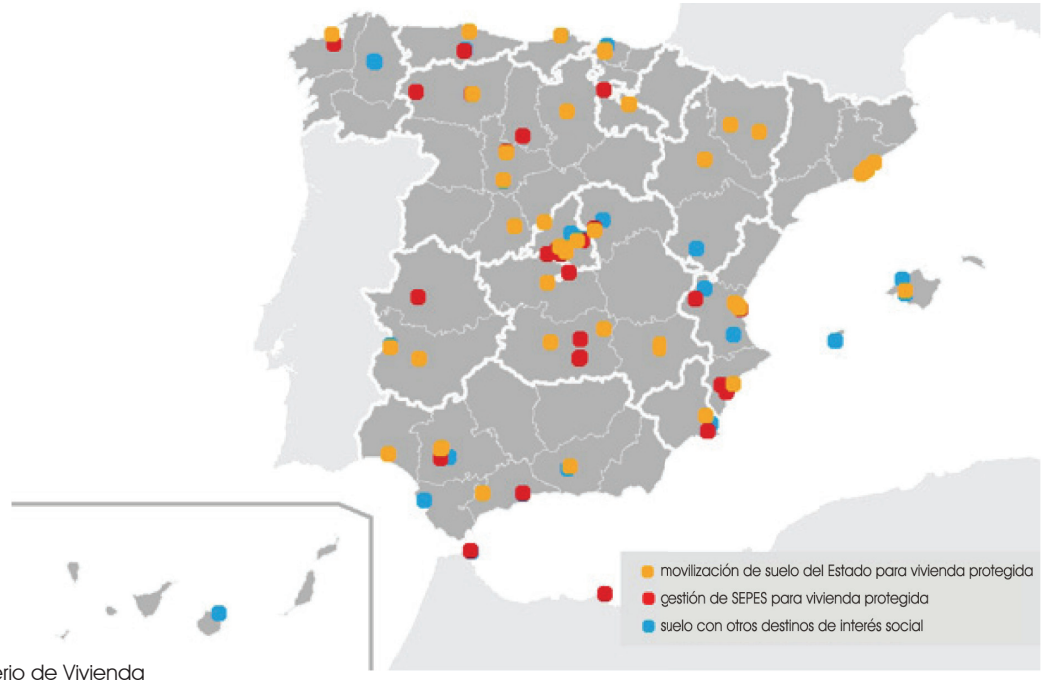
La Constitución encomienda a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias para lograr una utilización del suelo acorde con el interés general e impedir la especulación.

En línea con este mandato, el Estado desarrolla políticas de suelo y vivienda que operan a medio y largo plazo y que se desarrollan principalmente a través de:

1. Medidas de **acción positiva,** concertadas con las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos con el fin de que los suelos de titularidad pública cambien su uso preexistente, en los casos en que sea posible, y sean destinados preferentemente, a la construcción de viviendas protegidas, a equipamientos y a otros usos de interés social.
2. Medidas **legislativas,** en especial, la Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, con los siguientes ejes fundamentales:
   - Elaborar un estatuto básico de los derechos y deberes de la ciudadanía y no sólo de los propietarios de suelo.
   - Fijar criterios para un desarrollo urbano sostenible y para la mejora de la calidad del medio ambiente urbano.
   - Establecer medidas para dificultar retenciones especulativas y un régimen de valoraciones del suelo que tase la realidad y no las expectativas de futuro.
   - Asegurar un mínimo básico de reserva de suelo residencial para vivienda protegida, modulable por las Comunidades Autónomas.
3. Concertación entre las Administraciones para lograr un auténtico **Pacto en materia de suelo**, superando conflictos competenciales, e incluyendo la transparencia pública de toda la gestión urbanística mediante un sistema de Información Urbana que deberá servir, asimismo, como herramienta para la mejora de la gestión pública.

Entre las **acciones positivas** que se han llevado a cabo, y según datos del Ministerio de Vivienda emitidos en octubre de 2009, la política de suelo ha arrojado los siguientes resultados:

- Se han comprometido más de 23 millones de m^2 de suelo para la construcción de más de 74.000 viviendas protegidas.
- Más de 7 millones de m^2 de este suelo corresponden al impulso de la actividad residencial de SEPES, así como más de 28.900 viviendas protegidas.
- Se han terminado las obras de urbanización de 20 parques empresariales, que han generado 5,8 millones de metros cuadrados de suelo para más de 2.300 empresas.
- Se han movilizado más de 6 millones de m^2 de suelo para otros usos de interés social.



FUENTE: Ministerio de Vivienda

Normativa del Estado

Ley del Suelo[1]

La norma regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

El texto afronta la tarea de **refundir dos antecedentes normativos**:

- La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

1 Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, publicado en el BOE nº 154 de fecha de 26 de junio de 2008.

Se persiguen dos **objetivos**:

- Aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales.
- Estructurar y ordenar en una única disposición general preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas.

De este modo, el **objetivo final** se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en la materia, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La Ley se promulga en el momento en que la burbuja inmobiliaria alcanza su máximo volumen y comienza a dar síntomas evidentes de la explosión que ha tenido. La Ley enfatiza medidas destinadas a frenar la especulación urbanística, el encarecimiento de los precios y la edificación descontrolada. Está llamada a ser un código de conducta para los Ayuntamientos, quienes gozan de competencia en materia de disciplina urbanística.

Los **objetivos fundamentales de la Ley** son:

- **Garantizar suelo para hacer vivienda protegida**, fijando una reserva mínima del 30% del nuevo suelo residencial clasificado en los Planes Generales de Ordenación Urbana para vivienda protegida
- Hacer más **sostenible** el desarrollo territorial y urbano.
- Fomentar la **eficiencia de los mercados de suelo**. En este sentido, la ley establece la figura del agente urbanizador, que actuará como intermediario entre la Administración y los propietarios a la hora de tramitar la urbanización de un terreno, una figura ya presente en algunas Comunidades Autónomas.
- **Combatir la especulación**, limitando, entre otras medidas, el precio

glosario

Clasificación. En urbanismo hace referencia a la técnica de categorización del suelo, según su destino urbanístico básico: suelo urbano, urbanizable, no urbanizable.

Suelo de naturaleza urbana. Suelo que, según la Ley reguladora de Haciendas Locales y la normativa técnica de valoración catastral, tiene consideración de suelo urbano a efectos del Impuestos de Bienes Inmuebles (IBI).

Suelo Rural. Terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

de venta o subasta de solares de titularidad pública. Incluye además la obligación de publicar el nombre de todas las personas físicas o jurídicas propietarias que hayan tenido una finca durante los cinco años anteriores a su recalificación. Otra medida destinada a clarificar los procedimientos urbanísticos consiste en exigir a cargos electos titulares de concejalías y personas con cargo directivo municipales que declaren públicamente sus bienes.

La ley establece un **nuevo régimen de valoración del suelo**, por el que el precio de un terreno se ajustará a su situación real y no a lo que pueda llegar a ser. Algunas opiniones expertas han pronosticado que este nuevo régimen de valoración permitirá a las administraciones públicas expropiar terrenos a un precio inferior al de mercado, que seguirá guiándose por la expectativa.

Normativa Estatal Supletoria (Salvo en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla donde es de aplicación plena)

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
- Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio
- Reglamento de Gestión Urbanística para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, 25 agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

Actuaciones del Estado

Los Planes Estatales de Vivienda: Ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida

El Plan Estatal de Viviendas y Rehabilitación 2009-2012[2],, dedica el Capítulo V al Eje sobre ayudas para adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.

Contempla como actuaciones protegidas la urbanización y adquisición del suelo para su inmediata edificación y destinado mayoritariamente a la promoción de viviendas protegidas siempre que cumplan los requisitos referidos a superficie útil máxima, precio máximo de venta por m^2 de superficie útil, niveles máximos de ingresos de los adquirentes y período mínimos de calificación de las viviendas.

Otro requisito es que al menos el 50% de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación debe destinarse a vivienda protegida.

Pueden acogerse a la financiación para las **Áreas de Urbanización Prioritaria de Suelo (AUP)** aquellas en las que, al menos, el 75% de la edificabilidad residencial de la unidad de actuación se destine a la promoción inmediata de viviendas

2 Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y modificación posterior mediante Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

protegidas, y que sean objeto de acuerdo de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento correspondiente.

Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de patrimonios públicos de suelo, se considerará que dicho suelo constituye un AUP cuando al menos el 50% de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas calificadas como protegidas de régimen especial o de promoción pública. Esta afectación del suelo a dichas finalidades deberá inscribirse registralmente.

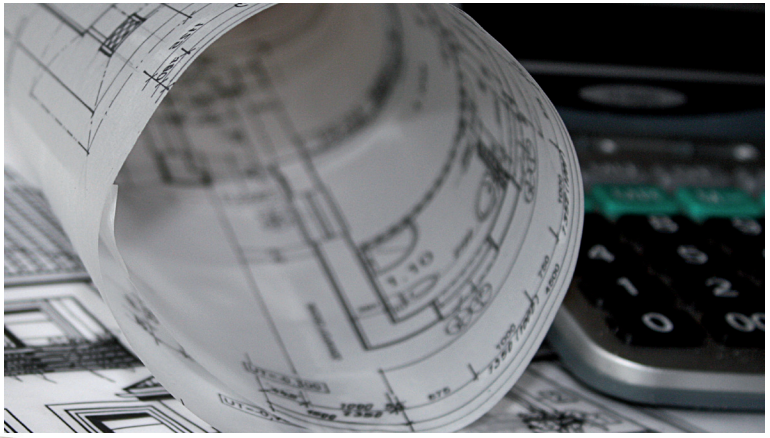
Requisitos para acceder a la financiación

Los promotores deberán cumplir los siguientes requisitos (Art. 65):

a. Acreditar la propiedad del suelo, una opción de compra, un derecho de superficie o un concierto formalizado con quien ostente la titularidad del suelo o cualquier otro título o derecho que conceda facultades para efectuar la urbanización.

b. Suscribir el compromiso de iniciar, en un plazo máximo de 3 años, por sí, o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de al menos un 30% de las viviendas protegidas de nueva construcción.

c. Adjuntar una memoria de viabilidad técnico-financiera y urbanística del proyecto, en la que se especificará la aptitud del suelo para los fines perseguidos, los costes de la actuación protegida, la edificabilidad residencial, y el número de viviendas a construir ya sean libres o protegidas, según tipología. La memoria deberá contener la programación temporal pormenorizada de la urbanización y edificación, el precio de venta de las viviendas protegidas y demás usos previstos del suelo, el desarrollo financiero de la operación, así como los criterios de sostenibilidad que se aplicarán a la urbanización.



La ley establece un nuevo régimen de valoración del suelo, por el que el precio de un terreno se ajustará a su situación real y no a lo que pueda llegar a ser

d. Para poder acogerse a la financiación correspondiente a las AUP, será necesario formalizar un **acuerdo de colaboración** con el Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la actuación de urbanización. En este acuerdo se concretarán las condiciones de financiación y, en su caso, los compromisos y aportaciones financieras de la comunidad autónoma y del municipio correspondiente, así como el sistema de seguimiento y evaluación de las actuaciones acordadas.

e. No se podrá obtener financiación para las actuaciones en materia de suelo cuando la solicitud de las mismas sea presentada con posterioridad a la obtención del préstamo convenido correspondiente a las viviendas protegidas de nueva construcción a edificar en dicho suelo.

f. Tampoco cabrá la obtención de ayudas financieras cuando la unidad de ejecución, o parte de la misma, ya las hubiera recibido, incluso en el marco de planes estatales anteriores.

g. Deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la afectación del suelo objeto de financiación a la finalidad establecida, por lo que se refiere a número de viviendas protegidas previstas, incluyendo sus tipologías y otras características que puedan dar lugar a la obtención de las subvenciones establecidas en esta materia.

Financiación de las actuaciones protegidas

Los promotores podrán obtener **préstamos convenidos** con las siguientes características:

a. La cuantía del préstamo no podrá exceder del producto de la superficie edificable, según figure en la memoria de viabilidad técnico-financiera del proyecto, multiplicada por el 20% del MBE vigente, y sin exceder del coste total de la actuación.

b. La suma de los períodos de amortización y, en su caso, de carencia, que será como máximo de 2 años, no podrá superar los 4 años.

c. No será necesaria garantía hipotecaria, salvo que la entidad de crédito colaboradora lo considere necesario.

d. El préstamo concedido a una actuación de suelo vencerá anticipadamente, cuando se obtuviera un nuevo préstamo para financiar la promoción de viviendas que acometa el prestatario por sí mismo o mediante concierto con un promotor.

El Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, de modificación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, deja sin efecto el apartado 2 del artículo 66, dedicado a la concesión de subvenciones a promotores por la construcción de viviendas protegidas en las Unidades de Actuación.

El operador público de suelo SEPES

La Entidad Pública del Suelo (EPES) con el objeto de fomentar la urbanización de suelo para vivienda protegida en el marco del Plan tiene los siguientes cometidos:

a. La promoción de suelo urbano para uso residencial y otros usos compatibles.

b. La adquisición, por cualquier título, de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de

solares o cualquier otra finalidad análoga.

c. La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda que le encomienden las Administraciones competentes.

Actuaciones autonómicas

Las ayudas para las actuaciones de suelo contempladas en el Plan Concertado tienen como objetivo **fomentar la urbanización de suelos** y fomentar la **construcción de viviendas protegidas en suelos ya urbanizados**. Para acogerse a estas ayudas, al menos 2/3 de las viviendas protegidas tienen que destinarse a familias de ingresos menores 2,5 IPREM y al menos el 35% de las viviendas protegidas deben destinarse a programas de Régimen Especial, Alquiler para Jóvenes con opción a compra y Alquiler de Renta Básica.

Concretamente, en materia de suelo el Plan distingue cuatro grandes programas:

- Actuaciones Autonómicas de Suelo (ayudas a la urbanización de suelos y ayudas a suelos ya urbanizados)
- Adquisición de Suelo para su incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo
- Ayudas para la Gestión Pública Urbanística
- Actuaciones Singulares de Suelo

Ayudas a la urbanización de suelos

Para fomentar la urbanización de suelo, llegando a subvencionar hasta el 100% de los gastos para su destino como promoción de viviendas protegidas.

No podrá recibir ayudas la urbanización de los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento

Requisitos

a. Compromiso de iniciar la obra de edificación de las viviendas protegidas en el plazo máximo de 1 año desde la terminación de la obra de urbanización.

b. Se entenderá por ámbito de urbanización para estas actuaciones la correspondiente unidad de ejecución o ámbito definido a efectos de la urbanización conjunta y sistemática de dos o más parcelas. Cuando el suelo objeto de urbanización forme parte de los patrimonios públicos de suelo se considerará que integra un único ámbito de urbanización.

c. No se admitirán solicitudes de calificación de actuación protegida en materia de suelo si han transcurrido tres meses desde el inicio de las obras de urbanización.

d. Serán aplicables también los requisitos establecidos en los correspondientes planes estatales.

e. El presupuesto protegible será el coste de la actuación protegida, contabilizándose, en su caso, la totalidad de los gastos de urbanización necesarios[3] para la ejecución de la actuación, de conformidad con lo establecido en el

3 Quedan excluidos del presupuesto protegible los gastos generales de la persona promotora, los costes financieros correspondientes al préstamo cualificado y el Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por la persona promotora.

artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Financiación:

a. Un préstamo cualificado para la urbanización a conceder por las entidades financieras que hayan suscrito *Convenio con las Consejerías de Economía y Hacienda y de Vivienda y Ordenación del Territorio* (art. 119 Plan Concertado de Vivienda y Suelo)

b. Una **subvención** cuya cuantía total, incluyendo, en su caso, la correspondiente al plan estatal, por cada vivienda protegida a construir en el ámbito de urbanización dependerá de:

   - El porcentaje de edificabilidad residencial del ámbito de urbanización que se destine a viviendas protegidas.
   - Que se construya un mayor número de viviendas protegidas de las que son obligatorias por el planeamiento urbanístico, en cuyo caso se aumentará un 20% el importe de la subvención para cada vivienda protegida que supere el número establecido por el planeamiento.

La **cuantía total de la subvención** será:

Porcentaje de edificabilidad para viviendas protegidas sobre el total de la edificabilidad	Cuantía por VP obligatoria (€/VP)	Cuantía por VP sin obligación de destino de suelo a VP (+20%)
De 0 a 50%	4.000	4.800
Mayor de 50% y menor a 75%	6.000	7.200
Mayor de 75%	8.000	9.600

Documentación a presentar:

- Actuación protegida para fomentar la urbanización de suelos (Anexo V / Modelo 1)
- Declaración responsable de otras ayudas (Anexo I / Modelo 2)
- Propuesta de declaración de la actuación como Área de Urbanización Prioritaria de Suelo (Anexo V/ Modelo 2)
- Cédula de Calificación protegida en materia de suelo (Anexo V/ Modelo 3)

Ayudas a suelos urbanizados

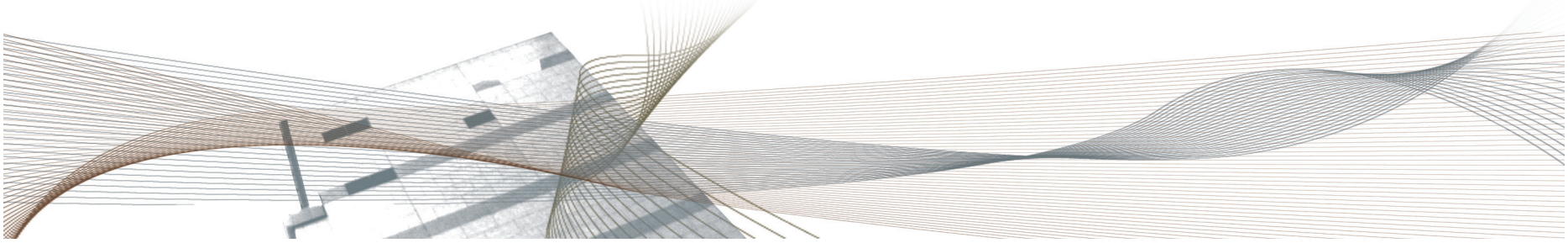
Para fomentar la construcción de viviendas protegidas en suelos ya urbanizados (solares) o en proceso de urbanización, siempre que no haya obtenido ayuda para la urbanización el suelo.

Requisitos (Art. 105.2):

a. No haber obtenido ayuda para la urbanización del suelo, aunque procediese de anteriores planes de vivienda y suelo.

b. No haber comenzado las obras de construcción de las viviendas.

c. Suscribir un Convenio con la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio con el compromiso de inicio de la construcción de viviendas protegidas en un plazo no superior a seis meses y que tendrá acceso al Registro de la Propiedad mediante el asiento que proceda.



Financiación:

Ayuda de 3.000 euros por vivienda protegida, incrementada en un 20% para cada vivienda protegida que supere el número de las que, según el planeamiento urbanístico, deban construirse.

Documentación a presentar:

- Actuación protegida para fomentar la construcción de viviendas protegidas (Anexo V / Modelo 4)
- Declaración responsable de otras ayudas (Anexo I / Modelo 2)
- Cédula de Calificación protegida en materia de suelo (Anexo V/ Modelo 3)

Adquisición de suelo a urbanizar para incorporar a Patrimonio Municipal de Suelo

Colaborar con la adquisición de suelo sin urbanizar por parte de los Ayuntamientos para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, con la finalidad de incrementar la oferta de suelo con destino a la promoción de viviendas protegidas, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento y conseguir una intervención pública en el mercado del suelo que incida en la formación de los precios.

Requisitos (Art. 108):

a. Destinar más del 50% de la edificabilidad residencial prevista a la construcción de viviendas protegidas.

b. Al menos el 70% de la edificabilidad residencial deberá ser objeto de su puesta en el mercado, de acuerdo con los procedimientos de enajenación establecidos por la legislación urbanística para los bienes de los patrimonios municipales de suelo. El plazo para llevar a cabo dicha puesta en el mercado será de un año, contado desde la adquisición

normativa

Normativa autonómica

- LOUA
- Decreto 129/2006, 27 junio, que aprueba el Plan de Ordenación del Territorio.
- DECRETO 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.
- DECRETO 266/2009, de 9 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio.
- ORDEN de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

de los terrenos o desde el fin de las obras de urbanización de los mismos. En este último supuesto, el plazo para el inicio de dichas obras será de un año contado desde la concesión de estas ayudas.

Financiación:

a. una ayuda de 2.000 euros por vivienda protegida o de 2.300 euros, cuando se ubique en un municipio de precio máximo superior.

b. Un préstamo cualificado a conceder por las entidades financieras que hayan suscrito convenios con la administración (art. 119).

Documentación:

- Adquisición de suelo para su incorporación al patrimonio municipal de suelo (Anexo V / Modelo 5)
- Declaración responsable de otras ayudas (Anexo I / Modelo 2)
- Cédula de Calificación protegida en materia de suelo (Anexo V/ Modelo 3)

Adquisición de terrenos para incorporar a Patrimonio Autonómico de Suelo

Es objeto del programa la adquisición de suelo por parte de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para su adscripción al Patrimonio Autonómico de Suelo, con la finalidad de la constitución de reservas estratégicas de terrenos y la ejecución de las políticas de suelo.

Requisitos (Art. 114):

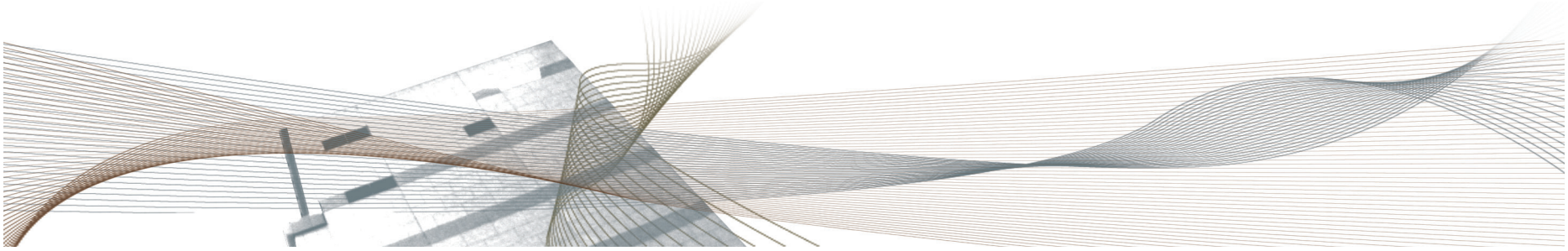
- Destinar, como mínimo, el 30% de la edificabilidad residencial del ámbito de planeamiento o de la unidad de ejecución, a vivienda protegida. La edificabilidad residencial será, como mínimo, el 70% de la edificabilidad total.
- El plazo de aprobación de los correspondientes instrumentos urbanísticos de gestión del suelo será, como máximo, de 2 años a contar desde la fecha de la aprobación de la ayuda por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Financiación (Art. 115):

- Si se realiza una reserva de terrenos y expropiación para destinarlo al Patrimonio Municipal de Suelo, se podrá acceder a una ayuda de 200 euros por vivienda protegida a edificar.
- Si la actuación consiste en el cambio de sistema de compensación a cooperación o expropiación, se podrá acceder a una ayuda de 100 euros por vivienda protegida a edificar.
- Si la actuación es realizada por gestión indirecta mediante la intervención de agente urbanizador, se podrá acceder a una ayuda de 100 euros por vivienda protegida a edificar.

Documentación:

- Cédula de Calificación protegida en materia de suelo (Anexo V/ Modelo 3).



Ayudas para la Gestión Pública Urbanística

Dirigidas a los Ayuntamientos, con el objeto de ayudar en los gastos y esfuerzos de gestión de los instrumentos urbanísticos, así como en la ejecución de los mismos, con el objetivo de obtener suelo para posibilitar la edificación de viviendas protegidas en los casos de reservas de terrenos y/o expropiación para incorporar al Patrimonio Municipal, cambio de sistema de compensación al de cooperación o expropiación, y cuando la actuación es realizada por gestión indirecta mediante agente urbanizador.

Documentación:

- Gestión pública urbanística (Anexo V / Modelo 6)
- Declaración responsable de otras ayudas (Anexo I / Modelo 2)
- Cédula de Calificación protegida en materia de suelo (Anexo V/ Modelo 3)

Actuaciones Singulares de Suelo

Son actuaciones específicas en materia de suelo no contempladas de forma expresa que la Consejería puede financiar y proteger.

Normativa municipal

Clasificación del suelo

La clasificación del suelo está recogida en la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía** (BOJA núm. 154, de

normativa

Normativa autonómica

- ORDEN de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. y posterior modificación mediante Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

31 de diciembre), concretamente en los arts. 44-47, por la que el suelo de cada término municipal pertenece a alguna de las siguientes categorías: ***suelo urbano***, ***no urbanizable*** y ***urbanizable.***

La clasificación del suelo no ha de confundirse con la calificación que viene establecida en los planes o normas de ordenación municipal y que determina los usos (generales o específicos) a los que pueden ser destinados los terrenos.

Suelos urbanos (Art. 45)

Son aquellos que:

- Forman parte de un núcleo de población existente o son susceptibles de incorporarse en él en ejecución del Plan, y están dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

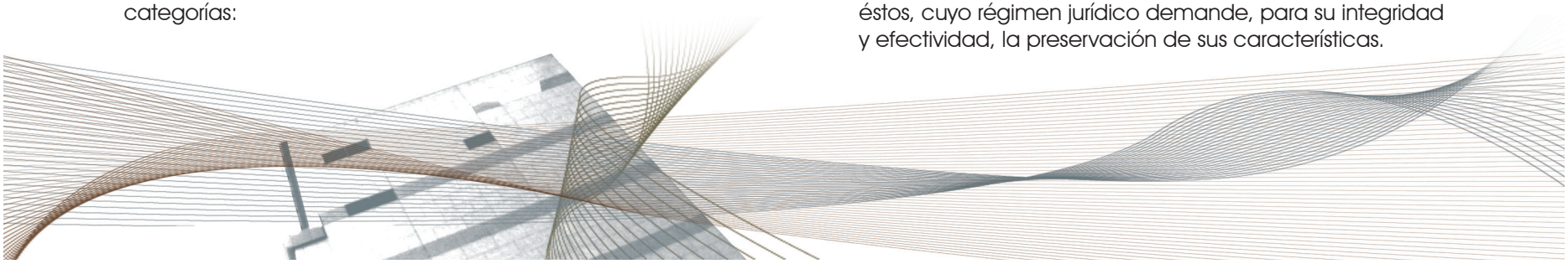
El Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, puede establecer las siguientes categorías:

- **Suelo urbano consolidado**, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
- **Suelo urbano no consolidado**, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:
  - No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
  - Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
  - Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Suelos no urbanizables (Art. 46)

Son suelos no urbanizables los terrenos que:

- Tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.



- Estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Sean merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Se entiendan necesarios para la protección del litoral.
- Sean objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- Se considere necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Constituyan el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- Sea necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de

infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

- Presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- Proceda la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- Sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

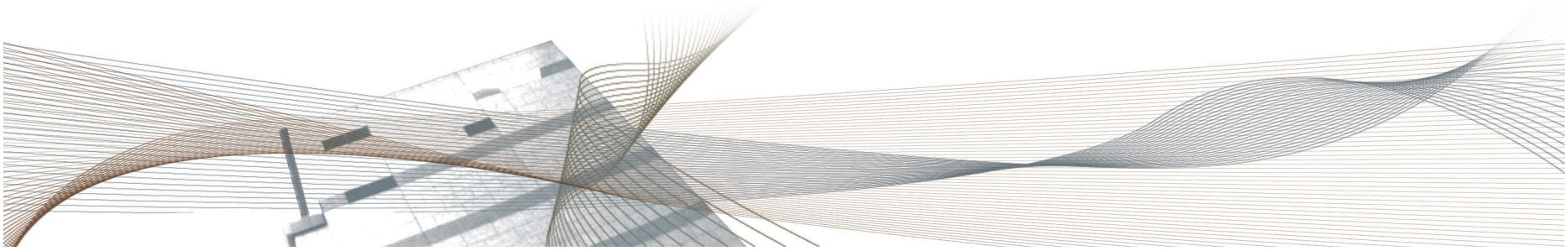
El Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las categorías siguientes:

- **Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica**, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a y b del apartado anterior, e i cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- **Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística**, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c, d y e del apartado anterior.
- **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural**.
- **Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado**, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g del apartado anterior.

Suelos urbanizables (Art. 47)

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

- **Suelo urbanizable ordenado**, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- **Suelo urbanizable sectorizado**, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.
- **Suelo urbanizable no sectorizado**, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.



Actuaciones de ámbito municipal

Instrumentos Urbanísticos

El **planeamiento urbanístico** o **planificación urbana** es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que se redactan para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o, en su caso, conservación.

Los **instrumentos de planteamiento** en Andalucía se regulan por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Instrumentos de **planificación**:
  - Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU)
  - Otros instrumentos de planeamiento general:
    - Planes de Ordenación Intermunicipal.
    - Planes de Sectorización.
- Planes de desarrollo:
  - Planes Parciales de Ordenación.
  - Planes Especiales.
  - Estudios de Detalle.
- Los Catálogos

Plan General de Ordenación Urbanística

Se trata de un instrumento de los Ayuntamientos que se enmarcan en los Planes de Ordenación del Territorio[4]. Ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución, según las características de la localidad y los procesos de ocupación de suelo que se dan en el momento y que se prevén en un futuro próximo.

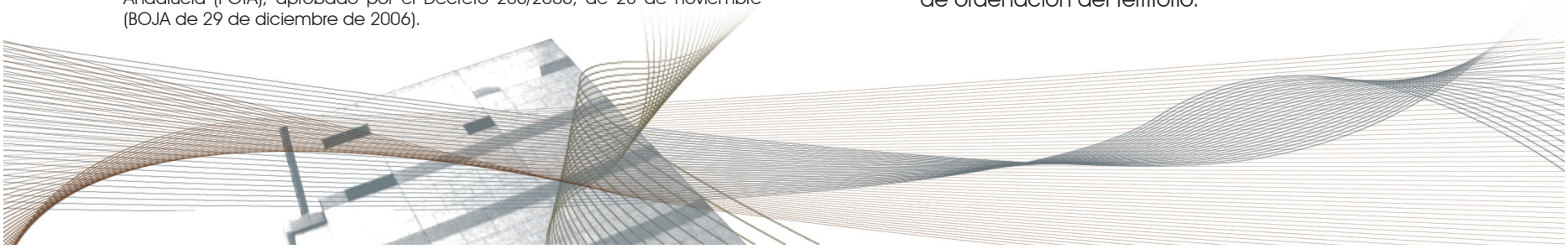
La ley exige que se desarrollen con arreglo a los principios de máxima **simplificación** y **proporcionalidad** según la caracterización del municipio en el sistema de ciudades de Andalucía, según:

- Su población y dinámica de crecimiento.
- Relevancia de sus actividades y recursos turísticos.
- Pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas.
- Contar con valores singulares relativos al patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben cumplir con los siguientes **objetivos**:

- Optar por el **modelo y soluciones de ordenación** que aseguren:
  - Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
  - La correcta funcionalidad y puesta en valor de la **ciudad ya existente**, atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
  - La adecuada conservación, protección y mejora del **centro histórico,** así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.
  - La **integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada**, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por razones motivadas, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural.
  - La funcionalidad, economía y eficacia en las **redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos** de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
  - La **protección y el tratamiento adecuado del litoral** de acuerdo con sus características y valores.
  - La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos:
    - Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad.
    - Los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio.

4 En la actualidad está vigente el Plan de Ordenación del Territorio en Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29 de diciembre de 2006).



- Aquellos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados.
- Aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida.
- Aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

- Mantener, en lo sustancial, las **tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes** en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- Atender las demandas de **vivienda social** y otros **usos de interés público**.
- Garantizar la **correspondencia** y **proporcionalidad** entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.
- Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las **dotaciones y equipamientos**, y su **equilibrada distribución entre** las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos.

  Su ubicación deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.
- Propiciar la **mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes**, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.
- Evitar **procesos innecesarios de especialización** de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

Los PGOU contienen un **esquema general** y **directrices** que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación de territorio que se haya decidido. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes **determinaciones**:

- En **todos los municipios**:
  - La **clasificación de la totalidad del suelo** con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas.
  - En cada área o sector con uso residencial, se reservará al menos al 30% de la edificabilidad residencial para **viviendas protegidas**.

    El PGOU podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. Deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

    Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.
  - **Red básica de reservas de terrenos y construcciones**

de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

- **Parques, jardines y espacios libres públicos** en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 m2 por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.
- **Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos** que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

  Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

- **Usos, densidades y edificabilidades globales** para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- Para el **suelo urbanizable no sectorizado**, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo:
  - **Usos incompatibles** con esta categoría de suelo.
  - Condiciones para proceder a su **sectorización** y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.
  - Criterios de disposición de los **sistemas generales** en caso de que se procediese a su sectorización.
  - Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.
  - Definición de los ámbitos que deban ser objeto de **especial protección en los centros históricos de interés**, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.
  - **Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección**, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes, la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
  - Normativa para la **protección y adecuada utilización del litoral** con delimitación de la *Zona de Influencia*, que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

- En los **municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine** reglamentariamente o por

los Planes de Ordenación del Territorio:

- Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos que dan estructura a la **red de transportes públicos para la ciudad**, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio PGOU o los planes sectoriales de aplicación.
- Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.

❍ En los **restantes municipios**, el PGOU podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en el apartado anterior.

Los PGOU establecen asimismo la **ordenación pormenorizada** mediante las siguientes **determinaciones**:

❍ **Preceptivas**:

- En el **suelo urbano consolidado:**
  - La ordenación urbanística detallada.
  - Trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural.

Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

- En el **suelo urbano no consolidado:**
  - Delimitación de las áreas de reforma **interior**, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición

La ordenación del territorio resulta un instrumento fundamental para la cohesión territorial

de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área.

- Delimitación de las áreas de reparto que deban definirse y determinación de sus aprovechamientos medios.

- En el suelo **urbanizable sectorizado**, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.
- La normativa de aplicación a las categorías de **suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural** y al suelo urbanizable no sectorizado.
- Definición de los **restantes elementos o espacios** que requieran **especial protección** por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.
- Las **previsiones de programación y gestión** de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

❍ **Con carácter potestativo:**

La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las categorías adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

Los PGOU contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan, así como, de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

Otros instrumentos de planeamiento general

❍ **Planes de Ordenación Intermunicipal.**

Tienen por objeto establecer la **ordenación de áreas concretas**, pertenecientes a **dos o más términos municipales colindantes**, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

Se formularán:

- En cumplimiento de la remisión que al efecto hagan los PGOU de los municipios afectados.
- Al amparo de la previsión que en tal sentido efectúen los Planes de Ordenación del Territorio.
- De forma independiente, en defecto de la remisión o de la previsión a que se refieren las letras anteriores.

El contenido de los POI comprenderá las determinaciones propias de los PGOU que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico. En todo caso se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin y se establecerá de la manera que comporte la menor incidencia posible en la ordenación establecida en los municipios correspondientes.

❍ **Planes de Sectorización.**

Su objetivo es el **cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable**

sectorizado u ordenado, por el PGOU.

El cambio de categoría deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente PGOU, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

El Plan de Sectorización **valorará la ordenación** en razón de:

- La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
- La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.
- La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

El Plan de Sectorización tendrá el siguiente **contenido sustantivo**:

- La **delimitación del sector o sectores** que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el PGOU, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio.
- La **previsión para viviendas protegidas** y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en las determinaciones del PGOU.
- **Las determinaciones** de ordenación estructural y pormenorizada propias de los PGOU para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.
- Las **determinaciones relativas a la organización de su gestión** y, en especial, las condiciones de plazos máximos para:
  - La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de reas de reforma interior.
  - La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.
  - La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.
- Los **compromisos y garantías prestados para la urbanización**, que serán como mínimo del 10% del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.
- Las **certificaciones técnicas de los órganos competentes** respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones

habilitará al municipio para:

- Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.
- Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

Otros instrumentos de planeamiento general

❍ **Planes de Ordenación Intermunicipal.**

Tienen por objeto establecer la **ordenación de áreas concretas**, pertenecientes a **dos o más términos municipales colindantes**, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

Se formularán:

- En cumplimiento de la remisión que al efecto hagan los PGOU de los municipios afectados.
- Al amparo de la previsión que en tal sentido efectúen los Planes de Ordenación del Territorio.
- De forma independiente, en defecto de la remisión o de la previsión a que se refieren las letras anteriores.

El contenido de los POI comprenderá las determinaciones propias de los PGOU que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico. En todo caso se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin y se establecerá de la manera que comporte la menor incidencia posible en la ordenación establecida en los municipios correspondientes.

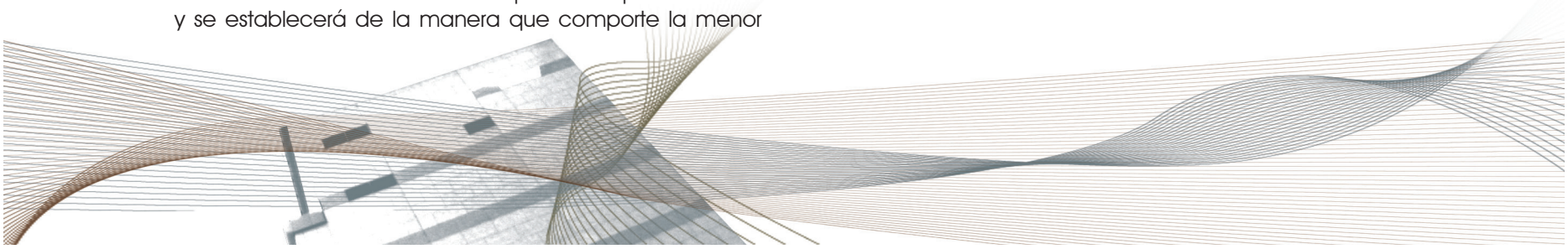
❍ **Planes de Sectorización.**

Su objetivo es el **cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado**, por el PGOU.

El cambio de categoría deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente PGOU, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

El Plan de Sectorización **valorará la ordenación** en razón de:

- La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
- La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.
- La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.



El Plan de Sectorización tendrá el siguiente **contenido sustantivo**:

- La **delimitación del sector o sectores** que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el PGOU, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio.
- La **previsión para viviendas protegidas** y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en las determinaciones del PGOU.
- **Las determinaciones** de ordenación estructural y pormenorizada propias de los PGOU para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.
- Las **determinaciones relativas a la organización de su gestión** y, en especial, las condiciones de plazos máximos para:
  - La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de reas de reforma interior.
  - La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.
  - La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.
- Los **compromisos y garantías prestados para la urbanización**, que serán como mínimo del 10% del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.
- Las **certificaciones técnicas de los órganos competentes** respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de

glosario

SEPES es la Entidad Estatal de Suelo, organismo público dependiente del Ministerio de Fomento, tiene como cometido lograr el reequilibrio social y económico del territorio, a través de la promoción, adquisición y preparación de suelo para asentamientos residenciales, industriales, terciarios y de servicios, mediante la elaboración de planes y proyectos de urbanización y la ejecución de las infraestructuras urbanísticas necesarias.

Urbanización. Resultado del proceso mediante el cual, un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a lo demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para:

- Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.
- Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

Planes de desarrollo

❍ Planes Parciales de Ordenación

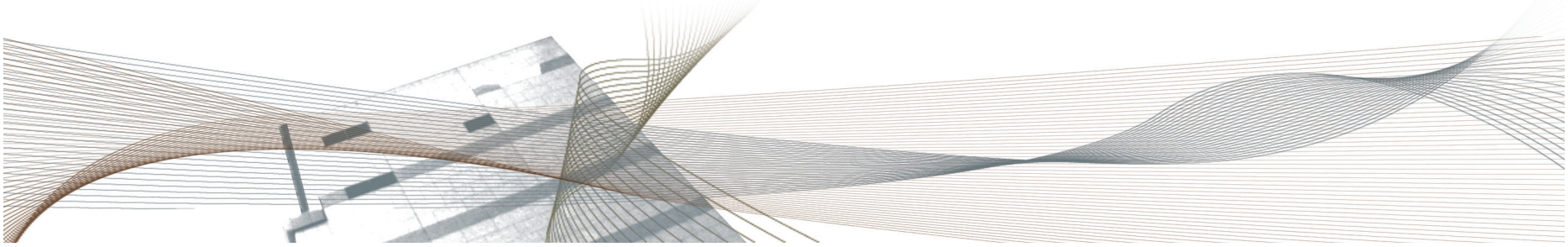
Afectan a sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable. Tienen por objeto:

- El establecimiento, en desarrollo del PGOU, de la **ordenación detallada** precisa para la ejecución integrada, cuando aún no disponga de dicha ordenación.
- La **modificación**, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Los PPO pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

Contienen las siguientes determinaciones:

- El trazado y las características de la **red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones** previsto en el PGOU, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- La delimitación de las **zonas de ordenación urbanística**, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el PGOU.
- La fijación de la **superficie y características de las reservas para dotaciones**, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del PGOU y los estándares y características establecidos en la Ley 7/2002.
- El trazado y las características de las **galerías y redes propias del sector**, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.



- El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general. Podrán simultanearse siempre que se tramiten en procedimiento independiente.

❍ **Planes Especiales**

Pueden ser municipales o supramunicipales. Tienen por **finalidad**:

a. Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger **infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos**, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el **régimen del suelo no urbanizable**.

b. **Conservar, proteger y mejorar el medio urbano,** especialmente el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c. Establecer la **ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma Interior**, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

Los Planes Parciales de Ordenación, pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal

d. Vincular el destino de terrenos o construcciones a **viviendas protegidas** u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e. Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del **Hábitat Rural Diseminado**.

f. Conservar, proteger y mejorar el **paisaje**, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g. Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h. Cualesquiera otras finalidades análogas.

Tendrán por **objeto**:

- Cualquiera de las finalidades anteriores, cuando se formulen en **desarrollo de un PGOU**.
- Las finalidades previstas en las letras a, b, e y f, cuando se formulen en **ausencia de PGOU**. En el caso de la letra f no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.
- Las finalidades previstas en las letras a, e y f del apartado 1, cuando se formulen en desarrollo directo de Planes de Ordenación del Territorio.
- Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, en ausencia de POT y PGOU, mediante un Plan Especial aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del PGOU, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

Tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

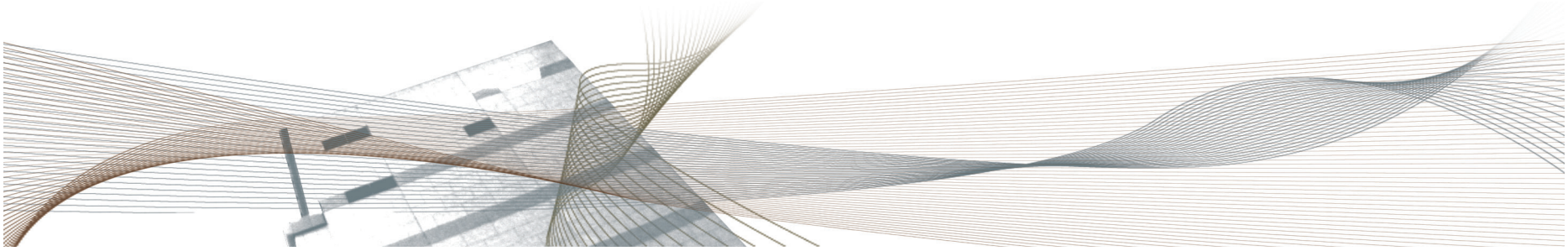
Cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

No pueden sustituir a los POT ni a los PGOU en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

❍ **Estudios de Detalle**

Tienen por **objeto** completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido:

- Estableciendo, en desarrollo de los objetivos definidos por los PGOU, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.



- Fijando las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

En ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

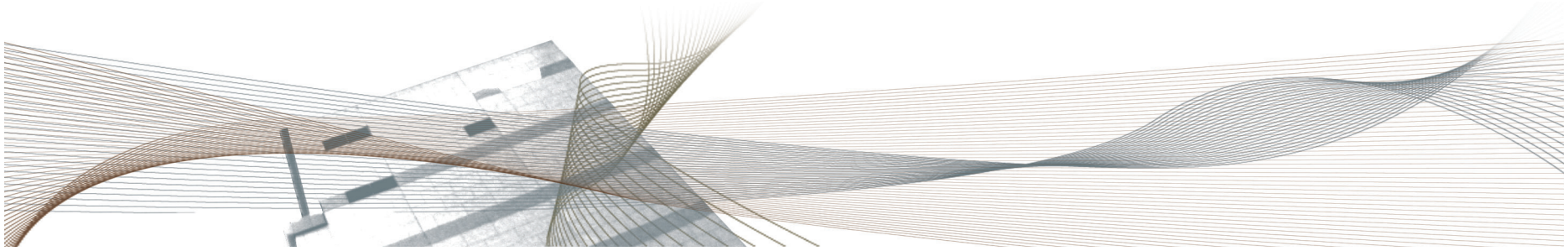
Los catálogos

Tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

Aunque pueden formularse y aprobarse independientemente, podrán formar parte de los restantes instrumentos de planeamiento.

Su elaboración será preceptiva cuando éstos **aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurran valores singulares.**

La Consejería de Obras Públicas y Vivienda en materia de urbanismo incluirá en el registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados en cada municipio de forma separada, todos los bienes y espacios contenidos en los Catálogos aprobados.



Ordenación del Territorio

Introducción

La ordenación del Territorio, u **ordenación territorial** es una disciplina científica, y técnica administrativa, en la que intervienen a su vez multitud de disciplinas (economía, urbanismo, geografía física, geografía humana,…) que tiene como principal objetivo la ocupación racional del territorio, mediante la aplicación de normativa que permita o prohíba unos determinados usos en el territorio.

Tiene como finalidad la implantación de un **modelo racional** que regule las actividades humanas con repercusión directa sobre los usos del suelo, implantándose y desarrollándose en el territorio de forma coordinada, equilibrada y compatible entre sí. Se trata de un instrumento que facilita la cohesión social, económica y territorial.

En 1983 la **Carta Europea de Ordenación del Territorio** la define como: "la expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda la sociedad, con multitud de objetivos, entre ellos el desarrollo socioeconómico y equilibrado de las regiones, la mejora de la calidad de vida, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y por último, la utilización racional del territorio".

De esta definición subyacen dos objetivos principales:

- De un lado, el **desarrollo socioeconómico** de las regiones y la mejora de la **calidad de vida.**
- De otro lado, la **gestión ordenada** de los recursos naturales, la **protección del medio ambiente** y la **utilización racional** del territorio.

Instrumentos: Los Planes de Ordenación del Territorio

Andalucía tiene la potestad para ejercer en exclusiva las competencias en materia de ordenación del territorio (art. 56.5 del Estatuto de Autonomía).

- **Competencias:**

  Para el ejercicio de estas competencias, el órgano competente, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, ostenta, entre otras, las siguientes funciones:

  - La definición y programación general en materia de ordenación del territorio, del litoral y del paisaje.
  - La elaboración y tramitación de los **Planes de Ordenación del Territorio** y otros instrumentos de la política territorial.
  - El seguimiento de los Planes de Ordenación del Territorio, así como el impulso y coordinación de su desarrollo y ejecución.
  - La realización de planes, programas y actuaciones previstas en los Planes de Ordenación del Territorio, en el marco de sus competencias, y el desarrollo de

la política de espacios públicos metropolitanos o de alcance supramunicipal.

- La coordinación de planes, programas y actuaciones urbanísticas de interés regional o de especial relevancia territorial.
- Promover la coordinación de la ordenación del territorio con otras políticas sectoriales de las Administraciones Públicas y de las actividades de planificación con incidencia territorial.
- La elaboración de informes en materia de ordenación del territorio y su coordinación.
- La elaboración de normativas, estudios y actividades de investigación en materia de ordenación del territorio, del litoral y del paisaje.
- El apoyo técnico al Observatorio Territorial de Andalucía y el desarrollo y gestión del Sistema de Información Territorial de Andalucía.
- El impulso, elaboración y seguimiento de estrategias en su ámbito de competencias, particularmente las relativas al paisaje, sostenibilidad urbana y gestión integrada de áreas litorales.

❍ ¿Qué son los Planes de Ordenación del Territorio?

Andalucía contempla como principio básico de su política de ordenación del territorio la **planificación**, junto con la participación, cooperación y la coordinación.

La Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio, establece un sistema de planes territoriales, como **instrumentos** de planificación integral con dos ámbitos diferentes:

- Uno regional, **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**[1] (POTA).
- Los **Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional**[2].

Tienen como **función principal** establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en relación a:

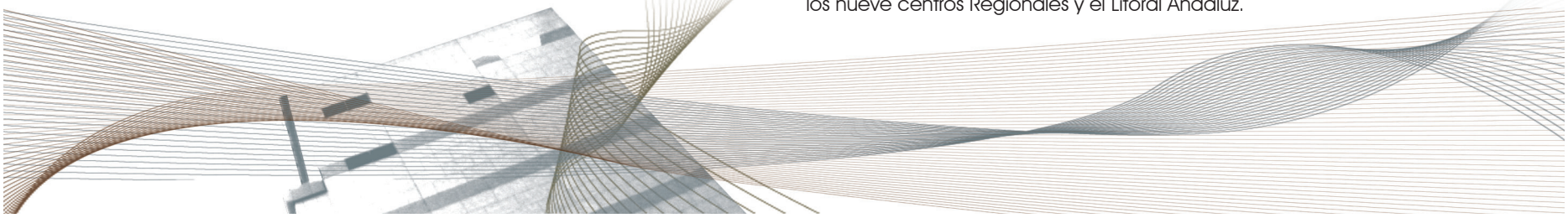
- El sistema de ciudades y la estructura de asentamientos.
- Los sistemas de articulación territorial (transporte, espacios libres, equipamientos, infraestructuras, etc.).
- La ordenación básica de los usos del suelo.
- Sistema de protección y prevención de riesgos en el territorio, sirviendo de marco de referencia territorial para el desarrollo de planes, programas y actuaciones.

Son formulados por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Obras Públicas y Vivienda (o a petición de los Ayuntamientos en el caso de los planes subregionales).

Los elabora una **Comisión de Redacción,** con la participación de las Administraciones y Entidades Públicas afectadas, y disponen de un periodo de información pública de al menos dos meses antes de su aprobación por el Consejo de Gobierno. Antes y después de la Comisión de Redacción se reúne la **Mesa de Ordenación del Territorio de la Concertación Social.**

1 Aprobado por Decreto 206/2006, de 28 noviembre, (BOJA de 29 de diciembre de 2006).

2 Se extiende a las principales áreas urbanas de Andalucía, incluyendo los nueve centros Regionales y el Litoral Andaluz.



Plan Ordenación del Territorio en Andalucía (POTA)

El Plan de Ordenación del Territorio en Andalucía (P.O.T.A.) es un plan concertado con los agentes sociales y económicos más representativos de la comunidad autónoma. Es preciso destacar la participación activa de UGT Andalucía en el diseño y elaboración de las iniciativas de ordenación del territorio para garantizar que se reflejen en ellas las respuestas a las necesidades y expectativas de las personas trabajadoras y su papel en el proceso de redacción, aprobación y ejecución del POTA no es una excepción.

El Plan consolida la ordenación del territorio en Andalucía como función pública, y es consecuencia de un proceso de **participación pública e institucional** que ha finalizado en consenso de todos los agentes participantes, y que aporta el marco estratégico territorial para orientar la planificación y políticas públicas, estableciendo, para tal efecto, el Modelo Territorial de Andalucía y un conjunto de Estrategias de Desarrollo Territorial, referidas al:

- Sistema de ciudades.
- Sistema de articulación regional (con los subsistemas de transportes, telecomunicaciones, energético y hidrológico-hidráulico).
- Sistema regional de protección del territorio (prevención de riesgos, patrimonio natural, cultural y paisajístico) del territorio.
- La integración exterior de Andalucía, tanto a escala nacional como continental, a través de los ejes de desarrollo europeo y reforzando la dimensión y el protagonismo euromediterráneo de Andalucía.

El gran **objetivo** del POTA es contribuir a un **desarrollo territorial sostenible**, cohesionado y competitivo de Andalucía,

UGT ha participado activamente en el proceso de elaboración del Plan de Ordenación del Territorio en Andalucía

traduciéndose en un **modelo de ciudad compacta**, **funcional y económicamente diversificada**.

Pero sobre todos los objetivos destaca el **aumento de la calidad de vida** en Andalucía. En este sentido, la estrategia se centra, según recoge el propio Plan, en una cuestión clave: crear en las diferentes áreas de Andalucía condiciones equivalentes para el acceso de la ciudadanía a los equipamientos y servicios sanitarios, educativos, asistenciales, deportivos y culturales, dotando a los centros regionales, las ciudades medias y a los pueblos andaluces con los correspondientes servicios básicos. En cada barrio de cada pueblo y ciudad los servicios, equipamientos, infraestructuras y espacios verdes necesarios tienen que estar cerca de las personas. Consecuentemente, es fundamental su posibilidad de acceder a una vivienda digna, de calidad y a un precio adecuado a su nivel de renta. La realización efectiva de este derecho garantiza la aplicación combinada del POTA y de los acuerdos del Pacto por la Vivienda en Andalucía, firmado en diciembre 2007 por el Gobierno andaluz, los agentes económicos y sociales, la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP) y las entidades financieras.

Para lograr este modelo se deberá generar proximidad y asegurar movilidad, lo que implica:

- Lograr un alto grado de inversión en infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.
- Vincular el crecimiento urbanístico a la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos.
- Adecuar el ritmo de este crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos, los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

En cuanto a la **cohesión territorial**, las Estrategias para el Sistema de Ciudades se proponen crear en las diferentes áreas de Andalucía condiciones equivalentes para el acceso de la ciudadanía a los equipamientos y servicios sanitarios, educativos, asistenciales, deportivos y culturales y a la vivienda, implantando a tal efecto en los centros regionales, ciudades medias y pueblos una serie de dotaciones básicas.

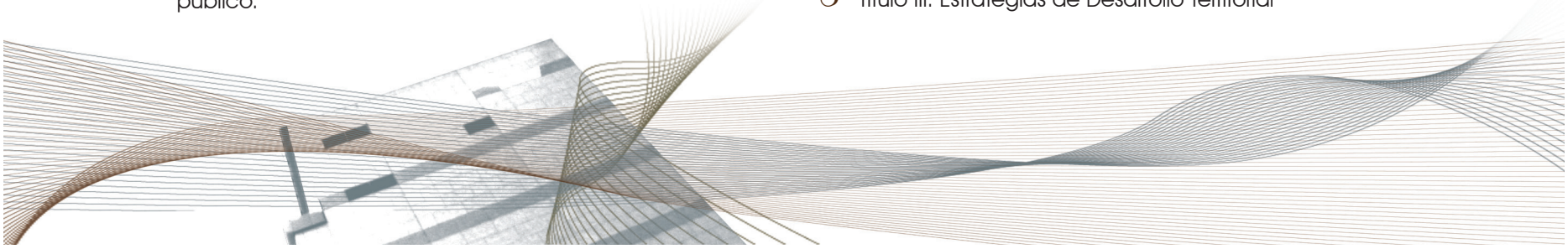
El POTA también pretende **activar el potencial de desarrollo y mejorar la competitividad del territorio de Andalucía**, diferenciando entre las áreas metropolitanas, el litoral, las ciudades medias del interior y las áreas rurales y de montaña.

El Plan recoge medidas encaminadas a movilizar el potencial de los centros urbanos de Andalucía para impulsar el desarrollo económico regional, rural y local. Igualmente, apuesta por la **cooperación territorial**, uno de los principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía que el POTA desarrolla con mayor intensidad para las Redes de Ciudades Medias. Se trata de emprender en todas partes del territorio andaluz acciones conjuntas en forma de redes de cooperación para aprovechar complementariedades, economías de escala y sinergias.

En definitiva, el POTA propiciará que Andalucía pueda desarrollarse en los años venideros en coherencia con los requerimientos de la competitividad, cohesión y sostenibilidad. Por ello, el POTA es una herramienta clave para la convergencia, en términos de calidad de vida, de Andalucía con las regiones europeas más avanzadas.

El POTA tiene los siguientes contenidos:

- Título I. Bases de Ordenación, Aplicación y Desarrollo
- Título II. Modelo Territorial de Andalucía
- Título III. Estrategias de Desarrollo Territorial



- Título IV. Zonificación
- Título V. Desarrollo y Gestión de la Política Territorial
- Programa de Actuación y Apéndices
- Anexo Cartografía

Planes Subregionales

Los Planes Subregionales tienen como objetivo principal el establecimiento de los **elementos básicos para la organización y estructura del territorio**, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas así como las actividades de los particulares.

Son formulados por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda o a instancia de los Ayuntamientos, en cuyo caso la iniciativa deberá ser aprobada por al menos tres quintos de los municipios incluidos en el ámbito del plan que se trate.

Los Planes recogen tres **bloques de contenidos**:

- La **estructura del territorio y los sistemas de articulación** (sistema de asentamientos, sistema de comunicaciones y transportes, infraestructuras básicas y la red de espacios libres de interés supramunicipal).
- La **ordenación de usos** en el territorio (usos productivos de interés supramunicipal, áreas de oportunidad, ordenación del uso agrícola).
- La **protección del territorio** (espacios protegidos por legislación sectorial o por el propio plan territorial y la prevención de riesgos).

En su elaboración interviene una Comisión de Redacción en la que participan los organismos implicados y están representados los municipios incluidos en su ámbito. UGT Andalucía participa en esta Comisión y en la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía (COTUA). Tras la redacción, los Planes disponen de un periodo de información pública de al menos dos meses y audiencia a las Administraciones y Entidades Públicas afectadas por razón de su competencia. La aprobación del plan se lleva a cabo finalmente por Decreto del Consejo de Gobierno, dándose cuenta al Parlamento de Andalucía y publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. Esquemáticamente, el proceso de tramitación sería el siguiente:

Actualmente las prioridades de redacción de planes subregionales están centradas en completar su dotación en las principales áreas urbanas de Andalucía, incluyendo los nueve Centros Regionales y el Litoral andaluz, así como a las áreas del interior de la región con problemas territoriales específicos. Esto permitirá que, a corto plazo, el grado de cobertura de estos planes se extienda al 52,2% de la población, 24,3% de los municipios andaluces y 19,10% de la superficie regional y, a medio plazo, con la puesta en marcha de los planes en elaboración, se amplíe al 80%, 50% y 46%, respectivamente.

Los Planes Subregionales son vinculantes para los Planes con Incidencia en la Ordenación el Territorio y el Planeamiento Urbanístico General, pudiendo adoptar tres **tipos de determinaciones**:

- **Normas de aplicación directa**, vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, en los suelos urbanizables y no urbanizables.
- **Directrices**, vinculantes en cuanto a sus fines, debiendo las Administraciones a las que corresponda su aplicación establecer las medidas concretas para su consecución.
- **Recomendaciones**, de carácter indicativo, dirigidas a las Administraciones públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos de la Ordenación del Territorio.

glosario

Ordenación del Territorio: Disciplina científica, técnica y administrativa, que tiene como objetivo la ocupación racional del territorio, mediante la aplicación de normativa que regule los usos del suelo.

Uso. Destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que en él se pueden desarrollar.

(Ver en glosario "otros usos")

SIT. Sistema de información territorial de Andalucía. Es un sistema de información geográfico único para la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional				
Ámbitos	**Población 2008**	**Nº Municipios**	**Superficie (Km²)**	**Estado de tramitación (*)**
Aglomeración urbana de Granada	500.469	32	891,0	Aprobado
Poniente de Almería	232.027	9	922,2	Aprobado
Sierra de Segura (Jaén)	26.690	13	1.933,0	Aprobado
Ámbito de Doñana	121.975	13	2.732,0	Aprobado
Bahía de Cádiz	425.462	5	606,1	Aprobado
Costa del Sol Occidental (Málaga)	358.433	9	941,2	Aprobado
Litoral Occidental de Huelva	101.186	7	729,6	Aprobado
Litoral Oriental - Axarquía (Málaga)	160.488	29	985,9	Aprobado
Levante de Almería	85.506	11	1.198,6	Aprobado
Aglomeración urbana de Sevilla	1.471.723	46	4.912,6	Aprobado
Aglomeración urbana de Málaga	851.538	13	1.330,0	Aprobado
Costa Noroeste de Cádiz	117.719	4	349,0	En tramitación
La Janda (Cádiz)	86.485	7	1.535,4	En tramitación
Campo de Gibraltar (Cádiz)	261.378	7	1.514,4	En tramitación
Aglomeración urbana de Almería	244.873	9	1.159	En tramitación
Litoral de Granada	125.437	17	787,1	En tramitación
Aglomeración urbana de Huelva	235.127	8	964	En tramitación
Sur de Córdoba	273.789	31	3.444	En redacción
Sierra de Aracena (Huelva)	39.854	29	3.015,0	Otros ámbitos de estudio
Aglomeración urbana de Córdoba	357.946	8	2.332,0	Otros ámbitos de estudio
Alto Almanzora (Almería)	56.363	27	1.631,4	Otros ámbitos de estudio
Centro Norte de Jaén	277.297	35	4.856,3	Otros ámbitos de estudio
Aglomeración Urbana de Jaén	216.248	14	1.578,9	Otros ámbitos de estudio
Revisión: Bahía de Cádiz-Jerez(*)	205.364	1	1.186,5	Otros ámbitos de estudio
TOTAL POTs	**6.833.377**	**384**	**41.535,5**	-
TOTAL ANDALUCÍA	**8.202.220**	**770**	**87.597,0**	-
ANDALUCÍA (%)	**83,3**	**49,9**	**47,4**	-

FUENTE: Consejería de Vivienda. Junta de Andalucía
(*) Esta tabla se ha confeccionado con información obtenida de la web de la Consejería de Vivienda de la Junta de Andalucía y está actualizada a julio de 2010.

Mapa de los planes subregionales aprobados

Entidades financieras y sus instrumentos en materia de vivienda

Compradores

El préstamo hipotecario

Tanto una persona individual o entidad como una promotora pueden acudir a una entidad financiera en caso de que precisen recursos económicos adicionales para consumar la compra o la construcción de un inmueble y allí dispondrán de distintas opciones crediticias. El **préstamo con garantía hipotecaria** es el producto financiero diseñado específicamente para atender estas necesidades y por lo tanto, el más utilizado y recurrido por las entidades financieras.

Si bien es cierto que el crédito a la entidad promotora guarda una serie de características propias, comparte la esencia del producto con los casos en los que se pretende la adquisición de una vivienda. Es más: con frecuencia, como veremos más adelante, ambas operaciones están relacionadas, cuando la promotora *subroga* o cede la parte correspondiente de su crédito a la parte compradora cuando la vivienda es nueva o de primera transmisión. Ésta es precisamente una de sus principales características: **la garantía hipotecaria no afecta a la titularidad del inmueble**, puesto que cuando cambia de propiedad, la inscripción hipotecaria acompaña al inmueble hasta su cancelación.

Un préstamo hipotecario reúne **dos conceptos**:

a. Una **entrega de dinero** que el prestamista cede y que ha de ser devuelta en los plazos que se determinen junto con los intereses que se hayan pactado.

b. La **garantía hipotecaria**. Mediante ella, la entidad financiera podrá ejecutar la vivienda en caso de que se produzca un impago del préstamo, mediante un procedimiento judicial que persiga el embargo del inmueble para posteriormente, si no ha sido posible saldar la deuda, subastarlo.

   La existencia de esta garantía implica que **la entidad financiera tiene prioridad para ejercer la opción de cobro**. Esta condición conlleva que en ocasiones las entidades, en sus procesos de análisis de riesgos y toma de garantías, no admitan otras cargas sobre el inmueble. Cuando lo hacen, la cuantía de la carga original suele ser pequeña.

   También es posible, dentro de su proceso de análisis de riesgos, que la entidad financiera considere insuficiente la garantía sobre el inmueble, por lo que exija un o una avalista o varios, que responderán en caso de impago, al mismo nivel que el o los titulares del préstamo.

¿Qué tienen en cuenta las entidades financieras para conceder un crédito hipotecario?

- **Valor del inmueble**. Existe un precio pactado entre la parte vendedora y compradora, pero la entidad financiera recurre siempre a una tasación independiente para otorgar un valor al inmueble.

  Las entidades financieras no conceden créditos por encima de un porcentaje del valor del inmueble (habitualmente, el 80% para viviendas habituales o el 60% para el resto) si no existen garantías adicionales.

- **Ingresos de las personas que solicitan el crédito hipotecario**. Las entidades valoran que la parte compradora tenga ingresos fijos y periódicos que comprobarán a través de documentos tales como la declaración de la renta, las últimas nóminas, etc., en el caso de personas físicas. Si la solicitud de financiación parte de una empresa, la documentación solicitada, entre otra, comprenderá las cuentas anuales, estados financieros privados, declaraciones de IVA e Impuesto de Sociedades.

  Un criterio comúnmente utilizado para analizar la capacidad de pago de las personas físicas consiste en que el valor de la cuota a pagar mensualmente no supere un tercio del total de los ingresos habituales correspondientes al periodo temporal que le corresponda (algunas organizaciones de consumidores aconsejan que la cuota a pagar, en cualquier caso, no supere el 40%). Es lo que se conoce **como umbral de endeudamiento**.

- **Garantías adicionales**. Si quien solicita el préstamo posee otras propiedades libres de cargas o aporta otras garantías, o un avalista, es posible negociar una mejora de condiciones.

- **Condiciones del préstamo**. Nominal aceptado, plazo de amortización, cuota, tipo de interés, etc. Todas estas condiciones son consideradas por la entidad financiera en función del perfil de quien solicita el préstamo (ingresos, garantías, etc.). Es decir, cada cliente tendrá definida una ***prima de riesgo*** que se reflejará no sólo en el diferencial que se le aplique sobre el tipo de interés de referencia (habitualmente, el EURIBOR), sino también en el resto de condiciones autorizadas por el área de riesgos de la entidad financiera.

La cuota

Es la cantidad de dinero que hay que devolver a la entidad financiera periódicamente. En préstamos hipotecarios a personas físicas, lo habitual es la liquidación y pago mensual, aunque se pueden establecer otros periodos de amortización.

La cuota a pagar **se compone de dos elementos**:

a. **Capital:** la parte de dinero prestado que se devuelve en ese pago.

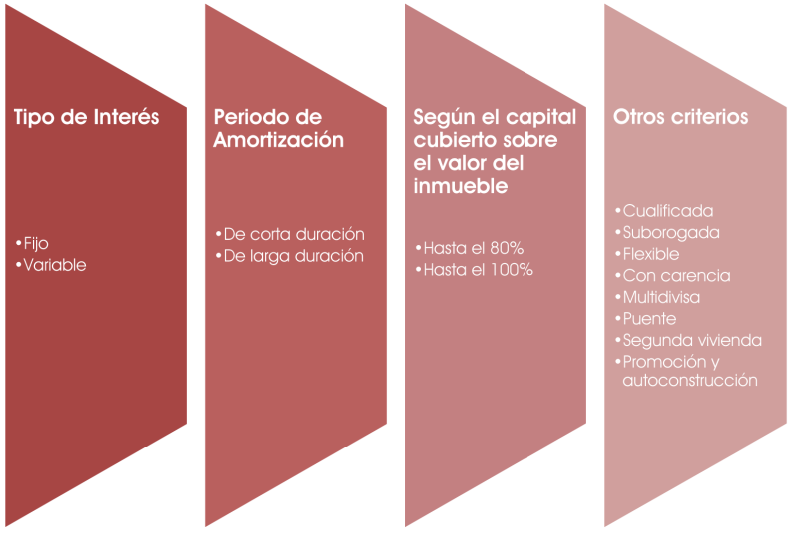
b. **Intereses:** La parte proporcional al tiempo transcurrido del interés pactado.

Por lo general, y en el caso del sistema de amortización más utilizado, el de cuotas constantes (también denominado *sistema de amortización francés*), en las primeras cuotas la carga financiera es proporcionalmente mayor. A medida que pasa el tiempo y disminuye el principal o capital pendiente de devolver, la cantidad que se paga correspondiente al interés

va disminuyendo, aumentando la parte de capital que se amortiza.

El montante económico de la cuota puede variar a lo largo del tiempo si el tipo de interés elegido es variable, dependiendo del momento en el que se realice la revisión.

Existen distintos tipos de préstamos hipotecarios, dependiendo de distintos factores:



Algunas de estas opciones son válidas tanto para promoción como para adquisición de vivienda, y otras tienen particularidades específicas para cada opción.

Características generales en el préstamo hipotecario

Tipo de interés

Es la compensación económica que recibe la entidad financiera por prestar el dinero, reflejando su coste de oportunidad de aplicar la cantidad prestada en otra alternativa financiera.

El tipo de interés fija el porcentaje sobre el capital pendiente que se ha de pagar. Es interesante, por tanto, que el tipo de interés sea lo más bajo posible.

Se pueden aplicar varias modalidades:

a. **Tipo de interés fijo**. No varía a lo largo de la vida del préstamo, independientemente de las vicisitudes del mercado. La cuota, por tanto, permanece inalterable. Tanto la entidad financiera como quien solicita el préstamo se exponen al riesgo de interés:

   - Si los tipos de interés descienden, el cliente no podrá beneficiarse, por lo que cabe la opción de que pague un precio superior al de las ofertas que en ese momento ofrezcan en el mercado otras entidades financieras.
   - Si por el contrario suben los tipos de interés, la entidad financiera no podrá repercutir a su cliente dicha subida.

   Estas razones explican que para esta modalidad crediticia se escojan plazos de amortización más cortos que eviten aumentar el riesgo de variaciones de tipos de interés para ambas partes.

b. **Tipo de interés variable**. Supone su revisión periódica, variándose para adaptarse a las condiciones del mercado. En este caso, se añade un porcentaje (llamado *diferencial*, o *prima de riesgo*) al tipo de interés de referencia, cuya suma da como resultado el tipo de interés aplicado. El índice de referencia fluctúa, es decir, puede bajar y subir en función de las oscilaciones de los mercados financieros de donde se obtenga dicha referencia.

   En el momento de la contratación del préstamo, se pacta un tipo inicial de interés que permanece inalterable durante un periodo preestablecido. La cuota del préstamo incorpora estas variaciones mediante **revisiones**, semestrales o anuales por lo general, que realiza la entidad financiera de acuerdo con un índice referencia acordado en el contrato. En este caso, los plazos de amortización pueden ser más largos.

c. **Interés mixto**. Durante un tiempo se establece un tipo fijo que pasa a ser variable hasta el final de la amortización.

d. **Interés variable con cuota fija**. Algunas entidades ofrecen la posibilidad de mantener una cuota fija, aunque varíe del interés, aplicando dicha variación a aumentos o reducciones del plazo de amortización.

El plazo de amortización

Es el periodo de tiempo en el que hay que devolver el préstamo y sus intereses. En el caso de los préstamos hipotecarios suele ser un periodo más dilatado que en el caso de un préstamo personal.

La parte compradora y la entidad financiera podrán ajustar el plazo de amortización a las posibilidades económicas y a las circunstancias de la compra.

En las **Hipotecas de Larga Duración** se pactan periodos muy dilatados de tiempo para la amortización del préstamo. Si se opta por un horizonte dilatado, se pagarán cuotas más bajas, pero la carga financiera será mayor que si se eliges un plazo más corto, en cuyo caso pagarás menos intereses, pero cuotas más altas. Las entidades financieras ofrecen plazos de amortización más amplios a clientes jóvenes que a mayores. De esta manera, reducen el riesgo que han de asumir para asegurarse el cobro del préstamo.

Las Hipotecas de Corta Duración se pactan plazos más cortos (como vimos que se podía dar cuando se pactaba un interés fijo), resultando una cuota más alta, pero suponiendo en el conjunto de la vida del préstamo una menor carga de pago de intereses.

Periodo de carencia

En algunos préstamos consideran un **período inicial de carencia** (también conocido como *período de gracia*), mediante el que la entidad o persona solicitante del préstamo dispone de un plazo para que la inversión asociada al crédito, genere los ingresos para afrontar la amortización del mismo.

El período de carencia puede ser de dos **tipos**:

a. **Carencia total**. No se realiza ningún pago durante este período. El importe del principal a devolver aumenta, debido a la acumulación de los intereses.

b. **Carencia en la amortización del capital**. Durante el período de carencia, se pagan cuotas constantes

equivalentes a la liquidación de los intereses periódicos.

La carencia es un mecanismo que resulta interesante si no se dispone de la suficiente liquidez para asumir la inversión de la promoción o la adquisición, pero a medio y largo plazo, los intereses encarecen el valor del préstamo.

Los gastos del préstamo hipotecario

El Índice de Referencia

Se utiliza cuando se contrata un préstamo hipotecario a interés variable. Ofrece las condiciones objetivas del préstamo y varía a lo largo del tiempo, dependiendo de las condiciones del mercado financiero.

El Banco de España publica mensualmente en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el valor de cada índice, aplicable a partir del día de su publicación (cada uno de ellos adopta un único valor por mes):

http://www.bde.es/webbde/es/estadis/tipos/tipos.html

a. **Euribor (Europe Interbank Offered Rate)**. Es el tipo de interés ofrecido en el mercado interbancario europeo. Con distintas duraciones, el más común y utilizado en los préstamos hipotecarios es el del plazo a un año.

   Es el principal índice de referencia oficial del mercado hipotecario.

   Su cálculo se hace mediante el estudio de los tipos de los préstamos que se realizan entre sí una muestra de entidades financieras escogidas en la zona euro. Lo publica la Federación Bancaria Europea.

   La evolución del Euribor depende de las expectativas que las entidades financieras que se incluyen para su cálculo tengan del futuro en cuanto a la situación del sistema financiero. Es indudable que debe ir de la mano de los tipos oficiales marcados por el Banco Central Europeo,

webs de interés

Banco de España

www.bde.es

Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA)

www.ceca.es

Banco Central Europeo

www.ecb.int

Asociación Española de Banca

www.aebanca.es

Federación Bancaria Europea

www.euribor.org

pero en tiempos de cambio de ciclo como el actual, su alejamiento, en algunos momentos, ha sido considerable. En 2009, se situó en mínimos históricos (1,242% en diciembre), consecuencia de las rebajas de tipos oficiales promovida por el Banco Central Europeo y por el aumento de liquidez a la que tuvo acceso el sistema financiero, lo que supuso situarse cuatro puntos por debajo del Euribor máximo del año anterior. Siguiendo la última nota informativa del Banco de España de noviembre de 2010, el Euribor a un año se sitúa en el 1,495% para el mes de octubre, lo que ha supuesto el mantenimiento al alza de este índice a partir de mayo de este mismo año.

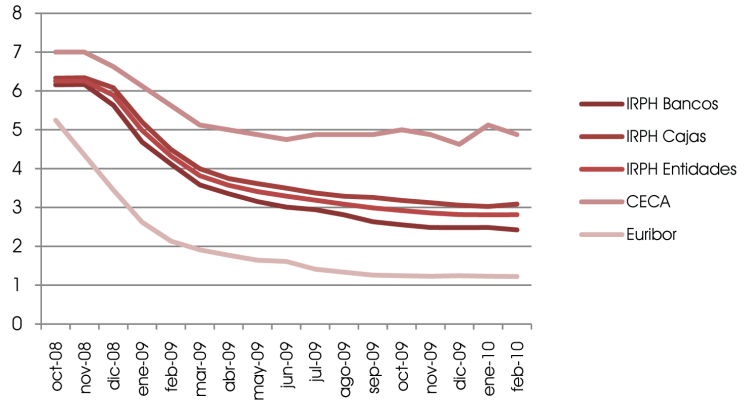
b. **CECA**. Tipo activo de las cajas de ahorro. Para su determinación, se tiene en cuenta los tipos de interés aplicadas por las cajas en préstamos personales de uno a tres años y en los créditos hipotecarios de tres o más años.

c. **IRPH**. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años. Se confecciona a partir del interés de préstamos hipotecarios concedidos a tres o más años para la vivienda libre concedidos por bancos, cajas de ahorros y el conjunto de las entidades financieras.

d. **Deuda pública**. Es el tipo de rendimiento interno de la deuda pública en el mercado secundario con vencimiento entre dos y seis años.

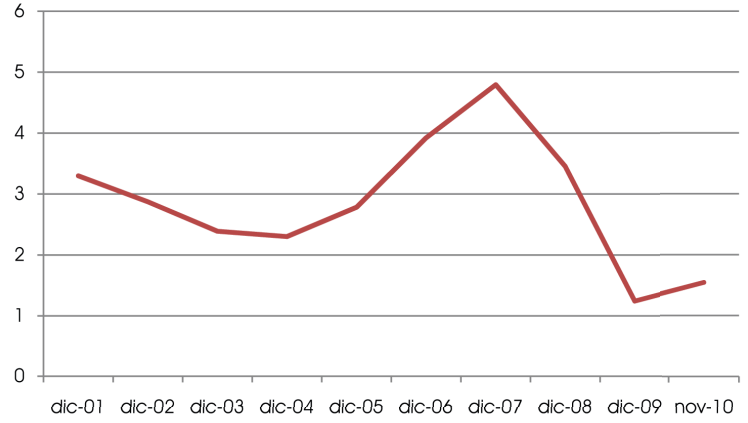
e. **Mibor**. Dejó de emplearse a partir del 2 de enero de 2000, pero aún quedan préstamos activos anteriores a esta fecha y se sigue publicándose su valor. Su valor es muy similar al del Euribor.

Evolución de los principales tipos de referencia hipotecaria

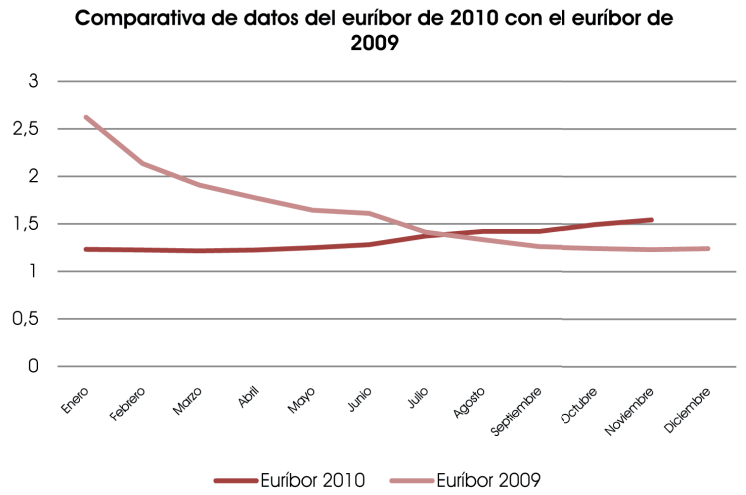


Fuente: Banco de España

Evolución del comportamiento del Euríbor 2001-2010 (diciembre)



Fuente: Banco de España



Fuente: Banco de España

El Banco de España reconoció en julio de 1999 al Euribor como índice oficial de referencia a la hora de determinar los tipos para préstamos hipotecarios, siendo respaldada esta decisión meses más tarde por el Ministerio de Economía y Hacienda. El Euribor comenzó a ser tomado como referencia oficial en las formalizaciones y revisiones de préstamos hipotecarios a partir de enero del año 2000, momento en el que se dejó de utilizar el anterior tipo de referencia (MIBOR).

El euribor suele ser el más bajo y sobre el mismo suele aplicarse un **diferencia**l, un porcentaje que, reflejando la prima de riesgo que representa el cliente para la entidad financiera, se suma al índice de referencia para fijar el interés de aplicación. El IRPH y el CECA son más elevados y a los mismos no debe aplicársele diferencial alguno, dado que ya los contienen.

Las entidades financieras establecen en ocasiones **redondeos al alza** en cada revisión de la cuota cuando se ha producido una variación del índice de referencia. Se han dictado varias sentencias considerando abusivas estas condiciones. En la actualidad, la normativa limita al 0,125% el máximo de posibilidad de redondeo que se puede incluir en el contrato del crédito, que podrá aplicarse al alza o a la baja dependiendo de cuál sea el intervalo más próximo.

Los índices oficiales reúnen unos **requisitos básicos**:

- Son **públicos y fácilmente verificables** en el propio BOE o en la prensa económica.
- **Objetividad.** Los datos que se usan para calcular el valor de cada índice son agregados de acuerdo con procedimientos matemáticos aprobados por el Banco de España.
- **Neutrales.** Ninguna entidad financiera puede influir en su determinación.

  Con independencia de utilizar un índice de referencia oficial o no, debe quedar claramente identificado en la escritura del préstamo, así como su forma de aplicación.

El interés nominal hipotecario

Se llama Tasa Nominal Anual al tipo de interés utilizado para el cálculo de intereses.

La Tasa Anual Equivalente (TAE)

Se trata de un indicador utilizado por las entidades financieras siguiendo las reglas establecidas por el Banco de España (Circular 8/90 de 7 de septiembre de 1990) y que incluye, además del tipo de interés nominal, otros gastos, como la comisión de apertura o la de cancelación anticipada. No incluye gastos relativos a tasación, gestoría, notaría, registro o impuestos.

Las entidades tienen obligación de informar sobre el TAE a aplicar cuando ofrecen un préstamo.

La comparación entre distintas ofertas debe de hacerse cuando se producen en idénticas circunstancias. El TAE varía si el interés es fijo o variable, según el plazo de amortización, tipo de interés, etc.

En los préstamos a interés variable, el TAE inicial no ofrece información real sobre el tipo de interés que el préstamo tendrá a lo largo de su vida, puesto que éste variará y se desconoce cómo. El TAE tiene un valor teórico.

Comisiones bancarias

Las comisiones son costes que la entidad financiera imputa al cliente. Deben hacerse constar en el contrato del préstamo y son negociables, por lo que se pueden evitar. No hay que confundirlas con otros gastos, como tasación, gestoría, registro, notaría, etc.

Las principales comisiones son:

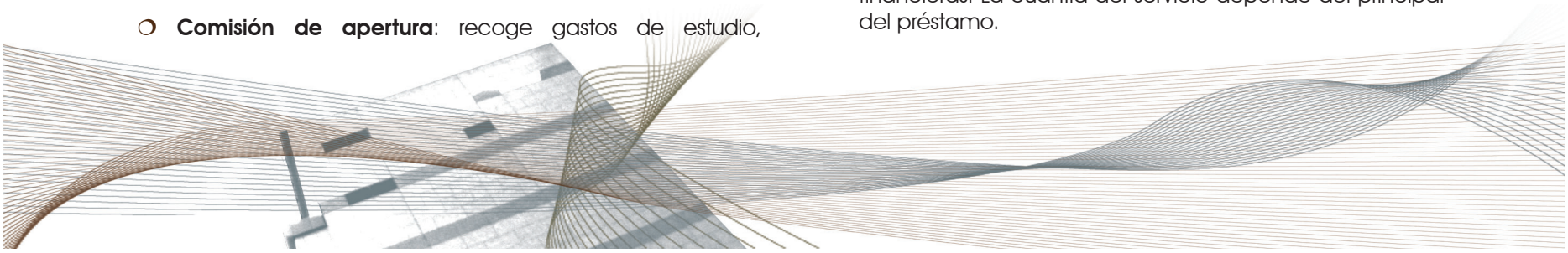
- **Comisión de apertura**: recoge gastos de estudio, concesión y tramitación y se calcula con un porcentaje sobre el principal del préstamo.
- **Comisión por cancelación anticipada o amortización total o parcial**. En ocasiones, se paga la totalidad o parte del principal del préstamo antes de que finalice el plazo de amortización. La comisión aplicable en este caso se calcula sobre la cantidad que se va a amortizar. No puede superar el 1% en préstamos hipotecarios a tipos de interés variable. En caso de que se trate de un cambio de entidad por una subrogación de un préstamo, no puede superar el 0,5%. Los créditos a interés fijo tienen ésta fijada por ley.

  http://www.bde.es/webbde/es/secciones/servicio/reclama/criterios/comis_pres_amr.html
- **Comisión por modificación de condiciones o novación**. Se produce cuando se solicita cambiar alguna de las condiciones inicialmente pactadas con la entidad financiera: el montante de la cuota, plazo de amortización, etc. Esta comisión no podrá superar el 0,1% del capital pendiente de amortización cuando el cambio amplía el plazo de amortización del crédito.

Otros gastos del crédito hipotecario

Existen una serie de gastos relacionados con la concesión del préstamo que la entidad financiera carga a sus clientes:

- **Gestoría**. Cubre algunas de las gestiones relacionadas con el préstamo y suele ser impuesta por las entidades financieras. La cuantía del servicio depende del principal del préstamo.



- **Tasación**. Ha de pagarse, aunque finalmente no sea concedido el crédito.
- **Escritura**. Es obligatorio que la concesión de un préstamo hipotecario se haga mediante elevación de escritura pública, que deberá realizarse en una notaría. Suele hacerse simultáneamente a la escritura de compraventa, aunque son dos documentos distintos. Los honorarios de la notaría resultan de la aplicación de un arancel, es decir, están regulados.
- **Registro de la Propiedad.** Una vez suscritas las escrituras, han de depositarse para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente a la situación geográfica de la finca hipotecada. Al igual que en el caso anterior, los honorarios resultan de la aplicación de un arancel.
- **Actos jurídicos documentales, impuesto** resultante de la obligación de formalizar la escritura de hipoteca, y es previo su pago a la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- **Seguros.** La entidad financiera puede exigir la contratación de determinados seguros:
  - **Seguro de hogar o incendios que cubra el valor del continente**, es decir, el valor del inmueble. El seguro ha de estar subrogado a favor de la entidad financiera, por lo que en caso de siniestro ésta se asegura recuperar las cantidades prestadas. La contratación del seguro es obligatoria, pero la entidad no puede imponer una determinada compañía aseguradora.
  - **Seguros de vida,** que cubran la amortización restante del crédito en caso de fallecimiento o invalidez permanente de la persona prestataria.
  - **Tipo de interés**. En el caso de créditos a interés variable, es posible contratar un seguro que cubra el riesgo de elevación del tipo por encima de determinados límites. No es obligatorio, pero las

webs de interés

Banco de España

http://www.bde.es/webbde/es/secciones/servicio/reclama/criterios/comis_pres_amr.html

http://www.bde.es/webbde/es/estadis/tipos/tipos.html

entidades financieras tienen obligación de informar sobre esta posibilidad y ofrecerles al menos un sistema de cobertura.

Interés moratorio

Es el interés de penalización que se establece en caso de que se produzca un impago de las cuotas. Es mucho más alto que el interés del préstamo. Por lo general, se calcula por día de retraso en el pago de la cuota, a un interés muy alto que puede llegar al 20% del interés anual nominal, con una clara intención disuasoria. La forma de calcular los intereses de demora figura en la escritura del préstamo.

Algunas entidades financieras aplican un recargo adicional fijo sólo por no atender el pago en el día fijado.

La entidad financiera no tardará mucho en tomar medidas más drásticas para recuperar el valor de la inversión. Normalmente, informará sobre las cuotas impagadas a los Registros de Morosidad (el más conocido y difundido es ASNEF). Tienen también obligación de comunicarlo, en su caso, a la Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE). Llegando el caso más extremo, procedería al embargo del bien hipotecado.

El Plan E de Apoyo a las familias, promovido por el Gobierno de España, establece la Línea ICO[1] Moratoria Hipotecaria, que permite a personas que estén cobrando prestaciones por desempleo o contribuyentes que estén cobrando pensión de viudedad tramitar una prórroga temporal y parcial en el pago de sus cuotas hipotecarias. Esta gestión no es gratuita y las cantidades que dejen de pagarse se compensarán a partir del 1 de marzo de 2012 mediante su prorrateo entre las mensualidades que resten para la satisfacción total del préstamo hipotecario con un límite máximo de 10 años al interés marcado por el ICO (0,80 sobre tipo de interés ICO, algo superior al Euribor). Si la persona beneficiaria vuelve a tener actividad laboral, no se paraliza la moratoria: el cumplimiento de las condiciones sólo deberá ser acreditado únicamente en el momento de la formalización del contrato de aplazamiento.

1 Instituto de Crédito Oficial.

Incidencias posibles a lo largo de la vida del préstamo

Subrogación

Se produce cuando se vende una vivienda ya hipotecada y la parte compradora acepta continuar con su amortización, convirtiéndose en deudora. En este caso, hay que distinguir:

- **Si la vivienda es nueva**. En este caso, la constructora subroga el préstamo que suscribió al iniciar la promoción, pero no puede imponérselo. Tampoco puede imputarle los gastos de cancelación en caso de que la parte compradora decida contratar el crédito con otra entidad.

  Recordemos que tendrán la consideración de abusivas las cláusulas y estipulaciones que obliguen a la parte compradora a:

  - Subrogarse en la hipoteca del profesional o impongan penalizaciones en el supuesto de no subrogación.
  - Cargarle los gastos de documentación y tramitación que por ley correspondan a la parte vendedora (obra

nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).

- Pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional.
- Gastos derivados del establecimiento de los accesos a los suministros generales de la vivienda, cuando ésta deba ser entregada en condiciones de habitabilidad.

- **Si la vivienda es de segunda mano**. Si tiene aún pendiente de amortizar un préstamo hipotecario, la parte compradora puede considerar si desea subrogarse o concertar un nuevo préstamo. En este último caso, ha de exigir que el inmueble se le entregue libre de cargas, cancelando el préstamo pendiente.

Al solicitar una subrogación de hipoteca podremos modificar los tipos de interés aplicados o el plazo de amortización, pero el resto de condiciones no podrán ser alteradas.

Los gastos de subrogación suelen ser menores que los de la contratación de una nueva hipoteca, por lo que es una opción a considerar si las condiciones de la hipoteca antigua resultan convenientes.

Comprenden los de notaría, registro y gestoría, que suelen ser sensiblemente menores, pudiéndose reducir en más de la mitad, a los que habrá que añadir la comisión de subrogación que se haya suscrito con la entidad financiera.

Novación

Se trata de modificaciones de las condiciones del préstamo sin que cambie la titularidad de las partes. Estas modificaciones pueden hacer referencia a los plazos de amortización, cuota, tipo de interés aplicable, etc.

Si te enfrentas a dificultades para poder atender los pagos de tu hipoteca, intenta renegociar con tu entidad financiera para ajustar las cuotas a tus posibilidades antes de dejar de pagar

Pese a que las entidades financieras no son partidarias de estos cambios, a veces han de transigir si la oferta de la competencia (conocida como *oferta vinculante*) hace peligrar la viabilidad del propio préstamo.

Impago de cuotas

Ya hemos visto las negativas consecuencias que se contraen cuando no se atiende el pago de las cuotas del préstamo hipotecario.

El contrato del préstamo establece un número determinado de cuotas impagadas a partir del cual será obligatoria la devolución total del capital pendiente, lo que se denomina vencimiento anticipado. De no poder hacerse frente al mismo, la entidad financiera podrá realizar una reclamación judicial por el capital pendiente, intereses y costas, que podrá acabar en la subasta de la vivienda para resarcirse y devolver a la persona o personas propietarias el sobrante.

Si te enfrentas a dificultades para poder atender los pagos de tu hipoteca, intenta renegociar con tu entidad financiera para ajustar las cuotas a tus posibilidades antes de dejar de pagar.

Fin del crédito hipotecario

La finalización o cancelación de hipoteca no se comunica automática al Registro. Si no te encargas de notificar este hecho, la carga hipotecaria seguirá anotada y aparecerá cuando se solicite una nota simple.

Para cumplir este trámite, tendrás que:

- Obtener de la entidad financiera un documento firmado o certificación que acredite que el capital del préstamo se ha liquidado.
- Acudir a la notaría para obtener la escritura de cancelación registral del préstamo.
- Entregar en el Registro de la Propiedad esta documentación y solicitar su anotación.

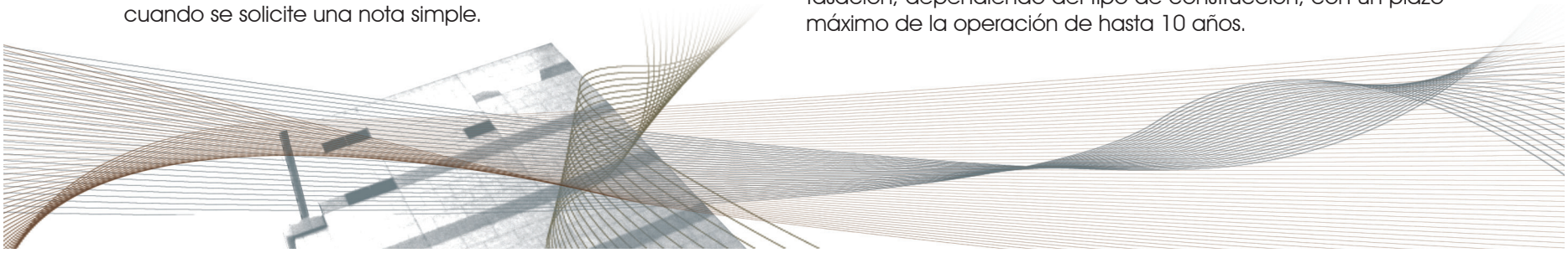
Estos trámites están sujetos a gastos y provisiones a los que tendrás que hacer frente.

La financiación de la promoción

Desde el momento de la adquisición del solar hasta que la vivienda se entrega, la entidad promotora se ha de enfrentar a distintos pagos que en la inmensa mayoría de los casos ha de hacer frente con la ayuda de una entidad financiera mediante la contratación de un préstamo.

La promotora puede acceder a un producto financiero específico de esta actividad inmobiliaria que ofrece la práctica totalidad de las entidades financieras: el **préstamo al promotor,** una modalidad hipotecaria exclusiva para la financiación de construcción de edificios, viviendas, chalets de renta libre, etc., destinado exclusivamente a aquellas personas que desean realizar su proyecto propio.

Cada entidad ofrece distintas condiciones, pero lo habitual es que el importe máximo oscile sobre el 80% del valor de tasación, dependiendo del tipo de construcción, con un plazo máximo de la operación de hasta 10 años.



Es corriente en este tipo de préstamos que se reconozca un **periodo de carencia**, durante el cual la promotora abonaría solamente los intereses generados por dicho préstamo, sin amortizar capital principal por un periodo que puede oscilar entre uno o dos años.

Otra ventaja para la promotora es la posibilidad de acceder a la financiación de forma gradual, a medida que avanzan las distintas fases de la obra. Mediante las **certificaciones de obra**, la promotora va retirando la parte del préstamo que le es necesaria a medida que avanza la obra, logrando de esta manera un importante ahorro de intereses al no disponer del total del capital desde el primer momento. La cuantía de los plazos o pagos durante la obra son menores si se contrata un periodo de carencia, por lo que sólo se abonan los intereses.

La certificación de obra ha de ser expedida por la persona que actúe como arquitecto o arquitecta de la obra, a petición de la promotora, en el que se expresará una relación valorada del porcentaje de la obra que se ha culminado. Por lo general, se emiten mensualmente.

La certificación debe ser validada por la persona o empresa tasadora que podrá corregirlo.

La entidad financiera abonará el porcentaje del capital correspondiente a la certificación a la promotora. En realidad, la promotora no cobrará el 100% del principal del crédito hasta que la obra no esté completamente finalizada.

Este tipo de préstamos pueden ser disfrutados por empresas promotoras que pongan en marcha la edificación de una finca destinada a su venta a varios clientes, pero también por personas particulares que desean construir una vivienda en régimen de autoconstrucción.

Por otro lado, las comisiones de apertura y cancelación que cobran las entidades financieras suelen ser más elevadas en este tipo de préstamos que en los hipotecarios convencionales, a la vez que los diferenciales sobre el tipo de interés son también más altos, por lo que, en caso de subrogación, es

Cuando finalices o canceles tu hipoteca debes certificarlo en la notaría y notificarlo en el Registro de la Propiedad

conveniente pedir a la entidad bancaria la revisión del tipo de interés aplicado.

El importe del principal del préstamo que disfruta la promotora para afrontar el proceso de construcción se divide entre las viviendas o fincas que se construyen, asignándoles una carga o deuda concreta que posteriormente podrá transmitirse o subrogarse a la parte compradora. Sobre este respecto, recordaremos que no tiene obligación de aceptar dicha subrogación (puede acudir a otra entidad financiera o recurrir a otros medios), en cuyo caso no se le podrán imputar carga alguna por la cancelación del préstamo original del que disfrutaba la promotora.

Mediante esta línea, la promotora cuenta con financiación desde el inicio de la promoción hasta la entrega de la vivienda. Las entidades financieras disfrutan de una vía adicional de negocio, captando como clientes a los o las adquirientes de la vivienda.

Requisitos para solicitar un préstamo como promotora

Para poder beneficiarse de las hipotecas específicas para la construcción de una nueva vivienda, la promotora deberá cumplir una serie de **requisitos** y aportar la **documentación necesaria**:

- Ha de ostentar la **propiedad de un terreno urbanizable**, lo que acreditará ante la entidad financiera mediante escritura de la parcela en las que se planea construir y la nota informativa simple actualizada expedida por el Registro de la Propiedad.
- El **proyecto de obra**, que debe incluir una memoria detallada de las calidades de la construcción, elaborado por un arquitecto o una arquitecta y visado por su colegio profesional.
- **Presupuesto técnico de la empresa constructora**, que puede estar formado por varios presupuestos parciales, como el de obra civil, el de fontanería o el del sistema de electricidad.
- **Licencia de obra** concedida por el Ayuntamiento.

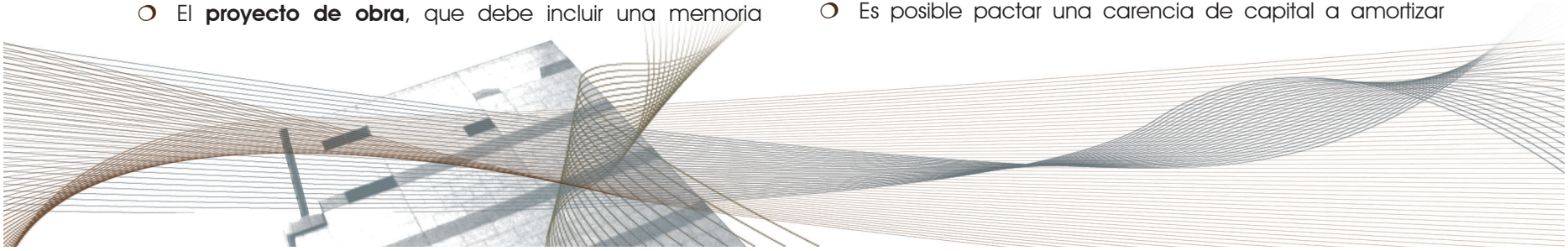
La subrogación de una hipoteca por parte de la promotora

El principal efecto que esta modalidad de hipoteca sobre la compra de esta vivienda consiste en la subrogación que la promotora hace del préstamo sobre la parte compradora. Ya vimos cómo funcionaba la subrogación y qué ventajas e inconvenientes supone. En cualquier caso, recuerda que no tienes de obligación de aceptarla ni pagar por cualquiera de las consecuencias que esa decisión tenga.

La hipoteca para autoconstrucción

Permiten a un particular financiar su propio proyecto de construcción de una vivienda o un inmueble. Su funcionamiento es muy similar a las de promoción. Así:

- La entidad financiera hace entregas parciales de dinero a la presentación de certificaciones de obra.
- Es posible pactar una carencia de capital a amortizar



durante el tiempo en que dura la construcción, siempre sobre el importe del que se ha dispuesto.

Para solicitar un préstamo hipotecario de estas características, tendrás que:

a. Poseer un solar de tu propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.
b. Disponer de un proyecto de obra realizado por un arquitecto o una arquitecta y visado por el Colegio Profesional.
c. Disponer de la licencia de obras, expedida por el Ayuntamiento.
d. Aquella información económica o garantías que exija la entidad financiera.

La hipoteca para la adquisición de una vivienda

Hemos visto la mayoría de las características generales de un préstamo hipotecario. Son aplicables a la hora de adquirir una vivienda. En resumen, recordaremos que las entidades financieras suelen ofrecer mejores ventajas en estos casos (tipo de interés, periodo de amortización, etc.) que en el caso de promoción.

La hipoteca cualificada

Se trata de un tipo de hipoteca conveniada entre administraciones públicas y entidades financieras en condiciones favorables para quienes adquieran viviendas de protección oficial y otros tipos de protección. Estas ventajas se traducen en subsidiación de tipos de interés (acordados anualmente por el Consejo de Ministros), mayor duración del periodo de amortización, cuota fija o la reducción o eliminación de comisiones.

Este tipo de hipotecas sólo pueden ser concedidas por entidades de crédito

glosario

Carencia. Periodo dentro de la vida de un préstamo durante el cual sólo se pagan intereses y no se amortiza capital.

Gastos deducibles. Cantidades previstas legalmente, que restadas de los ingresos computables, sirven para la determinación de la base imponible.

Novación. Documento público en el que se modifica, por acuerdo de las partes, alguna de las condiciones de un préstamo hipotecario que había sido formalizado previamente.

que hayan suscrito convenio con el Ministerio de la Vivienda y, salvo excepciones previstas en los Planes de Vivienda, se garantizarán con hipoteca.

Los requisitos para acceder a una hipoteca de estas características son:

- Que la vivienda haya sido calificada como protegida por la Junta de Andalucía.
- Que la vivienda se destine a residencia habitual y permanente.
- Que los o las adquirientes:
  - No posean en pleno dominio o gocen de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda de protección pública.
  - No posean una vivienda libre cuyo valor, determinado de acuerdo con la normativa sobre Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo total de la vivienda protegida (60% en caso de familia numerosa, personas mayores de 65 años, personas con discapacidad, víctimas de terrorismo o de violencia de género).
  - No obtengan ingresos familiares corregidos superiores a:
    - 6,5 veces el IPREM para la obtención del préstamo.
    - 3,5 veces el IPREM para acceder a ayudas estatales financieras directas y acogerse al sistema específico de ayudas financieras para el primer acceso a la vivienda en propiedad.
  - No hayan obtenido en los últimos diez años financiación procedente de Planes de Vivienda, salvo:
    - Por cambio de residencia de la persona titular para adquirir o rehabilitar la vivienda destinada a residencia habitual en otra localidad.
    - Familia numerosa que acceda a una vivienda de mayor superficie.
    - Por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar de la persona solicitante.
- Que las **viviendas:**
  - No excedan de los **precios máximos** de venta, adjudicación o renta establecidos el Plan Nacional de Vivienda, a partir del precio básico nacional[2].
    - 1,40 veces el precio básico por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas protegidas de régimen especial.
    - 1,60 veces el precio básico por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas protegidas de precio general y viviendas usadas.
    - 1,80 veces el precio básico por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas protegidas de precio concertado.
    - Viviendas en alquiler de renta básica: precio máximo teórico de referencia 1,60 veces el precio básico por metro cuadrado de superficie útil.
    - Viviendas en alquiler de renta concertada: precio máximo teórico de referencia 1,80 veces el precio básico por metro cuadrado de superficie útil.

2 695,19 € por m^2 útil, en 2010.

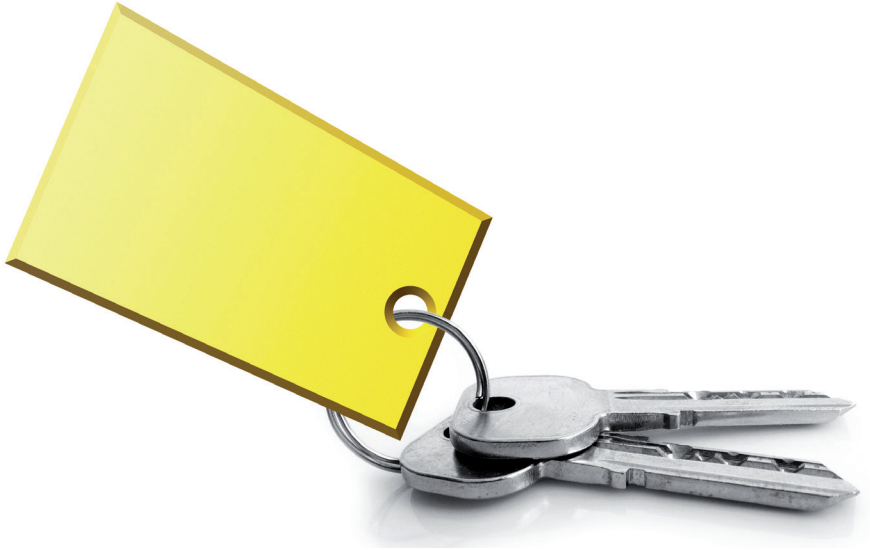
- Si en la vivienda existe un garaje (superficie útil máxima computable: 25 m^2) y/o un trastero (superficie útil máxima computable: 8 m^2), el precio máximo de los mismos será, por m2 de superficie útil, el 60% del precio del metro cuadrado útil de la vivienda.
- Los precios máximos indicados para viviendas y anejos pueden ser más elevados si la vivienda se encuentra ubicada en un ámbito territorial de precio máximo superior (véase artículo 6.5 del RD 801/2005, de 1 de julio y el capítulo de vivienda de esta guía).

• No excedan de las siguientes superficies útiles máximas (salvo lo previsto para actuaciones de rehabilitación):

- 90 m^2, con carácter general.
- Cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, podrá sobrepasarse dicho límite hasta un máximo de un 20% de superficie útil.
- 120 m^2 cuadrados, para familias numerosas.

Otras hipotecas para vivienda

Además de los casos que hemos ido viendo en el capítulo en relación al tipo de interés o al tiempo de amortización, existen algunos productos diseñados por las entidades financieras para la adquisición de vivienda:



- **Hipotecas flexibles.** Algunas entidades financieras han diseñado productos hipotecarios que se proponen ajustarse a las exigencias de la demanda, mediante la posibilidad de fijar periodos de carencia, tipos de interés mixtos, plazos flexibles de las cuotas, etc.
- **Hipotecas con carencia.** En algunos casos, las hipotecas ofrecen periodos de carencia a quienes adquieren una vivienda. Es una fórmula especialmente utilizada para jóvenes.
- **Hipotecas Multidivisas.** El capital del préstamo se suscribe en divisas o monedas de otros países, aprovechando que los intereses se encuentren más bajos que en el nuestro. En este caso, se asume el riesgo de que esta situación se invierta, al que se le añade el riesgo de tipo de cambio de las monedas que intervengan en la operación.
- **Hipoteca Puente.** Se ha extendido esta denominación a aquellas hipotecas constituidas para comprar una vivienda sobre plano cuando ya se dispone de otra en propiedad.

  La hipoteca se realiza inicialmente sobre la vivienda actual y la entidad financiera otorga un plazo, habitualmente un año, en el que se concreta la venta y la hipoteca pasa a ajustarse a las necesidades de la adquirida sobre plano.

  No se trata de un producto frecuente y no todas las entidades lo ofrecen o disponen de él. En la mayoría de las ocasiones, se presentan como tales meros préstamos personales destinados al pago de la entrada de la vivienda y de los pagos a la promotora, que se cancelarán en cuando sea posible constituir una hipoteca.
- **Hipoteca segunda vivienda**. Se destina a la adquisición de otra vivienda, además de la habitual. La diferencia con el préstamo hipotecario de vivienda habitual estriba en la política de selección de riesgo que aplique la entidad financiera. Por lo general, el capital a prestar no sobrepasa el 60% del valor de tasación.

Información que debe suministrar la entidad financiera

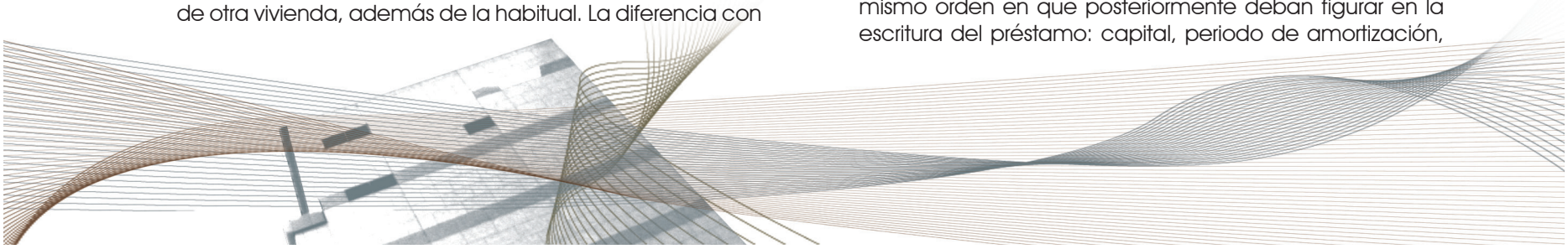
La Orden Ministerial (O.M.) de 5 de mayo de 1994 sobre "Trasparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios" tiene por objeto garantizar la adecuada información y protección de quienes concierten préstamos hipotecarios, estimulando la efectiva competencia entre las entidades financieras.

Afecta a los préstamos hipotecarios que reúnan las siguientes **condiciones**:

- La hipoteca ha de recaer sobre una vivienda.
- El titular del préstamo ha de ser una persona física.
- El importe no ha de superar los 150.253,02 euros.

Los aspectos más relevantes de esta norma son:

- **Folleto informativo,** que debe recoger a título orientativo y con claridad las condiciones financieras del préstamo. El folleto ha de ser suministrado por la entidad financiera gratuita y obligatoriamente a quienes soliciten información sobre un préstamo hipotecario.
- **Oferta vinculante.** Se trata de un documento que debe suscribir un representante legal de la entidad financiera en el que se recojan las condiciones de la operación en el mismo orden en que posteriormente deban figurar en la escritura del préstamo: capital, periodo de amortización,



intereses ordinarios, comisiones que resulten aplicables y gastos a cargo de la parte prestataria.

En el momento en que la entidad financiera aprueba la solicitud de un préstamo, debe entregar a su cliente esta oferta, con una validez mínima de diez días hábiles desde su fecha de entrega. La oferta vincula a la entidad, pero no a la persona solicitante, que podrá rechazarla libremente.

- **Firma de la escritura.** Si la oferta vinculante es aceptada, el siguiente paso consiste en formalizar el préstamo hipotecario en escritura pública. El notario o la notaria ha de comprobar que no existen discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante y las recogidas en el documento contractual, advirtiendo a la parte prestataria en caso de advertir alguna.

  La persona titular del préstamo tiene el derecho a examinar la escritura del préstamo en la notaría al menos durante los tres días hábiles anteriores a su firma.

  El derecho a la elección de notario corresponde a la persona solicitante, aunque no pueda imponer un notario que, por su competencia territorial, carezca de conexión razonable con alguno de los elementos personales o reales del negocio.

  Aún siendo aranceles fijos los que se aplican sobre las escrituras, no hay que olvidar que desde 2002 se permite al cuerpo de notarios realizar descuentos de hasta un 10% del importe de la factura, de forma que siempre es conveniente que el cliente pueda decidir el notario o notaria con el que tenga mayor relación.

El tratamiento fiscal del crédito hipotecario

Una vez formalizado el crédito hipotecario para adquisición rehabilitación de la vivienda habitual se puede aplicar una deducción fiscal si se cumplen dos condiciones:

- Que financie al menos el 50% del coste la vivienda o de su rehabilitación.
- Que no se amortice globalmente más del 40% del principal del crédito en los tres primeros años de la amortización.

Las deducciones fiscales sobre el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF) a aplicar anualmente en la declaración serían:

a. En los dos primeros años de vida del préstamo, del importe total pagado por capital, intereses y gastos de financiación se podrá aplicar una deducción del 25% para los primeros 4.507,59 euros. Para la cantidad restante, hasta 9.015,18 euros, la deducción es del 15%.

b. Para el resto de años, los porcentajes anteriores serán el 20% y el 15% respectivamente.

c. Si la adquisición de la vivienda fue antes del 4 de mayo de 1998, el titular podría tener derecho a un mayor importe de deducción en la Declaración de la Renta del ejercicio, en las condiciones establecidas por la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Modificaciones fiscales en la desgravación por vivienda habitual a partir de 2011

El año 2010 será el último para adquirir una vivienda con derecho a deducción fiscal independientemente de los ingresos de la persona compradora. A partir del 1 de enero de 2011, se termina de deducción por adquisición de vivienda con carácter general y solo podrán desgravar las rentas inferiores a 24.000 euros. En principio, la nueva normativa se aplicará a todas las adquisiciones posteriores al 31 de diciembre, tanto si la vivienda está terminada como si todavía está en construcción. Lo que cuenta es que la adquisición se produzca dentro de 2010.

En este sentido, dar una señal para la compra de una casa no es suficiente para poder desgravar. Se necesita firmar un contrato de adquisición. En **el caso de las compras sobre plano,** siempre que exista ese contrato para la adquisición de la vivienda, se podrán mantener las deducciones aunque la entrega de llaves se produzca en 2011 o en años posteriores. Esto rompe con la dinámica habitual, según la cual se establecía la entrega de llaves y firma de la hipoteca como punto de partida para las deducciones fiscales.

Acuerdos entre la administración autonómica y las entidades financieras para la financiación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012

El art. 119 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 establece las características generales de los préstamos cualificados a los que podrán acceder las personas demandantes de vivienda protegida y que se sustentan en convenios entre las Consejerías de Economía y Hacienda y la de Vivienda y las entidades financieras:

" Los préstamos cualificados (…)

a) Serán concedidos por las entidades de crédito que hayan suscrito los oportunos convenios con las Consejerías de Economía y Hacienda y de Vivienda y Ordenación del Territorio y dentro del ámbito y condiciones de los mismos"

En diciembre de 2007, se firma un convenio entre la Junta de Andalucía y un total de 31 entidades de crédito que operan

Requisitos previos que tienen que cumplir las viviendas objeto de transmisión:

- Ser viviendas de primera transmisión por parte del promotor, o de sucesivas cuando la titular es una entidad financiera o filial inmobiliaria.
- El precio de la vivienda no podrá ser superior a 245.000€, impuestos excluidos, ni superar el nominal prestado al promotor para su construcción.
- Realización de un préstamo hipotecario siguiendo el modelo financiero recogido en el Convenio.

en la Comunidad Autónoma, con el objetivo primordial de canalizar los flujos de financiación hacia las actuaciones que se desarrollen en materia de vivienda protegida, en el marco del Pacto Andaluz por la Vivienda. En dicho Convenio se definen los términos de colaboración entre la Junta de Andalucía y las entidades financieras participantes, en un plazo de vigencia que se circunscribe al mismo período del Plan de Vivienda y Suelo en Andalucía, es decir, entre 2008 y 2012.

Además, el Convenio recoge la cuantificación de las necesidades de financiación del Pacto Andaluz por la Vivienda, y que se cifran en 9.550 millones de euros para el período mencionado, y en el que participan cajas de ahorros andaluzas (con un 52% del total del volumen de crédito comprometido), banca privada (33%), cajas de ahorro no andaluzas (12%) y cajas rurales andaluzas (3%).

En noviembre de 2008, la Junta de Andalucía establece un nuevo convenio, esta vez con 33 entidades financieras implantadas en la Comunidad Autónoma, con el fin de garantizar la financiación que, en materia de vivienda protegida, rehabilitación y suelo, demanda el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. Este documento permite ratificar los compromisos adquiridos en el mes de diciembre de 2007 y establecidos en el marco del Pacto por la Vivienda.

La principal novedad que se incluye en este nuevo convenio es la fijación de condiciones objetivas que podrán ser exigidas a los compradores de una vivienda protegida para obtener un crédito con garantía hipotecaria, entre las que destacan:

- La ausencia de informes negativos de impagados.
- Que el salario declarado tenga una antigüedad de tres años.
- Que los ingresos que resten una vez pagada la cuota del préstamo hipotecario sean superiores al salario mínimo interprofesional.
- Que la suma de las cuotas de los préstamos de los titulares sean inferiores al 40% de la renta declarada. Estas condiciones pueden ser sustituidas por la aportación de garantías colaterales.

El plazo máximo que la entidad de crédito tiene para el análisis y decisión de otorgamiento del préstamo hipotecario es de dos meses.

Los préstamos, como garantía suplementaria, estarán avalados por un informe de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, previamente a la autorización de la operación financiera. El plazo para documentar este informe de autorización del préstamo será de 15 días, entendiéndose por aceptado en caso de que al vencimiento del período fijado no haya sido emitido.

El importe máximo del nominal prestable será del 80% del valor total de la vivienda, en un plazo de amortización de 25 años que podrá verse ampliado previo análisis y aceptación por parte de la entidad financiera. Además, al ser el objeto de este convenio la financiación de actuaciones protegidas, no se podrá aplicar ningún tipo de comisión (apertura, amortización, cancelación, etc.).

En el mes de septiembre de 2010, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, a través de su consejera en comisión parlamentaria, ha realizado un análisis de la situación en cuanto a la aportación que las entidades financieras han realizado en el marco del Plan Concertado. La cuantificación de los préstamos concedidos ha sido de 4.700 millones de euros desde 2008, lo que supone globalmente el 50% del montante comprometido. De manera segregada, se constata que seis entidades financieras concentran el 81% de las 15.716 viviendas protegidas financiadas.

Otros acuerdos entre administración y entidades financieras

A finales de diciembre de 2009 se aprueba mediante Consejo de Gobierno el **Plan de Impulso de Acceso a la Vivienda en Andalucía**, en cuyo marco se firma un convenio de colaboración entre la Junta de Andalucía, las entidades de crédito interesadas[3] y que operan en la comunidad autónoma y la Confederación de Empresarios de Andalucía, con la vista puesta tanto en el ajuste de precios a las condiciones financieras de los hogares como en la reducción de la tendencia bajista de los precios.

El Convenio define las condiciones de la financiación que ofertan las entidades de crédito firmantes para la compra de viviendas, así como el importe y mecanismo de préstamo reintegrable que aporta la Junta de Andalucía.

El horizonte temporal aplicable a estas trasmisiones es el del año 2010, incluyendo las solicitudes realizadas en dicho año y formalizadas en escritura pública a lo largo del primer trimestre de 2011.

Los préstamos hipotecarios autorizados tienen que tener las siguientes especificidades:

- El nominal autorizado es la suma del importe solicitado por el comprador (que puede alcanzar el 100% del precio de la vivienda) y del importe del préstamo reintegrable concedido por la Junta de Andalucía.
- El plazo mínimo del préstamo es de 9 años y un máximo de 30, incluyendo 36 meses de carencia (es decir, sólo se devengan intereses).
- El tipo de interés máximo es el resultante de sumar al Euribor a un año un diferencial del 1%, siendo el tipo obtenido revisado anualmente. El cliente puede solicitar que le sea aplicado un tipo de interés fijo, para toda la operación o para parte de ella
- El nominal total concedido se aplicará en dos momentos temporales distintos: en un primero, a la compra de la vivienda en el momento de la firma de la escritura pública; y posteriormente, en el vencimiento número 97 del préstamo hipotecario, por la parte del préstamo reintegrable otorgado por la Junta de Andalucía.
- Las entidades financieras no pueden aplicar las comisiones habituales, es decir, las de apertura, estudio, etc.

La entidad de crédito tiene un mes para estudiar y dar respuesta a la solicitud de préstamo hipotecario, condiciones que deberán ser ratificadas por la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA).

Es precisamente EPSA quien puede otorgar los préstamos reintegrables que, con carácter general, pueden alcanzar un nominal de 9.000€ y que pueden verse incrementados en los casos de compradores:

- con edad inferior a 35 años, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o que formen una familia numerosa o monoparental (2.000€ máximos).

3 Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Banco Español de Crédito, Banco Guipuzcoano, Banco Popular Español, Banco Sabadell, Banco Santander, Bankinter, Caja de Badajoz, Caja de Jaén, Caja Granada, Caja Madrid, Caja Murcia, Caja Rural de Baena, Caja Rural de Córdoba, Caja Rural de Granada, Caja Rural de Jaén, Barcelona y Madrid, Caja Rural de Utrera, Caja Rural del Sur, Caja Rural Nuestra Señora del Campo (Cañete de Las Torres), Caja Rural Nuestra Señora del Rosario (Nueva Carteya), Caja Rural Nuestra Señora Madre del Sol (Adamuz), Cajamar, Cajasol, Cajasur, Ibercaja, La Caixa, Unicaja

- con niveles de renta entre 7,5 y 5,5 veces el IPREM (1.000€ adicionales), incrementado en otros 1.000€ si es inferior a 5,5 veces.
- que destinen la vivienda adquirida como residencia habitual (2.000€ adicionales)

Por tanto, el nominal máximo del préstamo reintegrable es de 15.000, con un tipo de interés fijado para toda la duración de la operación y que se coincide con el definido para el préstamo hipotecario. A este préstamo tampoco podrá aplicarse comisión financiera alguna.

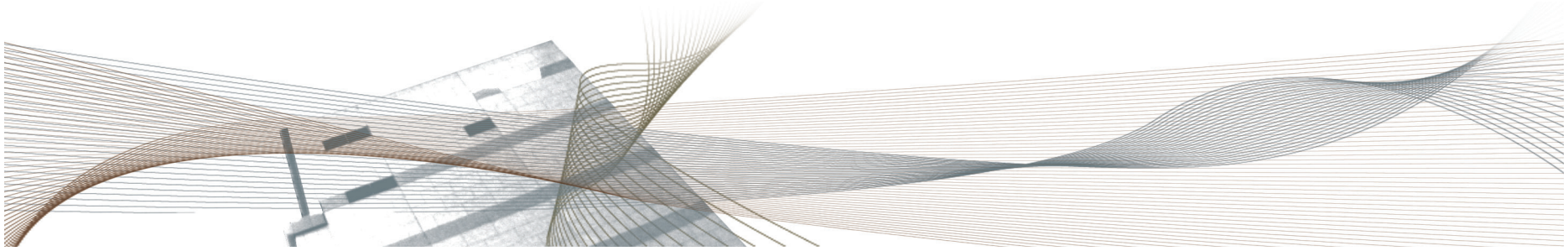
Los préstamos reintegrables serán tramitados por las entidades financieras y su gestión, resolución y control, a EPSA, que resolverá su concesión en el plazo máximo de un mes, una vez que haya sido firmada la escritura pública de compraventa. Las cantidades autorizadas se aplicarán a reducir las cuotas mensuales, desde el año cuarto al octavo del préstamo hipotecario.

glosario

Tasación. Valor de un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado no sólo se conoce el valor real del inmueble, sino que además sirve de referencia para obtener la financiación necesaria.

Prima de riesgo. Diferencia entre la tasa requerida de rendimiento sobre un activo arriesgado y específico y la tasa de rendimiento sobre un activo libre de riesgos, con la misma vida esperada.

Umbral de Endeudamiento o Umbral Máximo de Endeudamiento. Estimación que hace la entidad financiera para evaluar la capacidad de una persona física o jurídica para atender el pago el pago de sus obligaciones crediticias.



Análisis de la política de vivienda en otras Comunidades Autónomas

Sobre la regulación del derecho a la vivienda

El incremento vertiginoso de los precios inmobiliarios y la cada vez mayor dificultad de acceso a la vivienda han convertido este bien y la regulación de su derecho como un elemento fundamental en los principios rectores no sólo en Andalucía, sino también en otras Comunidades Autónomas.

En efecto, son ya varias las autonomías que han aprobado o tramitado, como en el caso de Andalucía, sus leyes reguladoras del derecho a la vivienda como en Cataluña y Navarra.

Cataluña fue pionera, en este caso, al aprobar la **Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda**. Entre sus contenidos fundamentales están:

a. El establecimiento de un conjunto de **actuaciones**, **derechos y obligaciones** de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda y asigna **competencias** en esta materia.

b. La definición de las **políticas de vivienda** y los **instrumentos de planificación y programación** para su aplicación.

c. La fijación de los parámetros de **calidad y accesibilidad** de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación.

d. El establecimiento de medidas para asegurar la **protección de los consumidores** y usuarios de viviendas y la **transparencia** del mercado inmobiliario.

e. La definición de los derechos, deberes y criterios que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de **promoción, construcción, transacción y administración de viviendas**.

f. El establecimiento del régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión y control de las **viviendas de protección oficial** y la regulación de su provisión y demás actuaciones susceptibles de protección.

g. El establecimiento de medidas de **intervención administrativa** y el régimen **sancionador**.

Contempla, además, el ejercicio del **derecho a la propiedad como función social**. En este sentido, define **los casos de incumplimiento**, entre los que destacan las viviendas desocupadas de forma permanente e injustificada, las viviendas sobreocupadas o los casos en los que las viviendas protegidas no se destinan a residencia habitual y permanente de las personas propietarias.

Algunas medidas novedosas contempladas en la ley para estos casos son:

- Se fijan determinadas medidas de fomento, como la **garantía en el cobro de rentas** o la posible **cesión a la**

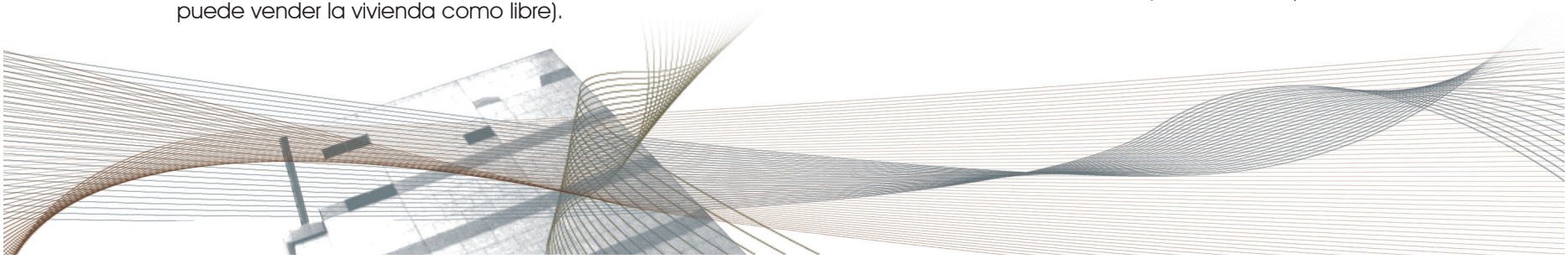
Administración pública para que gestione las viviendas en régimen de alquiler, entre otras.

- En los ámbitos declarados como de fuerte demanda residencial, la Administración puede declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad y acordar el **alquiler forzoso** de la vivienda para evitar la desocupación permanente de viviendas.

La Ley Foral 9/2008, de 30 de mayo, del **Derecho a la Vivienda en Navarra**, se unió a la en su día innovadora Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de **Protección Pública a la Vivienda en Navarra**. La primera de las dos normas forales impuso al Gobierno de Navarra la obligación de presentar al Parlamento un proyecto de Ley Foral de modificación de la segunda que recogiera cuantas medidas se estimasen oportunas para mejor garantía del derecho a la vivienda, incluyendo en todo caso la revisión y mejora del tratamiento legal de la cuenta ahorro-vivienda. Ese mandato se ha plasmado recientemente con la reciente aprobación (29-04-2010) de la **nueva Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra**.

La norma recoge entre otros contenidos los siguientes:

- Los municipios de la comarca de Pamplona deben asegurar que, como mínimo, el 70% de las viviendas que se construyan sea de protección (o el 50% si se justifica que la urbanización es inviable).
- **El régimen de protección se extiende** hasta los 30 años para las viviendas de compraventa y arrendamiento con opción a compra (durante ese tiempo, las personas adjudicatarias pueden venderlas a precio de vivienda protegida y una vez pasados los 30 años a precio de libre) y 15 años para las viviendas de alquiler (tras ellos, se puede vender la vivienda como libre).
- La nueva ley **simplifica los tipos de viviendas protegidas**: viviendas de protección oficial (VPO) y viviendas de precio tasado (VPT). Las VPO podrán promoverse en compraventa, alquiler y alquiler con opción a compra (novedad respecto a la anterior ley de 2004), mientras que las VPT sólo serán en régimen de propiedad.
- **La norma establece un baremo para compra y otro para alquiler**. Navarra contará con un baremo para la adjudicación de viviendas protegidas en propiedad y otro para las de alquiler. Destacan como cambios respecto a la anterior norma:
  - Ser menor de 35 años y mayor de 65 ya no dará puntos para optar a una vivienda protegida en propiedad, pero sí en alquiler.
  - Se deja de penalizar el empadronamiento interrumpido por motivos de estudios o trabajo,
  - Se primará la tributación a personas separadas o divorciadas que estén pagando la hipoteca familiar o no pueden disfrutar de su vivienda durante más de dos años por sentencia judicial o divorcio, y a quienes tengan a cargo a padres y/o madres de cualquiera de los miembros de la pareja.
- **Se modifican las rentas**. Quienes se adjudiquen una VPO deberán tener unos ingresos superiores a 12.000 euros anuales (el límite estaba en 9.000) e inferiores a 4,5 veces el IPREM, cuando la renta máxima que se permitía hasta su aprobación era de 5,5 veces. Por su parte, quienes accederán a una VPT tendrán que acreditar ingresos de entre 15.000 (12.000 anteriormente) y 41.119 euros (6,5 veces el IPREM, cuando el tope era del 7,5).



- Todas las personas interesadas en obtener una vivienda protegida tendrán que inscribirse en un **censo único y permanente de demandantes**. Las distintas promociones de viviendas protegidas, tanto de iniciativa pública como privada, se irán adjudicando entre los solicitantes que figuren en el censo mediante la aplicación del baremo. La nueva ley contempla cuatro procedimientos de adjudicación al año: en marzo, junio, septiembre y diciembre.
- **Expropiación de la vivienda**. La nueva ley introducirá un régimen de control más duro que prevé la posibilidad de expropiación forzosa de la vivienda adjudicada tras un año de desocupación o por incumplimiento de un requerimiento de sanción para habitar la vivienda.

Existen otras iniciativas, como en **Aragón**, con la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, e iniciativas tremendamente interesantes aunque ya decaídas como el Proyecto de Ley de garantía del derecho ciudadano a una vivienda digna del anterior Gobierno Vasco.

Pero también se han planteado nuevas iniciativas como la **Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, en el que se contempla por primera vez la exigencia a las administraciones públicas del cumplimiento de las obligaciones derivadas del derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, lo que puede implicar una radical transformación de las políticas de vivienda.

Sobre los planes autonómicos de vivienda

El actual **Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012** (Real Decreto 2066/2008…) constituye el marco principal que marca las directrices y establece las líneas principales de los programas de ayuda para el acceso y el arrendamiento de vivienda protegida en España. Las distintas comunidades autónomas, en el ejercicio de sus competencias, recogen estos ejes fundamentales del Plan Estatal y los plasman, a su vez, en los diferentes Planes autonómicos, con las diferencias y especificidades que rige la situación del mercado de vivienda en cada territorio y el grado de implicación en la regulación de las medidas de promoción y apoyo al acceso universal a la vivienda.

Como hemos visto en capítulos anteriores de la guía, en Andalucía el **Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012**, establece los principales programas de ayuda dirigidos, tanto a la ciudadanía en general, como a las personas promotoras, para facilitar el acceso a la vivienda protegida, completando lo ya dispuesto en el Plan Estatal y ampliando el abanico de actuaciones protegibles.

El andaluz no es el único Plan. De hecho, prácticamente todas las Comunidades Autónomas han diseñado y puesto en marcha planes autonómicos con vigencia plurianual que articulan la política de vivienda. Del análisis de los diferentes Planes se vislumbran algunos **elementos comunes** a todos ellos:

- El **impulso a la vivienda protegida**, tanto en número de viviendas como en modalidades.
- La **promoción decidida del alquiler** como régimen de tenencia, tanto en viviendas ya construidas como en nuevas promociones de vivienda protegida.

- La **atención prioritaria a los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda** (familias con rentas mínimas o ingresos bajos, familias monoparentales con descendencia, víctimas de violencia de género y del terrorismo,…).
- La incorporación de **elementos de calidad, sostenibilidad, seguridad e innovación** en las promociones de nueva construcción.
- La **rehabilitación y regeneración** como elementos fundamentales de la política urbana, y la eliminación del chabolismo y la infravivienda.

Hacemos un repaso a continuación de los elementos más significativos de los actuales Planes autonómicos vigentes.

Aragón

En Aragón la política de vivienda la dirige el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte a través de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.

La administración autonómica ha puesto en marcha el **Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación**, aprobado por Decreto 60/2009, de 14 de abril, que contempla un paquete de ayudas en función de los ingresos familiares en materia de vivienda vigentes para el período 2009-2012 para las siguientes actuaciones:

- Ayudas a la compra de vivienda protegida de primera construcción.

Prácticamente todas las Comunidades Autónomas han diseñado y puesto en marcha planes autonómicos con vigencia plurianual que articulan la política de vivienda

- Ayudas a la compra de vivienda usada.
- Ayudas al alquiler: inquilinos
- Ayudas al alquiler: propietarios
- Renta básica de emancipación
- Rehabilitación aislada.
- Áreas de rehabilitación integral (ARIS)/conjuntos históricos
- Áreas de renovación urbana

Asturias

Las ayudas que ofrece el gobierno del Principado de Asturias para favorecer el acceso a la vivienda protegida, tanto en régimen de compra como en alquiler, y otras actuaciones en materia de vivienda, quedan recogidas en el Plan Asturiano de Vivienda 2006-2008, aprobado por Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en el ámbito del plan asturiano de vivienda 2006-2008.

Baleares

En la Comunidad Balear tenemos que destacar dos Planes principales en materia de vivienda:

- El **Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011** de las Islas Baleares.

  Complementa las ayudas contempladas en el Plan Estatal para facilitar el acceso a la ciudadanía a una vivienda, ya sea mediante la adquisición

webs de interés

Aragón:

http://portal.aragon.es

www.viviendaragon.org

Asturias:

www.viviendastur.com

Baleares:

http://dghabita.caib.es

www/micrositeajudes/INDEX.es.html

Canarias:

http://www.gobcan.es

Castilla la Mancha:

http://www.jccm.es

de una vivienda protegida de nueva construcción o de una vivienda usada, o simplemente con la adquisición de su primera vivienda habitual y permanente.

Las principales medidas son:

- Facilita las condiciones para formalizar la hipoteca.
- Contempla una ayuda durante los cuatro primeros años para pagar los intereses, ya sea el acceso en arrendamiento o mediante la rehabilitación de su vivienda habitual y permanente, mejorando la accesibilidad de los edificios y de las viviendas.
- Impulsa la oferta de viviendas asequibles, promoviendo la rehabilitación de edificios de viviendas y de viviendas para su arrendamiento.
- Incentivando a los promotores para que hagan viviendas protegidas de nueva construcción con destino arrendamiento.
- Fomenta la urbanización de suelo para viviendas protegidas, tanto en régimen de venta como de renta.
- Amplia las ayudas a la implantación de medidas para el ahorro energético en viviendas de protección pública promovidas tanto por entidades públicas como por particulares.
- El **Plan Especial de Rehabilitación de Edificios de Viviendas**.

Es necesario señalar también la existencia del **Pacto para una Vivienda Adecuada y Asequible** (*Pacte per un habitatge adequate i asequible*), firmado en mayo de 2008 por el Gobierno Balear, la Confederación de Asociaciones Empresariales de Baleares y los sindicatos mayoritarios Comisiones Obreras y la Unión General de Trabajadores, que establece las bases del diálogo social para impulsar medidas destinadas al acceso a la vivienda ajustadas en cada caso al nivel de ingresos familiares.

Canarias

La Consejería de Bienestar Social, Juventud y Vivienda del Gobierno Canario ha puesto en marcha el **Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012**, cuyas medidas responden a tres objetivos estratégicos:

- Que las familias con más dificultades mejoren su posibilidad de acceso a una vivienda, y por tanto, incorpora prioritariamente a los colectivos sociales más vulnerables con son las mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores, personas con discapacidad, familias numeras o monoparentales o aquellas que tengan a su cargo a personas dependientes.
- Promover la sostenibilidad del territorio, dando prioridad a la rehabilitación y la movilización del parque de viviendas vacío.
- Favorecer la emancipación, reforzando las ayudas previstas para la población más joven al considerar que encuentra mayores dificultades para el acceso a la vivienda.

Destacar, en el marco del Plan, los programas **Bolsa de Vivienda Joven** y **Bolsa de Vivienda Vacía**, que tienen como finalidad facilitar el acceso a la vivienda, mediante la gestión gratuita del alquiler, la compra y la financiación de viviendas en condiciones económicas más favorables a las del mercado, ofreciendo además a los propietarios garantías adicionales.

Castilla La Mancha

El **Pacto por la Vivienda de Castilla la Mancha 2008-2015** constituye el marco actual que orienta todas las prioridades en materia de vivienda de forma consensuada con todos los agentes económicos y sociales y desde el que se surge el **V Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla La Mancha 2009-2012** como instrumento para dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población de Castilla La Mancha y apoyar el sostenimiento y el fomento de la actividad y el empleo en el sector de la construcción.

Según datos del Registro de Demandantes de Vivienda de la Comunidad, el 74,4% de las demandas corresponden a personas jóvenes, por lo que los objetivos que guían las políticas de vivienda otorgan un protagonismo especial a las ayudas para este grupo de población. Por ejemplo, el Pacto plantea como objetivo *desarrollar medidas de apoyo que permitan impulsar 50.000 viviendas con algún tipo de protección en los próximos cuatro años, de las que 35.000 serán para jóvenes.*

Castilla León

Recientemente (abril 2010) se acaba de aprobar el documento que recoge las ayudas autonómicas en materia de vivienda para el año 2010 al amparo de lo establecido en el **Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009** que ha venido marcando la política regional de vivienda y suelo para resolver las necesidades de vivienda.

Las ayudas contempladas en 2010 por la Consejería de Fomento son las siguientes:

- Vivienda Joven.
- Vivienda de Precio Limitado para Familias.
- Jóvenes arrendatarios de vivienda y complemento de la Renta Básica de Emancipación.

webs de interés

Castilla León:

http://www.vivienda.jcyl.es/

Cataluña:

http://www.gencat.cat

Comunidad Valenciana:

http://www.gva.es

Extremadura:

http://www.juntaex.es

Xunta de Galicia:

http://www.xunta.es

- Alquiler de vivienda.
- Vivienda Rural.
- Adquisición de viviendas de protección pública de nueva construcción y viviendas usadas.
- Rehabilitación de edificios.
- Rehabilitación de viviendas.
- Adquisición de viviendas de promoción directa.
- Promoción de nueva construcción o rehabilitación de edificios para su cesión en arrendamiento.
- Urbanización de Suelo.

Cataluña

La política de vivienda del gobierno catalán está dirigida según lo establecido en la Ley **18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda,** y lo contenido en dos documentos fundamentales:

- El Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016.
- El Plan para el Derecho a la Vivienda 2009-2012.

El **Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016** es fruto de un amplio proceso de concertación y diálogo social, suscrito por el Gobierno de Cataluña junto con representantes de administraciones locales, grupos parlamentarios, organizaciones sindicales y empresariales y los agentes sociales y económicos del sector de la vivienda. Supone el compromiso global de todos estos grupos de satisfacer las necesidades de vivienda en Cataluña y fortalecer el sector, mejorando la calidad del parque de viviendas y las condiciones de acceso a la vivienda, especialmente para la población más joven. Se compone de cinco retos fundamentales:

a. Mejorar el acceso a la vivienda, especialmente de la población joven.
b. Mejorar la calidad del parque de viviendas.
c. Mejorar el alojamiento de las personas mayores y de las personas con diversidad funcional.
d. Prevenir la exclusión social residencial.
e. Garantizar una vivienda digna y adecuada para los hogares mal alojados.

Por su parte, el **Decreto 13/2010, de 2 de febrero aprueba el Plan para el derecho a la vivienda de 2009-2012**, que nace con la vocación de establecer propuestas y actuaciones mucho más a corto plazo que aseguren los objetivos marcados tanto en la Ley como en Plan Nacional.

El Decreto se estructura en cinco capítulos, nueve disposiciones adicionales, ocho disposiciones transitorias, cinco disposiciones derogatorias y tres disposiciones finales.

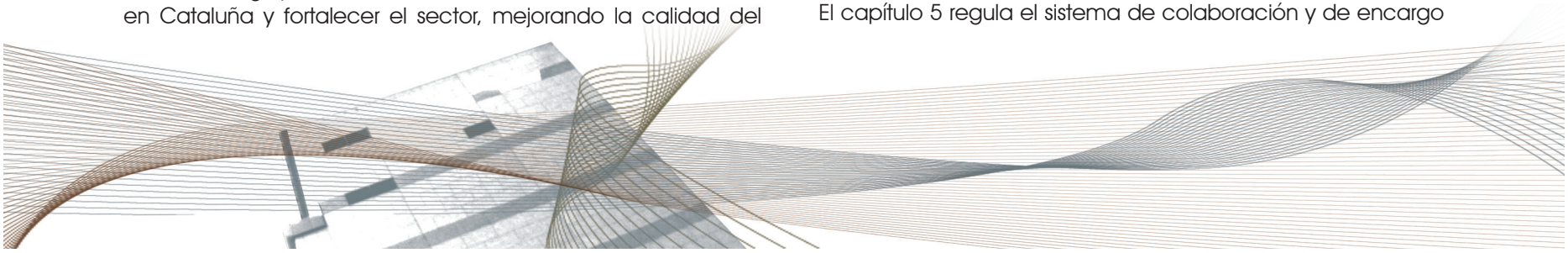
El capítulo 1 introduce como novedad entre las actuaciones protegibles, las modalidades de promoción para la venta en derecho de superficie y en régimen de copropiedad, y en alquiler u otras formas de cesión de uso.

El capítulo 2, relativo a las viviendas protegidas.

El capítulo 3, relativo a los programas para la rehabilitación de edificios de uso residencial y de viviendas.

El capítulo 4, relativo a los programas de viviendas sociales.

El capítulo 5 regula el sistema de colaboración y de encargo



de gestiones por medio de las oficinas locales de vivienda y de las bolsas de mediación para el alquiler social, los convenios entre el departamento competente en materia de vivienda y las administraciones locales para el establecimiento y mantenimiento de oficinas y bolsas, las condiciones, las funciones y el sistema de financiación para compensar, en parte, la gestión encomendada.

Comunidad Valenciana

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, en su artículo 39, determina que la Generalitat podrá establecer planes de vivienda propios o medidas de desarrollo que complementen la legislación básica estatal en materia de vivienda.

Según esta norma, y siguiendo las directrices del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, el **Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012** pretende potenciar la actuación de gobierno valenciano en materia de vivienda a través de las siguientes líneas estratégicas:

- Posibilitar la oferta de vivienda a precios asequibles.
- Estimular la demanda de vivienda, tanto el acceso en propiedad como en alquiler.
- Apoyar la actividad de rehabilitación de edificios y la rehabilitación en determinadas zonas y ámbitos urbanos.
- Fomentar la mejora de la calidad de edificación y de la eficiencia energética de las viviendas.

En desarrollo de éstas, las acciones que se prevén incidirán en:

1. Potenciar las medidas que posibiliten la oferta de vivienda a precios asequibles con mayor eficacia en el mantenimiento de la actividad en la construcción de viviendas en la actual coyuntura económica, con la calificación de nuevas viviendas protegidas así como permitiendo la

webs de interés

La Rioja:

http://www.larioja.org

Comunidad de Madrid:

http://www.madrid.org

Navarra:

http://www.navarra.es

País Vasco:

http://www.etxebide.info

Región de Murcia:

http://www.carm.es

salida del stock mediante la calificación de promociones completas de nueva planta como las calificaciones individuales de viviendas preexistentes en determinadas condiciones.

2. Medidas orientadas a crear una oferta de vivienda mejor adaptada a las necesidades de viviendas en alquiler y en especial de los jóvenes demandantes de vivienda, reforzando las ayudas a las promociones de viviendas destinadas a jóvenes en alquiler de régimen especial, a unos precios competitivos.

3. Ajuste y adecuación de las condiciones de las viviendas en alquiler para posibilitar su accesibilidad por la demanda. Se establece una renta máxima de las viviendas destinadas a arrendamiento adecuada a las condiciones de mercado de la Comunitat Valenciana, para todos los ciudadanos. Complementariamente, se regulan determinados aspectos del alquiler con opción a compra mejorando las condiciones de acceso, fijando la deducción mínima de un 50% de la renta.

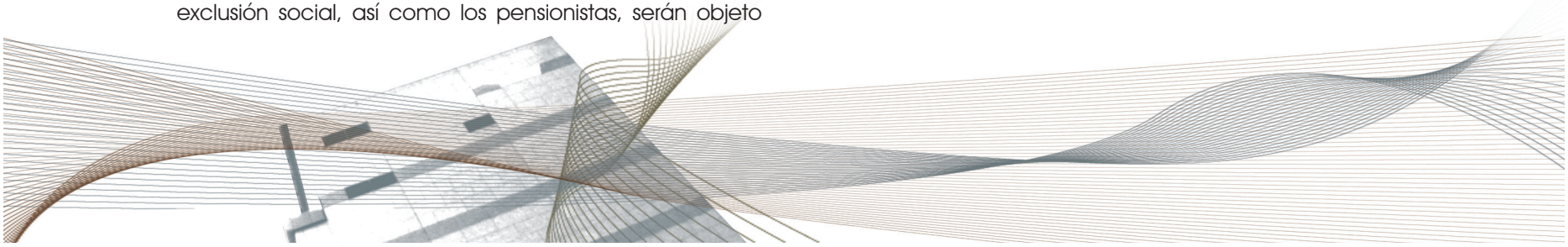
4. Potenciar la urbanización de suelo para viviendas de protección pública en régimen especial que prevean la puesta en el mercado de suelo para estas viviendas.

5. Estimular la demanda de vivienda mediante la regulación de las ayudas para el acceso a la vivienda en propiedad, dando especial apoyo a aquellos colectivos que más lo necesitan, como los jóvenes menores de 35 años, familias numerosas, familias monoparentales con descendencia y personas con discapacidad, al objeto de conseguir que, con estas ayudas, el esfuerzo de las familias para la adquisición de vivienda no supere el 30% de sus recursos. Asimismo, aquellos colectivos en situación o riesgo de exclusión social, así como los pensionistas, serán objeto de protección preferente, especialmente en cuanto a las ayudas para el inquilino.

6. Apoyo de la actividad de rehabilitación en el sector de la construcción que permita un mantenimiento de mano de obra más intensiva, mediante ayudas a la rehabilitación del parque de edificios y viviendas existentes, con especial incidencia en la mejora de las condiciones de eficiencia energética y accesibilidad de los edificios, al tiempo que se garantiza el conocimiento del estado de conservación de los edificios asumiendo la Generalitat el coste de la redacción de los informes técnicos correspondientes previo a cualquier actuación de rehabilitación.

7. Potenciar las medidas de rehabilitación integral o Áreas de Renovación Urbana, también en ámbitos más acotados y reducidos para garantizar una mayor efectividad con nuevas figuras como los Programas Preferentes de Rehabilitación Urbana y los Grupos de Viviendas de Rehabilitación Preferente, y la reedificación, enmarcadas en la importancia que la Generalitat concede a la rehabilitación como línea de acción preferente.

8. Medidas para la mejora de la calidad de la edificación y eficiencia energética de las viviendas con protección pública de nueva construcción, abriendo la posibilidad de obtener ayudas para los promotores conforme al nivel del perfil de calidad alcanzado, o según la calificación energética del edificio, a fin de conseguir que la mejora de la calidad no suponga un coste adicional para la entidad promotora.



Extremadura

Desde finales de la década de los 80' la Junta de Extremadura ha ido conformando una política de vivienda propia, que inicialmente tenía un carácter marcadamente complementario de la del Estado, aprobándose en esta línea el Decreto 47/1989 y el Decreto 49/1992 (Plan 1992-1995), que incidieron fundamentalmente en el apoyo a la Vivienda de Protección Oficial y las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas.

En el año 1996 la Junta de Extremadura a través del Decreto 11/1996 introduce una nueva modalidad de actuación protegida exclusiva del ámbito autonómico, la **autopromoción de vivienda.**

En el año 1999 se decidió unificar en un solo cuerpo legislativo los decretos relativos a vivienda, que se transformaron en un Plan Regional 1999-2003, aprobado por el Decreto 162/1999.

El **Plan Regional de Vivienda 2004-2007** (prorrogado durante 2008) incorpora nueva modalidades de actuación protegida, de configuración exclusivamente autonómica. En ese sentido surge el **Programa Especial de Vivienda**, que introduce una nueva figura dirigida a la ciudadanía con ingresos familiares no superiores a 60.000 euros. A su vez se contempla la **Vivienda Media**, de mayor superficie y precio, dirigida a familias con mayores ingresos, pero para las que sigue siendo difícil acceder a la propiedad de una vivienda nueva, dado el incremento de precios que se produce en la promoción libre de viviendas.

En el momento actual, el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, refuerza las líneas existentes

La vivienda protegida, la promoción del alquiler, la atención prioritaria a los colectivos con mayores dificultades de acceso, son las principales estrategias en las políticas autonómicas de vivienda

en materia de fomento de las promociones de viviendas protegidas de nueva construcción y ayudas a su adquisición, e impulsa nuevas medidas que posibiliten el acceso a la vivienda a través del arrendamiento. Apuesta además por la regeneración de los barrios y la mejora energética de edificios y viviendas.

Galicia

La **Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia**, regula el proceso constructivo de las edificaciones destinadas principalmente a vivienda. El texto pretende regular por primera vez con rango de ley el régimen jurídico de las viviendas protegidas, tratando de unificarlo. Definir la tipología de viviendas protegidas existente, regular los tipos de promoción de estas viviendas, establecer el procedimiento de calificación y descalificación y regular el acceso a las viviendas protegidas bajo los parámetros de transparencia, igualdad de oportunidades y justicia social son algunos de los objetivos de la Ley.

Dedica un Título a las **políticas de fomento del derecho a la vivienda**, dirigidas a la creación de un parque estable, suficiente y de calidad; a la recuperación de los parques existentes por medio de acciones de renovación y de rehabilitación; a la dinamización del mercado de vivienda en alquiler y a la mejora de la calidad a través de medidas de fomento de la innovación, la sostenibilidad, la eficiencia energética y la habitabilidad.

Además, con la ley se actualiza la regulación que existe sobre consumidores y usuarios de vivienda estableciendo nuevas condiciones en defensa del usuario de la vivienda.

Esta nueva regulación pretende contribuir a la erradicación de prácticas ilegales y fraudulentas a través de la realización de acciones de inspección que complementan las realizadas por las administraciones municipales.

La Rioja

Además de las ayudas de acceso a la vivienda protegida, se puesto en marcha el **I Plan de Inspección de Vivienda Protegida, 2010-2011**, en línea con algunas actuaciones acometidas en el resto de las Comunidades Autónomas, para la **lucha contra el fraude en materia de vivienda protegida.** El Plan recoge 28.562 **actuaciones de inspección** repartidas en cinco áreas de inspección:

- Acceso a la vivienda protegida.
- Contratos de compraventa o alquiler.
- Destino y ocupación de las viviendas protegidas.
- Calidad en la edificación y precios máximos de venta o renta.

Para cada una de estas áreas de inspección, el Plan relaciona las posibles infracciones, define las actuaciones y omisiones objeto de sanción y enumera las actuaciones de control previstas, estableciendo una programación de objetivos y una metodología de trabajo de la función inspectora, graduando las infracciones en leves, graves o muy graves, con sanciones que oscilan entre los 150 y los 300.000 euros.

Madrid

En la Comunidad de Madrid el **nuevo Plan de Vivienda 2009-2012** regula el sistema de promoción y acceso a la vivienda de protección pública, estableciendo los precios máximos de venta y arrendamiento como principales ayudas a las personas beneficiarias.

El **Reglamento de Viviendas con Protección Pública** de la Comunidad de Madrid aprobado por el **Decreto 74/2009, de 30 de julio**, que configura el Plan de Vivienda 2009–2012 se aplica para las viviendas que se califiquen provisionalmente a partir de su entrada en vigor, aunque las personas promotoras de viviendas calificadas provisionalmente entre el 1 de enero de 2009 y la fecha de publicación del Plan, pueden solicitar que se califiquen al amparo del nuevo Plan.

El plan simplifica las tipologías de vivienda, reduciéndolas a dos:

- **Viviendas de precio básico**, para familias con ingresos no superiores a 5,5 veces el IPREM (40.597,32 € al año)
- **Viviendas de precio limitado**, para familias con ingresos no superiores a 7,5 veces el IPREM (55.359,98 € anuales).

Define también las características que deben reunir las viviendas acogidas al programa de protección pública:

- Superficie construida máxima de 150 $m^{2.}$
- Que cumpla con las condiciones de uso, precio y calidad.
- Se destinará a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales.

Como uno de los pilares de la política de vivienda, destaca el **Plan Joven**, que incluye como novedad el ejercicio de la opción de compra para menores de 35 años, de las viviendas con protección en arrendamiento a partir del quinto año y hasta el séptimo año de arrendamiento.

Navarra

En Navarra la **Ley Foral 8/2004, de 24 de junio**, regula el sistema de protección pública de la vivienda en el ámbito de la comunidad autónoma.

La norma comprende aspectos principales como la previsión de un baremo **obligatorio de adjudicación,** del que sólo se exceptuarán las promociones de una única vivienda unifamiliar para uso propio, las adjudicaciones que se deriven de programas específicos de integración social, y las promociones destinadas al alquiler. Señala también las limitaciones a las facultades de uso, disfrute y disposición de viviendas protegidas, los requisitos de los diversos tipos de vivienda protegida y el nuevo régimen sancionador.

El fomento del alquiler protegido y de la actividad rehabilitadora de los entornos urbanos, constituyen otros ejes fundamentales de la Ley.

País Vasco

En el País Vasco, enmarcado en la **Estrategia de Vivienda Pública** en Euskadi, el **Plan Director 2006-2009** (III Plan de Vivienda) centra su atención en solucionar las necesidades de vivienda de la ciudadanía, en especial, de las personas con menos recursos.

El Plan se concentra en diez puntos concretos:

- Fomento de la vivienda protegida de nueva construcción: 27.000 viviendas en cuatro años, de las que 8.500 se destinarán al alquiler.
- Programas de atención a personas jóvenes y mayores, con la construcción de alojamientos dotacionales en alquiler.
- Movilización del parque de viviendas existente, mediante la puesta en alquiler de 5.000 viviendas desocupadas.
- Programas de rehabilitación y regeneración urbana (41.500 actuaciones previstas)
- Lucha contra el fraude en los programas de vivienda protegida.
- Programa de sostenibilidad y habitabilidad de las nuevas edificaciones.
- Atención a los colectivos con necesidades especiales, con reservas para personas con discapacidad física o psíquica, víctimas de violencia de género, mayores, familias monoparentales, menores de 35 años, personas separadas y divorciadas y quienes lleven cuatro años inscritas en el servicio público de adjudicación de viviendas protegidas (*Etxebide*).

Región de Murcia

En la Región de Murcia el **Plan Regional de Vivienda 2007-2010**, aprobado por Decreto 139/2008, de 6 de junio, regula dos elementos claves:

- La vivienda protegida de precio limitado.
- La adquisición protegida de suelo.

Presta continuidad al Plan de Vivienda 2005-2008, intentando dar un nuevo impulso a la vivienda protegida de conformidad con lo plasmado en el Acuerdo del Plan Regional, suscrito por los agentes económicos y sociales del sector.

El Plan potencia la oferta de viviendas sujetas a diversos regímenes de protección pública ya existentes en el anterior Plan, y establece otras figuras nuevas, como la **vivienda protegida de precio limitado**, a la que se podrá acceder con fondos autonómicos. Son **viviendas protegidas de precio limitado** aquellas que reúnan los siguientes requisitos (art. 3):

- Superficie útil mínima de 40 y máxima de 90 m^2, (o hasta 120 m2 para familias numerosas o de personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente).
- Las personas destinatarias deberán acreditar ingresos familiares entre 1 vez y 6,5 veces el IPREM.
- La vivienda constituirá domicilio habitual y permanente de las personas beneficiarias.
- Se accederá a ellas en régimen de primer acceso en propiedad.

Así mismo, regula la **adquisición protegida de suelo**, para garantizar la generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción y existencia de vivienda protegida de nueva construcción, incentivando a la iniciativa privada a reducir la relación entre la vivienda libre y protegida.

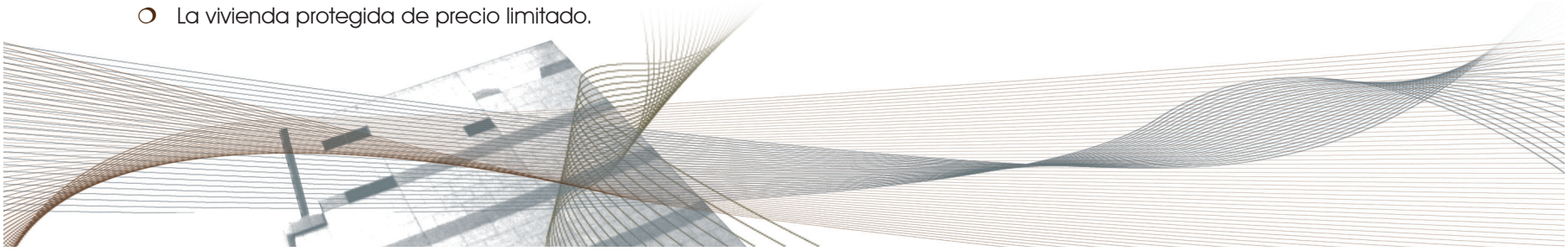
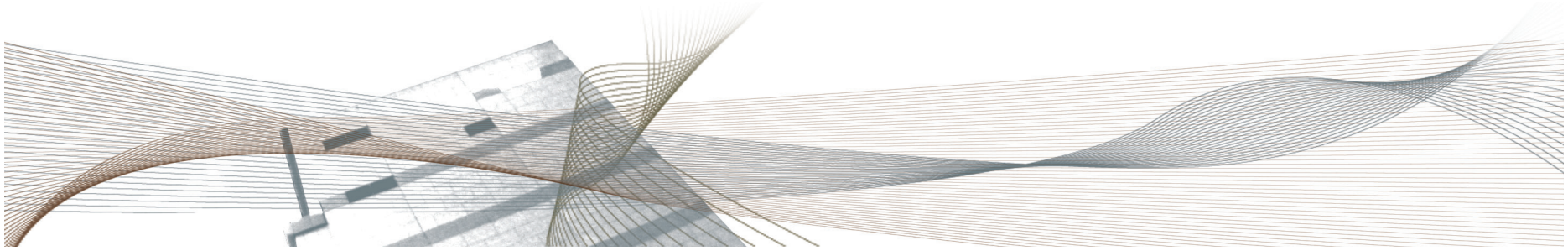


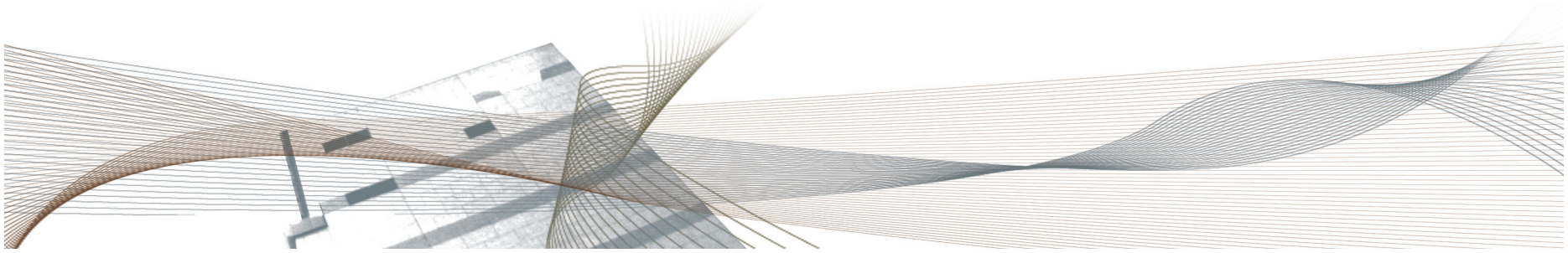
Tabla resumen de planes autonómicos de vivienda

En materia de vivienda		
Comunidades	**Planificación**	**Normativa relacionada**
Andalucía	❍ Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.	• Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 • Corrección de errores del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008- 2012 (BOJA núm. 130, de 2.7.2008).
Aragón	❍ Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012	• Decreto-Ley 1/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón • Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012. • Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.
Asturias	❍ Plan Asturiano de Vivienda 2006-2008.	• Decreto 130/2006, de 21 de diciembre, por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda en el ámbito del plan asturiano de vivienda 2006-2008.
Baleares	❍ Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Islas Baleares. ❍ Plan Especial de Rehabilitación de Edificios de Viviendas	• Decreto 68/2008 de 6 de junio por el que se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan estratégico de Vivienda 2008-2011 de les Illes Balears • Decreto 32/2009, de 29 d e mayo, por el cual se modifica el Decreto 68/2008, de 6 de junio, por el cual se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Islas Baleares
Canarias	❍ Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012	• Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012. • Decreto 47/2010, de 6 de mayo, que notifica el Decreto 135/2009, de 2o de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, así como otras normas en materia de vivienda.

En materia de vivienda		
Comunidades	**Planificación**	**Normativa relacionada**
Castilla La Mancha	❍ Plan de Vivienda y Rehabilitación de Castilla La Mancha 2009-2012.	• Decreto 173/2009 de 10/11/2009, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012.
Castilla León	❍ Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.	• Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.
Cataluña	❍ Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016. ❍ Plan para el Derecho a la Vivienda 2009-2012. ❍ Plan de Suelo 2005-2010	• Decreto 13/2010, de 2 de febrero, del Plan para el Derecho a la Vivienda 2009-2012.
Comunidad Valenciana	❍ Plan de Vivienda 2009-2012: Ayudas a los compradores de viviendas protegidas de nueva construcción	• Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012. (DOCV nº 6016, de 19/05/09). • Orden de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda y suelo (DOCV nº 6076, de 11/08/09).
Extremadura	❍ Plan de Vivienda, Suelo y Rehabilitación de Extremadura 2009-2012.	• Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012. • Orden de 27 de agosto de 2009 por la que se desarrolla el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de la Comunidad Autónoma de Extremadura 2009-2012.
Galicia	-	• Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia.



En materia de vivienda		
Comunidades	**Planificación**	**Normativa relacionada**
La Rioja	❍ Plan de Vivienda de La Rioja 2009-2012. ❍ Plan de Inspección de Vivienda Protegida de La Rioja 2010-2011	• Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda del Gobierno de La Rioja. • Orden 1/2009, de 22 de mayo, de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas por la que se desarrolla el Decreto 22/2009, de 8 de mayo que aprueba el Plan de Vivienda de la Rioja 2009-2012.
Madrid	❍ Plan de Vivienda 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
Murcia	❍ Plan Regional de Vivienda 2007-2010.	• Decreto 139/2008, de 6 de junio, por el que se regulan en el plan regional de vivienda 2007-2010, la vivienda protegida de precio limitado y la adquisición protegida de suelo
País Vasco	❍ Plan Director de Vivienda 2006-2009.	-



El Posicionamiento de UGT Andalucía en relación a la vivienda

La política sindical en materia de vivienda

A diferencia de las perspectivas neoliberales, que consideran la vivienda como otro producto del mercado, **UGT Andalucía** defiende que el acceso a la vivienda cumple con la satisfacción de una necesidad básica de la ciudadanía, por lo que constituye un **derecho social**. Por tanto, queda justificada la intervención de los poderes públicos para garantizar que todas las familias andaluzas accedan a una vivienda digna y así se lo ha reclamado repetidamente **UGT Andalucía**.

Frente a esta perspectiva, durante años el comportamiento del mercado inmobiliario se ha enfrascado en una escalada especulativa de precios que ha agravado el esfuerzo que la ciudadanía andaluza ha de asumir para acceder a una vivienda

Este comportamiento ha tenido **efectos excluyentes** sobre amplios sectores de de la población andaluza: por la escalada de precios que ha durado años, hasta situar la vivienda a niveles inalcanzables, en primer lugar, y por las dificultades de acceso a la financiación impuestas por los bancos una vez declarada la crisis económica.

Si sumamos esta situación a las otras realidades del mercado de trabajo andaluz, como son la precariedad y las altas tasas de desempleo, el resultado no es otro que la exclusión de amplios grupos de población del derecho a la vivienda, acrecentándose las desigualdades sociales.

Este riesgo de exclusión lo sufren en mayor medida:

- La **población joven**, sujeta a en mayor medida a la inestabilidad laboral y a los bajos salarios. Su situación es tan precaria que ven como se alarga cada vez más la edad de emancipación del domicilio familiar. Este fenómeno está teniendo consecuencias sobre la demografía, pues se relaciona con el retraso de la edad de fecundidad y del número de descendientes por unidad familiar, contribuyendo al proceso de envejecimiento de la población.
- También sufren con especial intensidad el problema **personas mayores** y con **discapacidad**, que se enfrentan a la escasez de inmuebles que ofrezcan condiciones adecuadas de accesibilidad.
- Otros muchos grupos de población, como las familias con bajos ingresos, las familias monoparentales, mujeres que viven solas o inmigrantes no disponen de las rentas suficientes para acceder a una vivienda saludable.

Pero **el problema es mucho más extenso:** la mayoría de quienes logran adquirir una vivienda lo hacen a costa de asumir créditos hipotecarios cuantiosos, durante periodos cada vez más largos, muy por encima de su capacidad razonable de endeudamiento.

La opción del **alquiler** adquiere en este punto un interés crucial en el desarrollo de la política de vivienda. De disponer de una oferta asequible y de calidad en vivienda de alquiler, se facilitaría la movilidad geográfica y se evitaría que muchas familias comprometieran de forma dramática su nivel de vida por un gasto en vivienda desmedido.

A la escasez de oferta asequible se suman las **características del parque de vivienda**, cuyo diseño y tipologías no tienen en cuenta los cambios que han experimentado los hogares en cuanto a disposición y tamaño.

Además de estas cuestiones, la problemática creada por la carestía de la vivienda tiene **consecuencias sobre el mercado de trabajo**. La ausencia de un mercado atractivo que oferte viviendas de alquiler desincentiva, por ejemplo, la movilidad geográfica.

Siguiendo la línea argumental trazada por la Constitución Española, el objetivo fundamental de la política de vivienda debe pasar porque cada ciudadano pueda disfrutar de una vivienda digna, adaptándose a la diversidad morfológica que presentan los hogares e integrándose en otras políticas transversales, como las de juventud, mujer, educación, medio ambiente, integración social, etc.

Todas estas cuestiones justifican la **inclusión en la acción sindical** de los problemas que los trabajadores y las trabajadoras de Andalucía encuentran para acceder a una vivienda digna.

Este planteamiento del **Sindicato** adquiere una significación aún mayor por el contexto en el que realiza, completamente condicionado por una crisis económica que está cuestionando el mantenimiento del poder adquisitivo de trabajadores y trabajadoras. Es ahora cuando **UGT Andalucía** reclama nuevos derechos sociales que permitan mejorar su calidad de vida, y entre ellos figura en un lugar preferente el derecho a una vivienda digna.

La acción sindical de UGT Andalucía en materia de vivienda

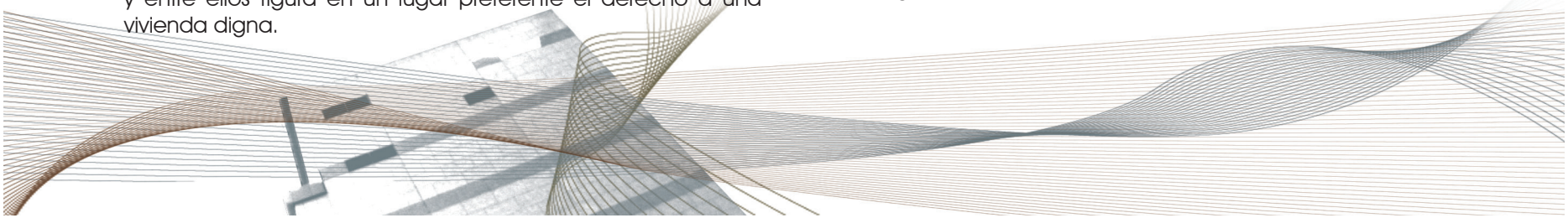
Los objetivos de la acción sindical se marcan cada cuatro años en los Congresos. El IX Congreso de **UGT Andalucía**, celebrado en septiembre de 2009, incluía entre los contenidos de su **Programa de Acción** un capítulo dedicado a la vivienda, en el que se enuncian los postulados que se defenderán desde la acción sindical, que parten de un compromiso inicial: *"(…) nuestro Sindicato va a dedicar gran parte de su acción al seguimiento de las actuaciones incluidas en el Plan Concertado así como al desarrollo y puesta en vigor de la futura Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía".*

El Programa de Acción propone dos **objetivos de la acción sindical** en materia de vivienda:

- Convertir el derecho a una vivienda digna recogido en la Constitución Española y en el Estatuto de Autonomía para Andalucía en un derecho real y exigible.
- Asegurar el acceso de todos los trabajadores y las trabajadoras a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades sociales, económicas y familiares.

Y para su desarrollo, plantea las siguientes **propuestas de Acciones:**

- Participar en el **diseño y desarrollo de la Ley** que permita el acceso a una vivienda digna, como derecho social subjetivo recogido en el art. 47 de la Constitución y en el art. 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.
- Seguir impulsando **instrumentos de planificación** de las actuaciones que conviertan en real y efectivo dicho derecho, asegurando que los mismos contengan y aseguren los derechos e intereses de los trabajadores



andaluces.

- Fomentar el acceso a la **vivienda protegida**, tanto en régimen de alquiler como en propiedad.
- Reforzar el papel de **Corporaciones Locales** en la ejecución de las actuaciones en materia de vivienda protegida y fomentar la participación conjunta de éstas con los agentes sociales y económicos más representativos.
- Impulsar la elaboración de **Planes Municipales de Vivienda**, de forma concertada con las organizaciones sindicales y empresariales firmantes del **Pacto Andaluz por la Vivienda**, en los que se recojan las necesidades de viviendas protegidas y el reparto entre las distintas tipologías.
- **Ayudas directas y fiscales**, además de otras medidas coyunturales, que favorezcan a las familias más necesitadas el acceso a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades sociales, económicas y familiares.
- El fomento de la **rehabilitación de cascos urbanos**, como medio de reactivación económica del sector de la construcción, y recuperación de espacios urbanos.
- **Acercamiento de la política de vivienda a la ciudadanía**, mediante la creación de registros de demandantes, así como facilitando el acceso a la información y la gestión de las políticas de vivienda.
- Aseguramiento de un **porcentaje límite de esfuerzo económico máximo** para poder acceder a una vivienda protegida, ya sean en régimen de alquiler o de propiedad.
- Establecimiento de **porcentajes mínimos** de viviendas adscritas a los programas de régimen especial y general.

UGT Andalucía defiende que el acceso a la vivienda cumple con la satisfacción de una necesidad básica de la ciudadanía, por lo que constituye un derecho social

- Acuerdo para el Desarrollo Económico y Social de Andalucía (1993)
- Pacto Andaluz por el Empleo y la Actividad Productiva (1995)
- Pacto por el Empleo y el Desarrollo Económico de Andalucía (1997)
- IV Acuerdo de Concertación Social de Andalucía. Pacto por el Empleo y la Actividad Productiva (1999)
- V Acuerdo de Concertación Social de Andalucía (2001)
- VI Acuerdo de Concertación Social de Andalucía (2005)
- VII Acuerdo de Concertación Social de Andalucía (2009)

Acuerdos de Concertación Social suscritos en Andalucía.

La vivienda en los Acuerdos de Concertación Social. Evolución hasta el VII Acuerdo de Concertación Social

Los cauces que el Diálogo Social en Andalucía, que de manera permanente mantienen desde hace dos décadas la Junta de Andalucía y los Agentes Sociales, representados por la Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA), Comisiones Obreras y **UGT Andalucía**, han permitido que las propuestas anteriormente expuestas hayan tenido eco en el diseño de las principales políticas de vivienda de los últimos años en nuestra Comunidad Autónoma.

Antecedentes

Los sucesivos Acuerdos de Concertación Social desvelan un creciente interés por el problema de la vivienda. En todos los casos, se enfatiza el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, recogiendo así los mandatos expresos de la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía de Andalucía. La vivienda además se valora como un bien económico, que moviliza importantes recursos y que desde la década de los 90 hasta prácticamente 2007 ha sido un motor principal del desarrollo económico de la región. También se percibe como un bien a preservar como elemento físico esencial en la configuración de las ciudades.

En el primero, el **Acuerdo para el Desarrollo Económico y Social de Andalucía,** se considera *especialmente* la ejecución del Plan de Viviendas por sus efectos positivos sobre el subsector residencial como una medida de apoyo y reactivación de las empresas.

Los siguientes acuerdos avanzan fundamentalmente en el desarrollo de los instrumentos de planificación consensuados con los agentes sociales y en la consideración de la vivienda como objeto de las políticas sociales.

El impuso de la redacción y negociación con los Agentes Sociales de un nuevo Plan de Vivienda es el eje que desarrolla el **Pacto Andaluz por el Empleo y la Actividad Productiva** (1995), proponiendo las siguientes líneas de partida:

a. Ajustar al máximo las posibilidades de actuación a las necesidades, teniendo en cuenta la distribución territorial de la demanda, tanto en el medio urbano como rural.

b. Incrementar la incidencia que el plan debe prestar a un sector como el de la rehabilitación, tanto en la conservación de cascos históricos como de la vivienda en general, coadyuvando con ello a la creación de empleo.

c. Potenciación de la autoconstrucción.

d. Ampliación del parque público de vivienda en propiedad y alquiler, dirigiéndolo fundamentalmente a jóvenes con un bajo nivel de poder adquisitivo.

e. Desarrollar en nuestra Comunidad Autónoma la nueva Ley del Suelo, una vez aprobada por las Cortes Generales, al objeto de que los planeamientos urbanísticos contemplen una mayor oferta del suelo edificable, y consecuentemente obtener un abaratamiento del precio del suelo.

f. Otorgar ayudas públicas a los compradores, fundamentalmente, en función de su capacidad adquisitiva.

g. Agilizar la tramitación de los expedientes de las

promociones y de las ayudas públicas señalando unos plazos inferiores.

El **Pacto por el Empleo y el Desarrollo Económico de Andalucía** (1997) reconocía que pese a las actuaciones realizadas en materia de vivienda hasta entonces, seguían percibiéndose dificultades de acceso en determinados segmentos de la población y reclamaba mayor articulación entre las Administraciones Públicas implicadas.

El II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (1996-1999), elaborado con la participación de los agentes sociales, era reconocido como instrumento de acción de gobierno, creándose una Comisión de Seguimiento específica constituida por la Junta de Andalucía y los Agentes Sociales.

El **IV Acuerdo de Concertación Social de Andalucía** (1999) destaca el desarrollo del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (1999-2002) como uno de los pilares de la planificación económica de Andalucía. En aquel momento, el II Plan de Vivienda y Suelo había llegado a su fin y se planteaba como necesidad abordar la negociación del III Plan.

El texto hace una declaración de objetivos para el nuevo Plan, que quedaba obligado a considerar el marco institucional, legislativo y las planificaciones territorial, económica y demás concurrentes de las Administraciones Autonómica y Estatal y de la Unión Europea.

Además, se consideraba que debía contener os objetivos programáticos de la política de vivienda y suelo residencial de los sectores público y protegido, los objetivos instrumentales y la definición de programas de vivienda y suelo a desarrollar.

Entre los compromisos generales del **V Acuerdo de Concertación Social de Andalucía** (2001). Por otra parte, durante su período de vigencia, se preveía el desarrollo consensuado del Plan de Vivienda, una vez que se avecinaba el fin al año siguiente de la firma del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (1999-2002)

El **VI Acuerdo de Concertación Social** (2005) incluía un apartado sobre vivienda dentro del capítulo dedicado a las Políticas de Cohesión. El texto sigue reconociendo su valor como motor económico y factor de desarrollo de las ciudades, pero prima sobre todo su aspecto como elemento de integración social y fija su atención como principal instrumento de la Administración Andaluza en los Planes de Vivienda y Suelo, fruto del diálogo social con los Agentes Sociales.

Precisamente en el momento de la firma está en vigor el Plan de Vivienda, por lo que se asumen sus objetivos, entre los que se destaca que es un instrumento de acceso a la vivienda para las personas más desfavorecidas, y se plantean dos medidas tendentes a reforzar el diálogo social:

- Dar continuidad a la Comisión de Seguimiento del IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (2003-2007).
- Constituir un grupo de trabajo para la elaboración de un nuevo plan a su finalización.

VII Acuerdo de Concertación Social de Andalucía

El Acuerdo, suscrito el 24 de noviembre de 2009 y actualmente en vigor, avanza cualitativamente en el tratamiento de la cuestión relacionada con la vivienda, y, a diferencia de los textos anteriores, contiene medidas específicas.

Confirma los objetivos propuestos en 2007 por el Pacto Andaluz por la Vivienda, del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 y de la entonces futura Ley Reguladora del Derecho a

la Vivienda. Recuerda el derecho constitucional, también contemplado en el Estatuto de Andalucía, a una vivienda digna y adecuada.

Ante los problemas de acceso al crédito, consecuencia de la crisis del sistema financiero, para la adquisición de vivienda, se reconoce la necesidad de poner en marcha medidas que, de manera coyuntural, permitan, por una parte, flexibilidad en la financiación crediticia para la adquisición de viviendas y de avales a las personas potenciales adquirientes con menores niveles de renta para facilitar el acceso, y, por otra parte, medidas que contemplen el diseño de productos financieros específicamente dirigidos al stock de viviendas libre sin vender.

Sobre la base de lo anterior, las partes firmantes plantean los siguientes objetivos para la presente línea de actuación: "*Fomentar el acceso de la población andaluza a una vivienda en régimen de propiedad o alquiler respetando los límites de endeudamiento marcados en el Pacto Andaluz por la Vivienda, asegurando la disponibilidad de suelo e impulsando un crecimiento sostenible de la actividad en el sector de la construcción y rehabilitación de viviendas*".

Las Actuaciones previstas derivadas de este objetivo son:

4. Dar continuidad a la **Comisión de Seguimiento del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012**.

   En el seno de la Comisión se aportará información sobre la puesta en marcha de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y sobre la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda, figuras previstas en el Proyecto de Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se impulsará el desarrollo normativo de dicha Ley.

5. Constituir un **grupo de trabajo** con los agentes sociales y económicos para la elaboración de un **nuevo plan concertado**, cuya entrada en vigor tenga lugar a la finalización del vigente.

   Para la elaboración del futuro Plan Concertado de Vivienda y Suelo, que deberá estar en vigor a partir de 2013, se plantea constituir, en su momento, un grupo de trabajo con los agentes económicos y sociales, en línea con la medida contenida en el VI Acuerdo, con la finalidad de contribuir a la preparación de dicho futuro Plan.

6. **Fomento del alquiler con opción de compra**.

   Esta medida va dirigida a facilitar a entidades promotoras y constructoras el acceso a la financiación de vivienda protegida y a los particulares el acceso a una vivienda, además de mediante compra directa, mediante el régimen de alquiler con opción a compra.

7. **Adquisición de vivienda libre destinada a residencia habitual**.

   Contempla el diseño de productos financieros específicamente dirigidos a facilitar la adquisición de viviendas libres sin vender, mediante la negociación, entre las entidades financieras, agentes económicos y sociales y Junta de Andalucía, de las condiciones a aplicar para dar salida a dichas viviendas.

8. **Estudiar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler para familias en situación de embargo**.

   Se contempla la puesta en marcha de una medida excepcional encaminada a estudiar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler para aquellas familias que pueden perder su vivienda habitual por dificultades económicas.

9. **Estudio del cambio de destino de VP reservadas a tipologías sin demandantes**.

   Estudiar el cambio de destino de las viviendas de protección reservadas para personas con discapacidad, en aquellos supuestos en los que no se presenten demandantes de esta tipología.

La perspectiva de UGT Andalucía sobre la actual regulación de la vivienda en Andalucía

Como consecuencia de su participación en el diálogo social permanente, **UGT Andalucía** ha asumido un papel activo en el diseño del actual marco normativo y de los instrumentos que hacen efectivas las políticas de vivienda. A continuación detallamos cuáles son las actuaciones que se han realizado al respecto.

Pacto Andaluz por la Vivienda

El Pacto Andaluz de la Vivienda, suscrito el 13 de diciembre de 2007, cuenta con dos elementos fundamentales para su desarrollo: el Plan Concertado de Vivienda y Suelo y la Ley que regula el Derecho a la Vivienda en Andalucía.

El cumplimiento de estos dos grandes compromisos determinaba que el Pacto, más que un fin en sí mismo, era en realidad **el inicio de una hoja de ruta** que debía marcar tanto un nuevo impulso a la normativa en materia de vivienda en nuestra Comunidad, como el desarrollo de un nuevo marco de planificación estratégica que atendiera las necesidades de la sociedad andaluza. De esta manera, la respuesta a los compromisos adquiridos con la ciudadanía se inscriben en primer término en los objetivos fundamentales de los firmantes del pacto, tal y como defendía **UGT Andalucía**.

En este sentido, el Pacto se propone como **principal objetivo** el cumplimiento de los derechos enunciados en el Estatuto de Autonomía de Andalucía, pero introduce otro objetivo clave para los intereses que defiende **UGT Andalucía**: el mantenimiento de la actividad y el empleo en el sector.

El Pacto es producto de una convicción común: para lograr dar solución a los problemas de acceso a una vivienda que tiene la ciudadanía andaluza, es necesario el trabajo coordinado y consensuado de las Administraciones Públicas con todos los agentes sociales con intereses en la materia.

Los objetivos que **UGT Andalucía** se planteaba con su presencia en el Pacto eran:

a. Que el derecho a la vivienda, recogido en la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía, pasara a convertirse en un derecho real y efectivo, que posteriormente se desarrollará con la Ley de Derecho a la Vivienda en Andalucía.

b. Superar los criterios de ayudas por colectivos específicos, estableciendo criterios generales de renta para toda la población, con el objetivo de que nadie tenga que destinar al pago de su vivienda más de un tercio total de los ingresos familiares.

c. Lograr mantener los niveles de actividad y de empleo en el sector de la construcción, compromiso vinculado a su vez a la exigencia formulada a la patronal para que mejorara los niveles de contratación indefinida, su inversión en formación y en cualificación para los trabajadores y

las trabajadoras del sector y un esfuerzo que se tradujera en la drástica reducción de las intolerables cifras de siniestralidad laboral registradas en Andalucía.

UGT Andalucía reclamó además en la mesa de negociación del Pacto otras cuestiones, como:

- El reconocimiento constitucional a una vivienda digna y adecuada, concretado en el establecimiento de distintos tramos de ayuda en función de los niveles de renta, de las que pudieran beneficiarse hasta familias con ingresos anuales menores a una vez el IPREM y con ingresos menores a 5,5 veces el IPREM.
- Se considera la rehabilitación como una actividad con relevancia social, por lo que se pedía que se cuantificaran por programas el número de actuaciones a realizar anualmente.

Se reclaman mecanismos de evaluación y revisión en los primeros cinco años de vigencia del Pacto.

- Se reclaman programas anuales para futuros Planes de Vivienda y Suelo.
- Se propone una comisión de seguimiento del Pacto.

En su momento, **UGT Andalucía** valoró positivamente que gran parte de sus aportaciones fueran tomadas en consideración en el borrador elaborado por la Junta de Andalucía.

Plan Concertado de Vivienda y Suelo

El actual Plan Concertado de Vivienda y Suelo en Andalucía 2008-2012 es fruto igualmente de la concertación social manifestada en 2007 a través del Pacto Andaluz por la Vivienda con la participación de **UGT Andalucía** y otros agentes sociales.

UGT Andalucía ha asumido un papel activo en el diseño del actual marco normativo y de los instrumentos que hacen efectivas las políticas de vivienda

El Plan reconoce la función relevante de las organizaciones sindicales en la defensa y promoción de los intereses sociales y económicos de Andalucía.

UGT Andalucía valora positivamente las líneas de trabajo marcadas en el Plan Concertado: en primer lugar, el acceso a la vivienda de la ciudadanía en régimen de propiedad o alquiler, la rehabilitación del parque residencial existente y el fomento de la disponibilidad del suelo urbanizado.

Con su aprobación se alcanzan algunas reivindicaciones principales del Sindicato como facilitar el acceso a una vivienda digna para las personas con menores recursos, ya que el Plan persigue que el esfuerzo económico que tengan que realizar estas personas no supere un tercio de los ingresos anuales para el acceso a la propiedad y un 25% de los ingresos para el caso del alquiler.

Ley del Derecho a la Vivienda

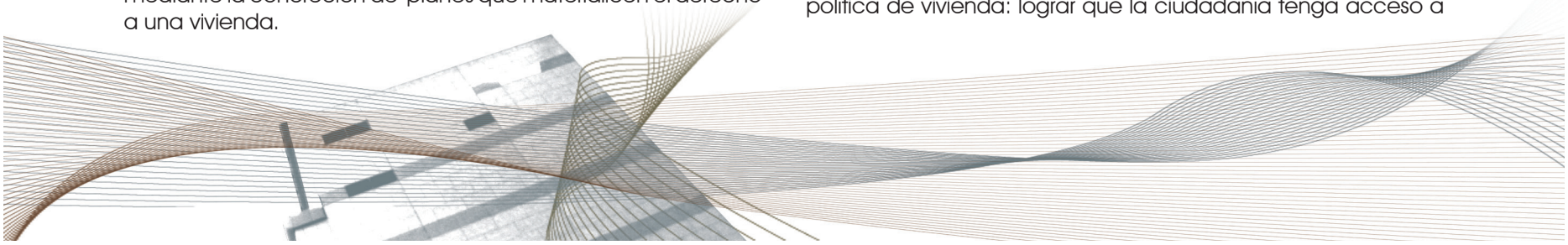
La Ley plasma un objetivo por el que **UGT Andalucía** venía luchando: la reafirmación del derecho a la vivienda en Andalucía, en un momento en el que la crisis económica se muestra especialmente virulenta y en el que son necesarios nuevos derechos sociales.

UGT Andalucía, en colaboración con el resto de los agentes sociales y económicos más representativos de Andalucía y firmantes de la Concertación Social, ha participado en el proceso de diseño y elaboración de la Ley, con la voluntad de jugar un papel de canalización de la demanda. Es voluntad también del **Sindicato** exigir su desarrollo a los municipios, mediante la concreción de planes que materialicen el derecho a una vivienda.

En el momento de la negociación, **UGT Andalucía** consideró que se debían tener en cuenta una serie de **elementos imprescindibles** para que la Ley contara con su apoyo:

- Asegurar el derecho a una vivienda digna y adecuada.
- Fijar el **esfuerzo económico máximo** para acceder a una vivienda (un tercio de los ingresos en el caso de compra y un cuarto en caso de alquiler).
- Actuaciones para la erradicación de la **infravivienda**.
- Reforzar, de manera importante, las actuaciones de rehabilitación de viviendas.
- Una clara apuesta por la calidad de nuestro parque residencial.
- Establecer los mecanismos necesarios para que los ciudadanos pudieran exigir, a los poderes públicos, el efectivo cumplimiento del derecho.
- La obligación de elaborar Planes Municipales de Vivienda
- Asegurar la participación de nuestro Sindicato en la elaboración de los Planes Regionales y Municipales de Vivienda y Suelo, para garantizar la inclusión en los mismos de los intereses de los trabajadores.
- Establecimiento de los Registros Públicos de Demandantes de Viviendas Protegidas" para dotar de la máxima transparencia el proceso de adjudicación de las mismas.

Con la aprobación de esta Ley se da satisfacción a una de las reivindicaciones de **UGT-Andalucía:** la materialización del derecho constitucional. En este sentido, la aplicación de la Ley, y su posterior desarrollo reglamentario, supondrá un nuevo paso para la consecución del que debe ser el fin último de toda política de vivienda: lograr que la ciudadanía tenga acceso a



una vivienda digna, de calidad y adecuada a sus necesidades y a las de su familia.

Por tanto, el Sindicato ha hecho una lectura positiva de esta Ley, fruto del diálogo y del desarrollo de la Concertación Social, por lo que la considera como suya.

Planes Municipales de Vivienda

Entre las novedades ofrecidas por el nuevo cuerpo normativo en materia de vivienda surgido fruto del proceso de diálogo social, destaca el compromiso de las Administraciones Locales para que en los próximos años elaboren los Planes Municipales de Vivienda, adscritos a los Planes Generales de Ordenación Urbana.

Los Planes Municipales se constituyen como los principales encargados de dar respuesta a las necesidades reales de vivienda que tiene la ciudadanía en los municipios andaluces.

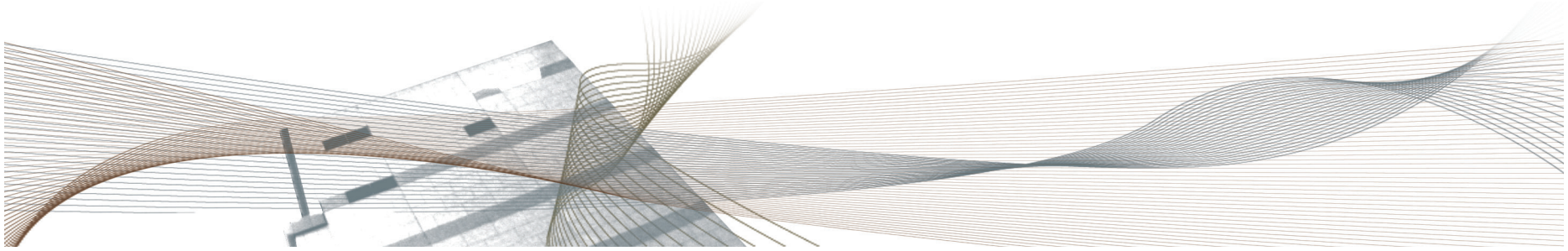
En este sentido, **UGT Andalucía** propugna la necesidad de trasladar la metodología seguida en el ámbito autonómico, propiciando que estos planes cuenten con el consenso de los Agentes Sociales en los ámbitos locales, para lo que se propone la firma de acuerdo entre estos y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias que potencie estos ámbitos de diálogo.

La aplicación de este convenio logrará crear un escenario de colaboración que favorezca el trabajo conjunto en materia de vivienda.

webs de interés

UGT Andalucía

www.ugt-andalucia.com



Anexo normativo

Otra normativa estatal

Normativa sobre vivienda:

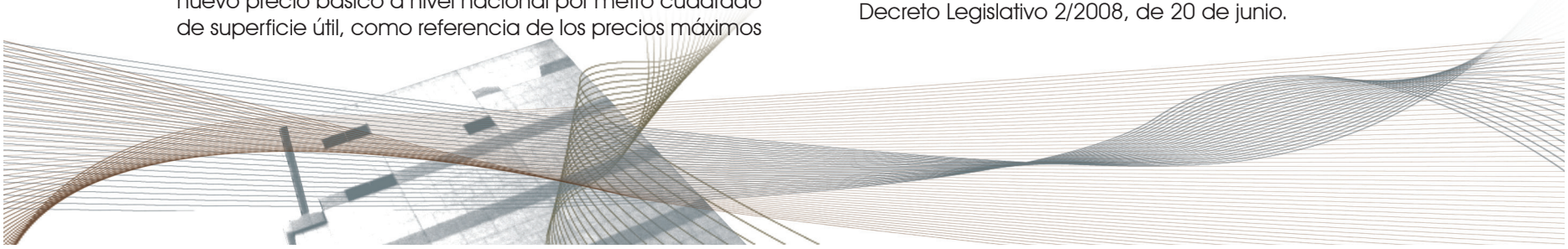
- Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.
- Real Decreto 1042/2003, de 1 de agosto, por el que se modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 2002-2005, y se crean los municipios singulares del grupo 0 a efectos de la adquisición protegida de viviendas.
- Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio, por el que se modifica el modifica el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 2002-2005, y se crean nuevas líneas de actuaciones protegidas para fomentar el arrendamiento de viviendas.
- Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y regulación de otros aspectos relacionados con los convenios entre las mismas y el Ministerio de Fomento para la financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan de vivienda 2002-2005 (BOE 14-2-2002).
- Orden FOM/738/2002, de 27 de marzo, por la que se declaran municipios singulares a los efectos del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 (BOE 6-4-2002).
- Resolución de 10 de abril de 2002 de la Secretaría de Estado de Infraestructuras por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de abril de 2002, por el que se fija el tipo de interés efectivo inicial anual aplicable a los préstamos cualificados para la financiación de actuaciones protegidas del programa 2002, del Plan de Vivienda 2002-2005 (BOE 18-4-2002).
- Orden FOM/1060/2002, de 3 de mayo, por la que se determina el volumen máximo de préstamos cualificados para financiar el programa 2002 del Plan de Vivienda 2002-2005, y se asigna territorialmente parte del mismo (BOE 14-5-2002).
- Resolución de 10 de enero de 2003 de la Secretaría de Estado de Infraestructuras por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2002, por el que se fija un nuevo precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, que servirá como referencia a efectos de la determinación de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a las medidas de financiación cualificada del Plan de Vivienda 2002-2005. (BOE 16-1-2003).
- Orden FOM 508/2003, de 4 de marzo por la que se determina el volumen máximo de préstamos cualificados a conceder por entidades de crédito para financiar el programa 2003 del Plan de Vivienda 2002-2005 y se

asigna territorialmente parte del mismo.

- Resolución de 7 de marzo de 2003 de la Secretaría de Estado de Infraestructuras por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 7 de marzo de 2003, por el que se modifica el tipo de interés efectivo anual vigente para los préstamos cualificados concedidos o que se concedan en el ámbito del Plan de Vivienda 2002-2005.
- Acuerdo del Consejo de Ministros de 7 de marzo de 2003, por el que se fijan los tipos de interés efectivo aplicables a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito, en el marco de los convenios suscritos con el Ministerio de Fomento o Ministerios precursores, para financiar actuaciones protegibles de los programas de 1993 y 1997 de los Planes de Vivienda 1992-1995 y 1996-1999.
- Orden FOM 866/2003, de 31 de marzo, por la que se declaran municipios singulares a los efectos del real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de Vivienda y Suelo del Plan 2002-2005.
- Orden FOM 2899/2003, de 14 de octubre, por la que se declaran municipios singulares a los efectos del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.
- Resolución de 30 de diciembre de 2003 de la de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de diciembre de 2003, por el que se fija un nuevo precio básico a nivel nacional por metro cuadrado de superficie útil, como referencia de los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a las medidas de financiación cualificada del Plan de Vivienda 2002-2005.
- Resolución de 16 de febrero de 2004 de la Secretaría de Estado de Infraestructuras por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros de 13 de febrero de 2004, por el que se modifica el tipo de interés efectivo anual vigente para los préstamos cualificados concedidos o que se concedan en el ámbito del Plan de Vivienda 2002-2005.
- Orden FOM 1001/2004, de 31 de marzo, por la que se declaran municipios singulares a los efectos del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.
- Orden FOM 268/2004, de 5 de febrero, por la que se determina el volumen máximo de préstamos cualificados a conceder por las entidades de crédito para financiar el programa 2004, del plan de vivienda 2002-2005 y se asigna territorialmente parte del mismo.
- Orden VIV 2786/2004, de 30 de julio, por la que se amplía el volumen máximo de préstamos cualificados a conceder a en el programa 2004 del Plan de Vivienda 2002-2005 y se modifica parcialmente la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero.

Normativa de suelo y urbanismo

- Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.



Normativa Estatal Supletoria (salvo en las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla en donde es de aplicación plena):

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.
- Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio
- Reglamento de Gestión Urbanística para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, 25 agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

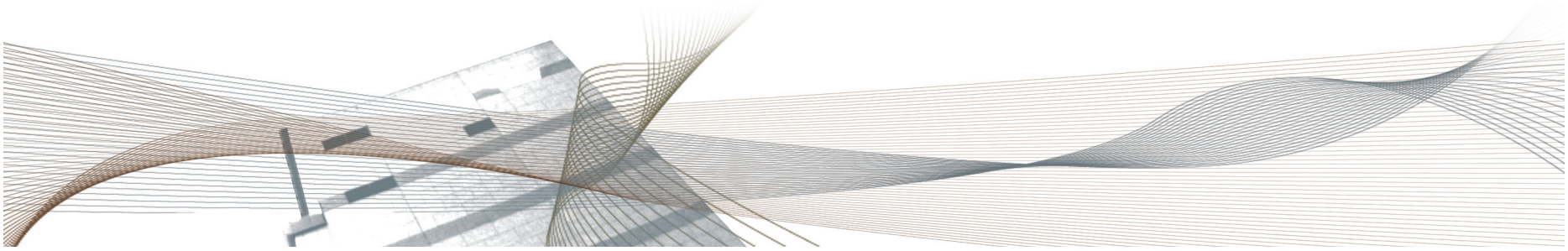
Otra normativa de interés:

- Real Decreto 1093/1997, 4 julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Otra normativa en Andalucía

- Orden de 30 de noviembre de 2009, por la que se aprueban las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos.
- Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.
- Decreto 266/2009, de 9 de Junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de Junio.
- Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas.
- Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-201.
- Orden de desarrollo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

- Ley 1/2006, que modifica la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 149/2003: Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007. Texto integrado (Orden de 8 de agosto de 2005).
- Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler (BOJA núm. 43, de 3 de marzo).
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda.
- Decreto 81/2007, de 20 de marzo, por el que se modifica el Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo.
- Orden de 8 de marzo de 2005, por la que se regula el procedimiento de inscripción de las Agencias de Fomento del Alquiler, así como la organización y el funcionamiento de dicho Registro (BOJA núm. 55, de 18 de marzo).
- Orden de 10 de marzo de 2006: desarrollo del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007.



Glosario de términos

A

Abrir un crédito: Autorizar a una persona mediante un documento para que pueda recibir de otra o de una entidad una cantidad de dinero determinada.

Acciones naturales. La persona propietaria de una cosa tiene derecho a hacer suyos todos los frutos o bienes que la cosa produzca, así como todo aquello que de forma natural o industrial se va uniendo a la misma.

Acción revocatoria. Según el artículo 1.111 del Código Civil, esta acción se refiere a la posibilidad de que las entidades o persona acreedoras, después de haber perseguido los bienes en posesión de la persona deudora para cobrar cuanto se les debe, pueden impugnar los actos que esta última haya realizado en fraude del derecho de las acreedoras. Es decir, tratar de revocar las compraventas fraudulentas efectuadas por la persona deudora e intentar que los bienes vendidos reviertan nuevamente al patrimonio de la acreedora para poder así hacerse pago con ellos del crédito que ostentan.

Aceptación. Hecho de aceptación del contrato y los términos descritos en el mismo de un préstamo hipotecario ofertado por una entidad bancaria.

Acreedor/a. Persona que tiene un derecho de crédito sobre otra, en relación con el pago de una deuda u obligación.

Acreedor/a pignoraticio/a. Quien acepta en su establecimiento la pignoración de las cosas, el empeño de las mismas.

Acta. Relación por escrito de los acuerdos tomados en la reunión, por ejemplo, de una Junta de Propietarios y Propietarias.

Acta de Notoriedad. Expediente notarial supervisado por notarialmente de la demarcación en la que se quiere practicar el acta, cuyo objeto es el de dar fe pública sobre algún hecho notorio y público que se produzca. Es usual el empleo de este procedimiento como trámite previo al judicial, para la inmatriculación de las fincas o para acreditar la carencia de arrendatarios en un inmueble.

Actividades dolosas. Son aquellas en las que una parte contratante es engañada fraudulentamente por los actos o palabras de la otra parte contratante.

Actividades insalubres. Las que actúen directa o indirectamente en perjuicio de la salud humana.

Actividades peligrosas. Aquellas que impliquen un riesgo o peligro para la seguridad de un edificio o de sus habitantes o personas inquilinas.

Acto administrativo. Acto dictado por un órgano de la administración en el ejercicio de una potestad administrativa por el que se crea, modifica o extingue una situación jurídica individualizada.

Acto de conciliación. Actuaciones que se llevan a cabo ante la autoridad judicial para intentar llegar a un arreglo amistoso.

Acto jurídico. Hecho, acontecimiento u actuación al que el ordenamiento legal da una determinada trascendencia jurídica.

Actos jurídicos documentados. Es un impuesto o gravamen que se aplica a tres tipos de documentos: documentos notariales (escrituras, actas y testimonios), documentos mercantiles (letras de cambio, pagarés, bonos, obligaciones, certificados de depósito) y documentos administrativos (títulos nobiliarios y anotaciones preventivas de embargo).

Actuaciones Protegidas. Acciones de los poderes públicos encaminadas a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas y familias a las que se destine un Plan de Vivienda.

Actualizar. Técnica de cálculo financiero. Se utiliza para poner al día y reflejar en unidades monetarias actuales, un flujo de cantidades situadas en distintos momentos.

Actuario/a. Profesional con titulación especializado/a en cálculos matemáticos y con conocimientos estadísticos, jurídicos y financieros, cuya principal misión es asesorar a las aseguradoras en todas aquellas materias técnicas financieras que son esenciales para determinar las tarifas, las primas del seguro, etc.

A cuenta (cantidades). Pago parcial que se efectúa como anticipo de una deuda. Dinero que entrega la parte compradora a la vendedora para el pago de parte de la compra. Normalmente se adelantan para poder asegurar la presencia en la promoción de viviendas que aún no se han comenzado a construir, con el fin de facilitar a la promotora que ejecute las obras.

Acuerdo de compraventa. Pacto entre dos partes, en este caso vendedora y compradora, que se comprometen a llevar a cabo una compraventa.

Adeudar. Sinónimo de deber.

Administrador/a de fincas. Profesional colegiado/a que se encarga de la gestión de los elementos comunes de una comunidad de propietarios. Actúa como secretario/a en las juntas de comunidad, pudiendo ser o no vecino/a del inmueble. Su contratación no es obligatoria (Ley Propiedad Horizontal). Sus funciones son velar por el buen funcionamiento de las instalaciones y servicios de la comunidad, preparar el presupuesto de gastos para su aprobación en Junta, atender a la conservación del inmueble, ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar pagos y cobros.

Adquisición. Acto jurídico por el que una persona incorpora a su patrimonio un bien o derecho.

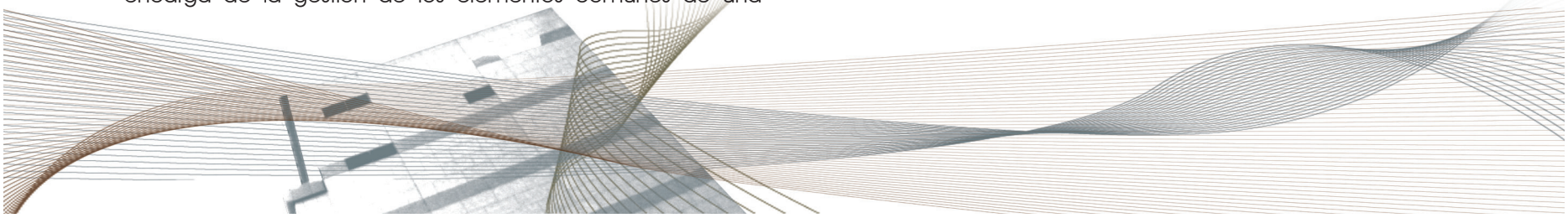
Adquisición preferente. Derecho que se le otorga a una persona para adquirir, por ejemplo una finca, con preferencia a cualquier otra persona, en caso de que la misma sea transmitida por su propietario/a.

Afección de bienes. Siempre que la ley lo establezca, los bienes y derechos transmitidos quedan afectados al pago de los correspondientes tributos que graven las transmisiones, adquisiciones o importaciones, cualquiera que sea su poseedor/a a menos que sea un tercero de buena fe y justo título protegido por ley. Si la deuda no es satisfecha, la Hacienda pública podrá requerir al poseedor del bien afecto el pago del mismo.

Afianzamiento. Acto por el que se afianza o presta garantía para el cumplimiento de una obligación mediante una fianza.

Agencia de Protección de Datos. Ente de derecho público, independiente de las administraciones públicas en el ejercicio de sus funciones, que vela por el cumplimiento de la legislación sobre la protección de datos personales informatizados y controlar su aplicación.

Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API). Profesional con titulación que intermediaria en una transacción inmobiliaria y



que normalmente cobra como contraprestación, un porcentaje sobre el precio de la misma (comisión).

Agentes Intervinientes en la Edificación. (Art. 8º de la Ley 38/99 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación) Todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación: Promotor, Proyectista, Constructor, Director de Obra, Director de Ejecución de la Obra, Entidades y los Laboratorios de Control de la Calidad de la Edificación y Suministradores de productos.

Aislamiento lateral. Distancia horizontal, comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

Aislamiento posterior. Distancia horizontal, comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

Alegación. Es ésta una expresión procesal, que manifiesta que los hechos deben ser alegados por las partes, no investigados por el juez de oficio, sino suministrados a éste por las partes procesales actuantes en el proceso, tal como es preceptivo en el ámbito de la jurisdicción civil.

Alícuota. Parte igual y proporcional de un todo.

Alineaciones actuales. Linderos de las fincas con los viales existentes.

Alzamiento de bienes. Acto por el que un/una deudor/a vende, grava u oculta un bien de su propiedad, con el fin de que sus acreedores no puedan reclamarle o perseguirle.

Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior (ATPMS): son agrupaciones de municipios o ámbitos intraurbanos en los que, debido a las tensiones de precios de la vivienda libre o a otras circunstancias justificadas, el Plan Español de Vivienda y Rehabilitación (2009-2012) admite la posibilidad de que los precios máximos de las viviendas protegidas, se incrementen por encima de lo que correspondería según las reglas generales de fijación de precios máximos.

Amojonamiento. Es la acción de colocar señales o hitos en la linde divisoria de dos fincas, a fin de que sirvan como punto de referencia del inicio de una u otra propiedad. Acción que acostumbra a ir precedida del deslinde de fincas, realizándose por las partes por vía judicial o notarial.

Amortización. Pago total o parcial que se realiza regular y continuamente para la devolución de un préstamo durante un tiempo determinado.

Amortización anticipada. Capital de un préstamo que se devuelve antes de las fechas pactadas inicialmente. Puede ser total o parcial. Normalmente, se suele cobrar un porcentaje sobre la cantidad amortizada anticipadamente para compensar el quebranto financiero que supone la alteración del calendario de amortización pactado. En el caso de los préstamos a tipo variable éste porcentaje puede ser como máximo del 1%.

Anticresis. Derecho real de garantía poco empleado actualmente, que se utilizaban antiguamente aquellas personas que necesitadas de dinero, pero propietarias de un inmueble, ceden a la parte acreedora que le presta el dinero la explotación económica del mismo con el objeto de que ésta recupere la cantidad prestada (principal) y los intereses producidos mediante la gestión o explotación del mismo.

Anualidad. Pago pactado en un préstamo que incluye capital e intereses iguales por el periodo de un año.

Anulación. Cuando se refiere a un contrato es la situación por la que siendo el mismo inicialmente válido y eficaz, puede ser invalidado.

Aparcería. Contrato mediante el cual el titular o titulares de un terreno cultivable ceden temporalmente su uso y disfrute, aportando algún elemento para su explotación, a cambio de una parte de las ganancias.

Apelación. Recurso que puede interponer contra una sentencia judicial, cualquier persona que se considere perjudicado por ella.

Aplazamiento. Se produce cuando el pago de una deuda se retrasa en el tiempo de mutuo acuerdo, debiendo ingresarse de una sola vez al vencer el plazo concedido.

Apoderado/a. Persona que dispone de un poder otorgado convenientemente y que puede representar y obligar a otra en los términos que se reconocen en él.

Aportación Personal. Cantidad de dinero que la parte compradora de un inmueble destina a su adquisición, exceptuando el importe obtenido con financiación ajena.

Apreciación. Incremento en el valor de un bien, debido a cambios en el mercado u otras causas.

Apremio. Obligar a alguien a que haga algo lo antes posible. En materia fiscal se concreta en un procedimiento ejecutivo que siguen las autoridades administrativas y agentes de la Hacienda Pública para el cobro de los impuestos, una vez transcurrido el periodo voluntario de pago, mediante la concesión de un breve plazo adicional y la advertencia de la ejecución directa sobre el patrimonio de la parte deudora si no se produce el pago.

Apropiación. Acción de apoderarse de algo de otra persona, haciéndose dueño de ello.

Arbitraje. Mecanismo para la resolución de conflictos en que ambas partes se obligan, suscribiendo un convenio arbitrar, a aceptar la mediación de un árbitro y lograr así una solución extrajudicial a sus conflicto.

Arbitrio municipal. Impuesto o tasa locales, establecidos por un municipio o ayuntamiento.

Arbitrio municipal de plusvalía. Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos.

Área de reparto. División que se realiza en suelo urbano y urbanizable a efectos de delimitar, sobre cada uno de ellos, el aprovechamiento tipo.

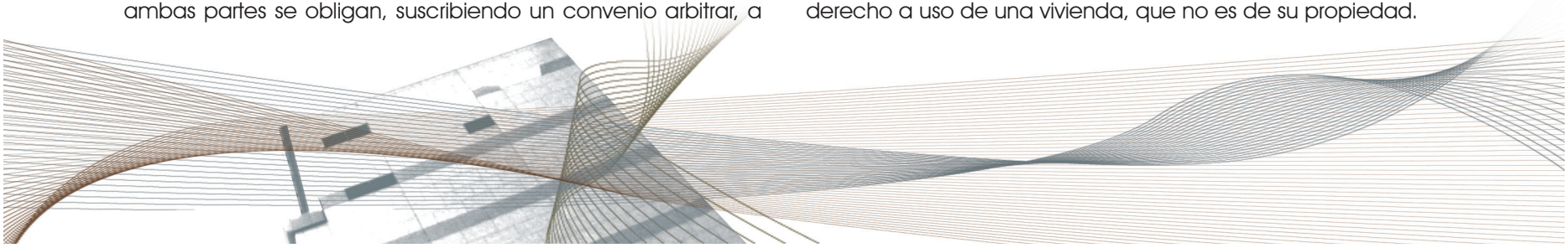
Arras. Cantidad de dinero que supone una parte del precio total de la vivienda y que se confía a la parte vendedora como garantía de que la compradora cerrará la operación en un plazo determinado. Si después de este plazo el comprador desiste, pierde la suma entregada. En cambio, si la vendedora no respeta el plazo pactado y vende la vivienda a otra persona, tendrá que devolver el doble de esta cantidad a la persona que remitió las arras. Si la operación se cierra, las arras son consideradas como un pago a cuenta.

Arras Confirmatorias o Señal. Modalidad de arras que no da posibilidad de retractarse ni a la parte vendedora ni a la compradora.

Arras Penitenciales. Modalidad de arras en la que las dos partes tienen la opción de retractarse, perdiendo la compradora la cantidad entregada y la vendedora el doble de la cantidad recibida, según sea uno u otro el que renuncie.

Arrendador/a. Quien cede a una persona o entidad el uso de una cosa (vivienda, finca, inmueble) por un tiempo determinado y un precio cierto.

Arrendatario/a. Persona obligada al pago de una renta por el derecho a uso de una vivienda, que no es de su propiedad.



Asegurado/a. Persona que es objeto de un seguro y que es susceptible de sufrir un riesgo. También se usa para denominar al titular de unos bienes asegurados (seguros de incendios, robo, etc.).

Asiento de Presentación. Anotación que se inscribe en el Registro de la Propiedad cuando alguien solicita la inscripción de un documento, mientras éste se inscribe definitivamente.

Asunción de deuda. Sustitución de la persona deudora, de forma que la antigua deudora cede su posición jurídica pasiva a un tercero, que se subroga en la posición del mismo frente al acreedor, que permanece invariable.

Auto de adjudicación. Los procesos de ejecución o vías de apremio en los que se subastan bienes muebles o inmuebles para hacer pago con el importe que se obtenga de la venta de los mismos a la parte acreedora, concluyen con una resolución denominada *auto de adjudicación*, cuyo testimonio sirve de título de propiedad al adjudicatario, sin necesidad de que se otorgue escritura pública de venta o contrato de adquisición por el/la anterior propietario/a y el/la adjudicatario/a de los bienes.

Auto de adjudicación. Proceso de ejecución o vías de apremio en los que se subastan bienes muebles o inmuebles para hacer pago con el importe que se obtenga de la venta de los mismos a la parte acreedora, concluyen con una resolución denominada *auto de adjudicación*, cuyo testimonio sirve de título de propiedad a la adjudicataria, sin necesidad de que se otorgue escritura pública de venta o contrato de adquisición por el/la anterior propietario/a y el/la adjudicatario/a de los bienes.

Aval. Garantía. Instrumento para prestar garantía del cumplimiento de un pago y sus intereses, según el cual una persona física o jurídica (avalista) se compromete a pagar las cantidades pendientes en caso de que otra (avalada) no las hiciera efectivas.

Avalista. Persona que interviene como garante en un préstamo y que asume las responsabilidades de pago en caso de que el prestatario no haga frente a la deuda o a sus intereses.

Avenencia. Acuerdo puesto de manifiesto entre las partes que acuden a un acto de conciliación.

B

Baldíos. Relativo al derecho de aprovechamiento comunal de ciertos bienes rústicos, generalmente pastos y bosques, por los vecinos de un pueblo o comunidad de ámbito rural.

Banco de España. Es el banco central que se encarga de supervisar la solvencia y comportamiento de las entidades financieras, asesorar al gobierno, realizar las estadísticas, informes y estudios necesarios relacionados con su responsabilidad y su posterior publicación, y cooperar con el SEBC (Sistema Europeo de Bancos centrales) para reunir la información que sea necesaria en la elaboración de estadísticas, dentro del cumplimiento de sus funciones.

Base de Cálculo. El número de días utilizado en la fórmula para calcular los intereses. Según el año natural sería 365 y según el año comercial sería 360. Lo habitual es que las entidades utilicen la base de 360 días.

Base imponible. Es la concreción o cuantificación del hecho imponible en una cifra. Por ejemplo, en el IRPF la base imponible estará constituida por el importe de la renta disponible del contribuyente, expresión de su capacidad económica (rendimientos netos del trabajo, del capital, de actividades

económicas e imputaciones de renta, menos el mínimo personal y familiar).

Base liquidable. Resultado de aplicar sobre la base imponible las reducciones previstas en la Ley propia de cada tributo. Estas reducciones obedecen a la voluntad del legislador de beneficiar o conceder un trato de favor a determinados contribuyentes, y cuando éstas no existen en la correspondiente normativa, la base imponible y la liquidable coinciden plenamente.

En el IRPF se aplican las siguientes reducciones: por aportaciones a mutualidades y planes de pensiones y por pensiones compensatorias a favor del cónyuge y anualidades por alimentos que no sean a favor de los hijos, fijadas por decisión judicial.

Bienes demaniales. Bienes de dominio público. Propiedades administrativas formalmente sometidas al uso y servicio público, por expreso reconocimiento y delimitación hecha por la propia administración.

Bienes inmuebles. Aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc.

Bienes inmuebles rústicos. Se consideran así los suelos que no tienen condición de urbanos, las construcciones de carácter agrario situadas en terrenos rústicos e indispensables para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas ó forestales.

Bienes inmuebles urbanos. Suelo urbano susceptible de urbanización, el urbanizable programado y el urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe un programa de actuación urbanística. Los terrenos que se encuentren en alguna de estas circunstancias, dispongan de vías pavimentadas, encintado de aceras, alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica y agua, que estén ocupados por construcciones de naturaleza urbana. Las construcciones urbanas, edificios, instalaciones comerciales e industriales asimilables a los edificios.

Bienes mostrencos. Son aquellos que carecen de dueño o dueña conocidos por no haberlo tenido nunca o por abandono, ausencia o muerte del titular sin haber dispuesto sobre el destino de los mismos.

Bienes patrimoniales. Bienes de propiedad privada, y aquellos afectos al Estado en los que no incurra la circunstancia de estar destinados al uso público o a algún servicio público o fomento de la riqueza nacional.

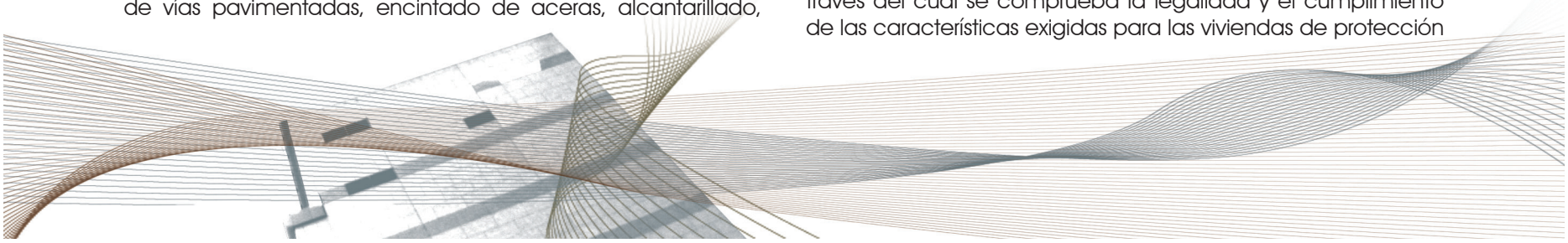
Buena fe. La buena fe es un principio general aplicable a la contratación en general y al ejercicio de los derechos por los particulares. El Código Civil impone la obligación del ejercicio de los derechos conforme al principio general de la buena fe.

Burofax. Es un fax enviado desde una oficina de Correos. Basta con conocer la dirección de la persona destinataria, se puede enviar certificado y con acuse de recibo, lo que le aporta fehaciencia a la comunicación. Se puede tramitar por internet, a través de la oficina virtual de Correos.

C

Cadena de titularidades. Historial que refleja mediante documentos, los diferentes titulares que una propiedad ha tenido a lo largo del tiempo, desde el primero hasta el último.

Calificación. Constituye un procedimiento administrativo a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características exigidas para las viviendas de protección



oficial y se procede, en su caso, a su declaración con los efectos inherentes a tal declaración, con arreglo a la normativa aplicable.

Calificación provisional. Trámite inicial por el que se comprueba el cumplimiento de las características exigidas a las viviendas de protección oficial por la normativa vigente, tras la presentación de la solicitud de calificación por parte de los interesados.

Calificación definitiva. Resolución por la que una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización, se declara que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas de protección oficial.

Calificación Registral. Calificación que lleva a cabo el Registrador de la Propiedad antes de inscribir un documento en los libros del registro. Constata la legalidad del título o documento presentado, corrección del proceso de realización del mismo y capacidad de los otorgantes.

Calificación urbanística. Régimen uniforme que el planeamiento establece en cada zona de suelo, con el fin de orientar el proceso de urbanización y construcción. Interviene, de forma decisiva, en la valoración de un inmueble.

Cancelación anticipada. Ver *amortización anticipada*.

Cancelación de la hipoteca. Una vez llega el final de la hipoteca y se han pagado todas las cuotas, se debe cancelar la hipoteca mediante una escritura y una inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cancelación registral. Eliminación en el Registro de la Propiedad de la Inscripción de la carga que figura sobre una finca. Puede ocurrir que un préstamo hipotecario esté totalmente pagado, pero que sin embargo, la hipoteca figure aún en el Registro. Para que desaparezca esa hipoteca tiene que firmarse una escritura de cancelación ante notario y con posterioridad ser inscrita en el Registro, anulando la carga a la que hace referencia.

Cantidades garantizadas. Importe total de la deuda que cubre la hipoteca. No sólo es el principal que se ha prestado, también incluye una cantidad por intereses y los posibles costes por un juicio por impagados. Es la base que se utiliza para el cálculo de los honorarios del notario en la escritura de hipoteca.

Capacidad económica. Es el criterio sobre el que gira el concepto de justicia tributaria. Se define como el grado de riqueza o volumen de patrimonio que ostenta el sujeto pasivo.

Capacidad jurídica. Todas las personas al nacer adquieren la capacidad jurídica. Se trata de la aptitud para ser sujeto de obligaciones y derechos.

Capital. Importe nominal del préstamo hipotecario. Total de la deuda pendiente, sin incluir los intereses.

Capitulaciones matrimoniales. Posibilidad reconocida a las personas contrayentes de pactar un régimen económico, que regule las relaciones económico-patrimoniales del matrimonio, y deben ser otorgadas en escritura pública.

Carencia. Periodo dentro de la vida de un préstamo durante el cual sólo se pagan intereses y no se amortiza capital.

Cargas. Limitaciones al dominio de una finca. Constan en documento público y se inscriben en el Registro de Propiedad. Ejemplos: las hipotecas, usufructos, condiciones resolutorias, etc. No todas suponen derechos económicos y son cancelables con la extinción del derecho que representan.

Cargas Registrales. Son aquellas que afectan al inmueble y que además se reflejan en el registro de la propiedad.

Carta de gracia. Expresión utilizada para referirse al pacto de retro o retracto convencional.

Catastro. Registro administrativo dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda encargado de describir los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales. Los dos primeros sirven para la valoración del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Categoría constructiva. Cualidad que hace referencia a la calidad constructiva de los edificios, y que incluye materiales, técnicas y acabados. Determina el valor de la construcción, dentro de la valoración catastral.

Causa habiente. Herederos/as del causante de la sucesión, aquellos que van a adquirir los bienes de la persona difunta.

CECA. Tipo de referencia que se usa para determinar el interés de los préstamos hipotecarios a tipo variable, que corresponde al tipo medio de los préstamos de uno a tres años y de los préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda libre de tres o más años, otorgados por las Cajas de Ahorros.

Cedente. Persona que traspasa su posición en un contrato, por ejemplo en un contrato de arrendamiento, a un tercero que ocuparía su lugar y quedaría ligado con el otro contratante. Por ejemplo el inquilino o arrendatario que cede su posición contractual como inquilino a otra persona, que pasa a ser quien desde entonces queda ligado contractualmente con la parte arrendadora.

Cédula. Documento en el que se certifica que las obras ejecutadas se ajustan al proyecto y, en todo caso, a la legislación vigente, y por el que se califican las viviendas de protección oficial.

Cédula catastral. Documento expedido por el Catastro, que revela las características de la finca (propietarios, metros, emplazamiento) así como el valor catastral de la misma, trascendente a efectos fiscales, es decir, ITP, IVA, IRPF, Impuesto sobre el Patrimonio, etc.

Cédula de habitabilidad. Documento expedido por la Administración a fin de controlar las condiciones de salubridad e higiene de los edificios destinados a vivienda y alojamiento. Es imprescindible para contratar el alta de los servicios de agua, gas y luz y tiene una vigencia de 15 años. Es obligatoria para alquiler o vender una vivienda y para viviendas de obra nueva o de rehabilitación parcial. En algunas comunidades autónomas la cédula de habitabilidad ha sido sustituida por la licencia urbanística municipal de primera ocupación.

Cédula de Clasificación Definitiva. Certificado expedido por la Administración Autonómica en el que se especifican las características de una Vivienda de Protección Oficial y sus precios máximos de venta y alquiler.

Cédula urbanística. La cédula urbanística es un documento expedido por el Ayuntamiento respectivo que confirma la legalidad de la construcción del inmueble (licencia de las obras, aprobación del proyecto y a la primera utilización). Si se trata de la adquisición de una vivienda de primera mano, es fundamental acreditar la legalidad urbanística.

Cesionario. Persona a favor de la cual se celebra la cesión.

Cesión de vivienda. Transmisión de la vivienda arrendada por parte de la persona inquilina.

Certificación catastral literal. Documento expedido por las Gerencias Territoriales del Catastro que acreditan los datos físicos, jurídicos y económicos que constan en el Catastro Inmobiliario, o bien la inexistencia de tales datos.

Certificado registral. Documento legitimado y expedido por el Registro de la Propiedad, en el que se declara la situación de cargas respecto a una finca.

Cheque. Documento que forma parte de un talonario, por el que se puede hacer disposición del dinero que una persona tiene disponible en una cuenta corriente.

Cheque al portador. Aquel que puede ser cobrado por cualquiera que lo presente ante la entidad financiera que figura en el mismo.

Cheque conformado. Cheque en cuyo anverso consta la aprobación del banco de que hay fondos suficientes para hacer frente al pago.

Cheque cruzado. Cheque sobre el que se trazan dos barras paralelas que le impiden ser cobrado en efectivo. Necesariamente debe ser ingresado en cuenta.

Cheque nominativo. El extendido a nombre de cualquier persona física o jurídica.

CIRBE. Central de Información de Riesgos del Banco de España. Lugar donde recurren las entidades financieras, bajo autorización del/la cliente, para consultar los niveles de riesgo y morosidad de los interesados en contratar un préstamo hipotecario.

Clasificación. En urbanismo hace referencia a la técnica de categorización del suelo, según su destino urbanístico básico: suelo urbano, urbanizable, no urbanizable.

Cláusula abusiva. Contenido del contrato contraria a la buena fe y al justo equilibrio entre derechos y obligaciones de las partes que lo suscriben que perjudica manifiestamente al consumidor sin haber sido negociada.

Cláusula resolutoria. Estipulación que se recoge en un contrato para regular los casos en los que el contrato, válidamente firmado, puede quedar resuelto o ser ineficaz (por impago, por incumplimiento del plazo de entrega…).

Comisión de apertura. Importe que se paga al formalizar un préstamo, en contraprestación a los gastos administrativos, informáticos y de gestión que conlleva su apertura. Se paga por una sola vez y suele ser un porcentaje sobre el capital prestado.

Comisión de cierre. Al efectuarse el último plazo del préstamo, se debe formalizar la carta de pago del banco, mediante escritura pública inscrita en el Registro, que anula la hipoteca que existe sobre el bien. Tenemos por lo tanto, unos gastos de notaría y registro que afectan al préstamo, y que se suelen cargar como comisión de cierre.

Comisión de entregas a cuenta. Supuesto similar al de la cancelación anticipada, pero en este caso, la devolución no es sobre el importe total pendiente, sino únicamente sobre una parte.

Comisión de estudio. Pago que hace a la entidad financiera al inicio de la operación en concepto de análisis y concesión del préstamo. Suele ser un porcentaje y tiene un mínimo. Como todas las comisiones también es negociable.

Comisión de subrogación. Es el pago que recibe una entidad financiera por el cambio de titular del préstamo.

Comisión por amortización anticipada. Sólo se aplica si se produce. Esta comisión hace referencia a los pagos extras que el cliente decide destinar a disminuir el préstamo ya sea reduciendo la cantidad a pagar mensualmente o el plazo de la operación. A veces la tarifa varía si se amortiza todo el préstamo-cancelación total- o sólo una parte- cancelación parcial-. Para las entidades, esta comisión es como un seguro que cubre el riesgo que asumen por el hecho de que la operación pueda ser cancelada a voluntad por el cliente. Comisión de apertura. Importe que se paga al formalizar un préstamo, en contraprestación a los gastos administrativos, informáticos y de gestión que conlleva su apertura. Se paga por

una sola vez y suele ser un porcentaje sobre el capital prestado.

Comisión por modificación de contratos. Pago que se hace a la entidad financiera en concepto de los gastos administrativos que le produce la modificación del contrato original. Suele calcularse como un porcentaje sobre el capital pendiente de pago. También se le llama como comisión por novación.

Comisión por novación. Pago que se hace a la entidad financiera en concepto de los gastos administrativos que le produce la modificación del contrato original. Suele calcularse como un porcentaje sobre el capital pendiente de pago. También se le llama como comisión por modificación de contratos.

Comisión por reclamación de cuotas impagadas. Pago, normalmente fijo, que se le hace a la entidad en el caso de haberse devuelto algún recibo o cuota en concepto de los gastos adicionales que se le generan al tener que volver a emitir el recibo. Es conveniente tener precaución, ya que los porcentajes que cobran suelen ser muy elevados para el cliente.

Compra sobre plano. Adquisición realizada de un inmueble sobre las definiciones gráficas (planos) y/o memoria de calidades y sin que dicho producto se haya construido aún.

Compraventa. Se produce cuando un comprador o compradora se obliga a pagar un precio a cambio de la entrega por parte de quien vende una cosa, en este caso de una vivienda.

Comprobación urbanística. Consulta a los planes urbanísticos correspondientes en la localidad en la que está situada una finca. Es recomendable llevarla a cabo para informarse si existe algún plan, que pueda afectar al inmueble que se quiere adquirir.

Comunero/a. Copropietario/a.

Comunidad de Propietarios/as. Total de propietarios/as de un mismo edificio que se rige por la Ley de Propiedad Horizontal, así como por las normas o estatutos acordados.

Comunidad ganancial. Régimen económico del matrimonio, establecido como supletorio en defecto de pacto en los territorios sometidos al ámbito del Código Civil. Se caracteriza por la coexistencia constante en el matrimonio de tres patrimonios diferenciados: bienes privativos del marido, bienes privativos de la esposa, y aquellos adquiridos de forma conjunta por ambos, y pertenecientes a la sociedad de gananciales.

Concurso. Llamamiento a los que quieran llevar a cabo la ejecución de una obra o prestación de un servicio bajo determinadas condiciones, a fin de que presenten propuestas. Posteriormente se llevará a cabo la adjudicación.

Concurso de acreedores. Procedimiento judicial previsto para los casos de realización colectiva de los bienes de un deudor, cuando éste no puede hacer frente al pago de sus deudas con el patrimonio que posee.

Condición Resolutoria. Condición que garantiza una determinada obligación (pago de una cantidad aplazada) a través de la resolución del contrato, en el supuesto de que ésta no se cumpla.

Condominio. Expresión utilizada para designar el hecho de que el derecho de propiedad sobre una determinada cosa es ejercido por más de una persona, mediante una distribución por cuotas ideales. En el caso de un matrimonio que ostente la propiedad de un piso, ambos son codueños, copropietarios o condominios del mismo.

Condonación. Situación que se produce cuando la parte acreedora de una deuda renuncia a la prestación debida por

la deudora y que supone su extinción.

Conservación y reparación. Conjunto de obras realizadas con el fin de mantener el estado óptimo de los bienes, sustitución de los elementos deteriorados como consecuencia del uso y del paso del tiempo.

Contenido. Objetos que figuran en el interior de una vivienda, local o negocio susceptibles de ser asegurados.

Continente. En una póliza de seguro se entiende como tal la vivienda y plantas vacías susceptibles de ser aseguradas.

Contrato de arrendamiento o alquiler de vivienda. Contrato mediante el que la parte arrendadora se obliga a dar al arrendatario el goce o uso de una vivienda por término determinado y precio cierto. Cuando el uso es para vivienda, está regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Contrato de opción de compra. Da derecho a comprar una vivienda en una fecha determinada y a un precio pactado. La opción de compra se adquiere, normalmente, adelantando una cierta cantidad del dinero sobre el precio total de la vivienda.

Contrato de compraventa. En el contexto de compra de vivienda, contrato por el que una parte contratantes (vendedora) se obliga a entregar una vivienda y la parte compradora a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

Contribución territorial. Impuesto municipal de carácter anual que afecta a la propiedad inmobiliaria, tanto urbana como rústica. Su nombre técnico es Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

Contribución urbana. Ver *contribución territorial.*

Constructora. Agente que contrata con la promotora el compromiso de ejecutar con medios materiales y personales propios o ajenos, la ejecución de las obras con sujeción al proyecto y al contrato.

Cooperativa de viviendas. Asociación autónoma de personas que se han unido de forma voluntaria para satisfacer sus necesidades y aspiraciones de vivienda. Tiene personalidad jurídica propia y su funcionamiento se basa en la participación democrática de los/las socios/as.

Coprestatario/a. Titular con otra(s) persona(s) de un préstamo.

Corto plazo. En términos económicos se considera corto plazo hasta 1 año.

Corretaje. Contrato también denominado de mediación, por el que una persona contrae la obligación de pagar a otra (corredora) una remuneración por la información que le proporcione sobre la oportunidad de concluir un contrato o por su mediación en un contrato. El/la corredor/a viene por tanto a poner en relación a dos partes para que contraten entre ellas.

Costas. Gastos generados en la tramitación de un procedimiento judicial. Las costas procesales están integradas por la minuta del abogado o perito, arancel de procuradores, gastos derivados de la publicación de edictos, publicación de depósitos, indemnización de testigos.

Coste de contrata. Gastos necesarios para la construcción de un edificio que incluye los materiales empleados, la mano de obra y el beneficio industrial del constructor.

Crédito hipotecario. Contrato por el que una entidad financiera concede una línea de financiación de la que la persona titular puede ir tomando cantidades, según sus necesidades (esta es la principal diferencia con un préstamo, en éste, la cantidad inicial es fija y sólo hay una entrega de dinero por parte de la entidad). La persona titular debe devolver la cantidad prestada en los plazos y condiciones pactadas entre las partes. En el

caso de que incumpla, la entidad tiene la garantía hipotecaria con lo que pasará a ser la propietaria del bien. El crédito se formaliza en escritura pública para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Créditos refraccionarios. Créditos ostentados por quienes han prestado dinero para la construcción o fabricación de una cosa. Estas personas disponen de un derecho preferente al cobro de su crédito, mediante la realización en venta de la cosa. Modalidad crediticia muy frecuente en el ámbito de la construcción inmobiliaria.

Cuantía del crédito hipotecario. Cantidad que la entidad de crédito concede en función del valor de tasación de la vivienda a hipotecar. Suele oscilar entre el 80% y el 100% de la tasación.

Cuasi contrato. Indebidamente. Art. 1887 CC *"los hechos lícitos y puramente voluntarios de los que resulta obligado su autor para con un tercero y a veces una obligación recíproca entre los interesados",* es decir, aquellos actos hechos por una persona de los que pueden derivarse consecuencias jurídicas a favor de otra.

Cuenta ahorro vivienda. Producto financiero consistente en un plan de ahorro destinado a constituir un capital que permita la futura adquisición o rehabilitación de la primera vivienda habitual. Se plasma en libretas de ahorro o depósitos bancarios, que además de proporcionar una rentabilidad a su titular, le otorgan la ventaja fiscal de desgravarse en su declaración de la renta, por las cantidades aportadas anualmente a dicha cuenta.

Cuerpo Cierto. En el contexto del contrato de compraventa de inmueble, con esta expresión se indica que la venta se realiza a tanto alzado, es decir, por una cantidad que las partes compradora y vendedora han acordado sin basarse para ello en ninguna medida o número relativo al objeto de la compraventa.

Cuota. Cada uno de los pagos periódicos que se realizan para la devolución de un préstamo y que comprende parte de capital y parte de intereses.

Cuota decreciente. El capital amortizado es siempre el mismo, reduciéndose constantemente los intereses, y así, la cuota a pagar.

Cuota de Participación. Proporción de un inmueble que corresponde a cada propietario. En función de su valor, se calculan las cargas y gastos a los que tiene que hacer frente el titular de cada vivienda.

Cuota tributaria. La cuota tributaria es el resultado del proceso de cuantificación tributaria que, generalmente, viene a coincidir con la prestación o cantidad a ingresar por el sujeto pasivo en favor de la Hacienda Pública. Puede ser de dos tipos: la cuota íntegra, que es la cantidad obtenida después de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen; y la cuota líquida, que es el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra las deducciones previstas en la Ley.

D

Declaración de obra nueva. Escritura notarial otorgada con la finalidad de hacer constar de manera fehaciente, generalmente para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, la modificación realizada en una determinada finca (edificación construida, plantaciones, mejoras, etc.).

Deducción. Beneficio fiscal que minora la cuota de un tributo y que establece la legislación con la finalidad de cumplir determinados objetivos de política económica y social e

incentivar las inversiones. Así, como ejemplo, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se establece una deducción por adquisición de vivienda habitual.

Demora. Tiempo que transcurre entre la fecha de cumplimiento de una obligación y la fecha en que se cumple real y satisfactoriamente.

Depósito. Cualquier cosa que una persona recibe de otra con la obligación de conservarla y restituirla a su tiempo. Generalmente se realiza un contrato gratuito, si no se pacta lo contrario.

Depreciación. Pérdida de valor de un inmueble antiguo con relación al mercado de nueva edificación. Puede producirse por el paso del tiempo "depreciación funcional", o por causas ajenas al inmueble "depreciación económica".

Derecho de opción de compra. Faculta a su titular a adquirir una vivienda a un determinado precio y durante un determinado plazo prefijado de antemano.

Derecho de servidumbre. Gravamen impuesto sobre una finca (predio sirviente) en beneficio de otra (predio dominante). Se trata de un gravamen real, que afecta a la finca en sí, con independencia de quienes puedan ser las personas o entidades propietarias.

Derecho de tanteo y retracto. Derecho preferente para la adquisición de un bien.

Derecho de usufructo. Derecho real de uso, por el que la persona propietaria de una cosa, mueble, inmueble o semoviente, cede a una tercera el uso y disfrute de la misma, con la condición de salvaguardar su conservación y custodia.

Derecho Real. Derechos que atribuyen a su titular una facultad sobre los bienes o intereses patrimoniales frente a otras personas. Se establecen como limitaciones a la propiedad o dominio de una cosa, y por tanto, el valor económico de ésta.

Derechos reales de garantía. Aquellos mediante los que se adscriben uno o varios bienes determinados a la satisfacción preferente, mediante su valor de venta, cualquiera que sea el patrimonio en que se encuentren, de una obligación determinada. En el derecho español hay cinco: la hipoteca mobiliaria e inmobiliaria, la prenda con o sin desplazamiento y la anticresis.

Derrama. Incremento de las cuotas de la Comunidad originado por la existencia de un gasto eventual.

Desafectación. Declaración solemne que desvincula el bien al uso o servicio público.

Desahucio. Acción de resolución del contrato de arrendamiento por las causas establecidas en la ley, tras el juicio correspondiente.

Desgravación fiscal. Deducciones de la cuota a pagar en determinados impuestos. Vienen establecidas legalmente y suelen fijarse con el objeto de fomentar determinadas actuaciones por parte del sujeto pasivo del impuesto (deducciones por inversiones, por creación de empleo…).

Deuda. Obligación que uno tiene o devolver a otro lo que antes se le prestó.

Devengo. Momento en el cual nace la obligación de contribuir.

Dictamen Pericial (o Informe Pericial). Informe en el que un o una profesional cualificado da su opinión técnica sobre las cuestiones de su competencia que sometamos a su consideración. No está sometido a ningún requisito en particular, no obstante en el caso de ingenieros o arquitectos y a efectos judiciales es conveniente que sea visado por su respectivo Colegio Profesional, lo que supone una garantía de

que se acomoda a las normas de la profesión.

Diferencial. Porcentaje que se suma al valor del índice de referencia, en el momento de la revisión del tipo de interés, en los préstamos contratados a tipo variable o mixto.

Disposiciones. Cantidades parciales del importe del préstamo, que se van utilizando a medida que avanza el plazo del mismo.

División horizontal. Acto documentado en título público, mediante el cual se divide un inmueble en varias y distintas fincas registrales independientes, con asignación a cada una de ellas de un coeficiente de copropiedad o participación en el total del inmueble. Se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Documento privado. Respecto a un acto jurídico, mercantil, administrativo, etc. Es aquel que recoge la voluntad de quien lo otorga. Ejemplo: si es una compraventa, recoge la voluntad de las partes en transmitir la propiedad de una finca.

Documento público. Igual que el anterior, pero autorizado por un Notario o una Notaria, lo que le faculta para ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Se conoce comúnmente como *escritura*, y algunas de las más frecuentes son: hipoteca, compraventa, obra nueva, división horizontal, etc.

Dolo. Engaño, fraude.

Dominio. Expresión empleada para referirse al derecho de propiedad sobre las cosas.

Donación. Acto de liberalidad por el cual una persona (donante) dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra (donataria), que la acepta.

E

Edicto. Aviso público u una comunicación judicial con la que se da conocimiento o al conjunto de la ciudadanía o a un/una particular, de quien se desconoce su domicilio actual, de la existencia de un procedimiento judicial que le afecta o puede afectarle. Los edictos se publican en los diarios oficiales (BOE, BOP, DD.OO, CC.AA), tablón de anuncios del juzgado, del ayuntamiento de última residencia de la persona o en periódicos de gran difusión.

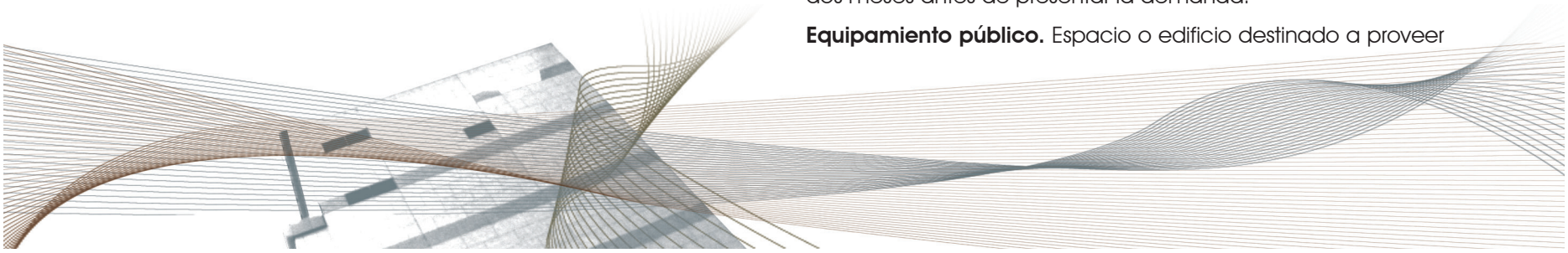
Edificabilidad. Metro cuadrado de techo construido dividido por metro cuadrado de solar. Definida para la superficie construida sobre rasante, salvo cuando expresamente se indique otra cosa.

Emancipación. Habilitación de una persona menor de edad para regir su persona y bienes como si fuera adulta (excepto para tomar dinero a préstamos, gravar o enajenar inmuebles u objetos de extraordinario valor). La emancipación puede tener lugar por matrimonio del/la menor, por concesión de los que ejerzan la patria potestad o por concesión judicial.

Enajenar. Transmisión a otra persona del derecho que se ostenta. Asociado al contrato de compraventa.

Enervación del Desahucio (art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Posibilidad que la ley ofrece a la persona inquilina que ha sido demandada judicialmente por falta de pago de rentas de alquiler de pagar todo lo que adeude al arrendador y evitar de esta manera el desahucio, continuando con el arrendamiento de alquiler. Sólo se puede hacer una vez y siempre y cuando la parte arrendadora no haya requerido el pago fehacientemente dos meses antes de presentar la demanda.

Equipamiento público. Espacio o edificio destinado a proveer



a la ciudadanía de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.

Escritura o Escritura Pública. Ver *documento público*.

Espacio público construido. Conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses privados de los habitantes.

Estatutos. Conjunto de reglas por las que se rige una persona de carácter cooperativo o asociado, por ejemplo la comunidad de propietarios y propietarias.

Exceso de cabida. Se produce cuando hay una descoordinación entre la superficie publicada por el registro de la propiedad como superficie de una finca y lo que existe en realidad. Estos descuadres entre lo publicado y lo existente obedecen a las variaciones que se producen en los terrenos y al hecho de que la superficie inscrita en el registro fue tomada años atrás y arrastrada de inscripción a inscripción.

Euribor. Índice de referencia oficial. Se define como la media simple de los tipos de interés diarios, aplicados para las operaciones cruzadas al plazo de un año en el mercado de depósitos interbancarios de la zona de la Unión Monetaria, entre las 64 entidades financieras con mayor nivel de negocio.

Exceso de Adjudicación. Cabe hablar de exceso de adjudicación cuando al dividir o repartir algo que hasta ese momento permanecía sin dividir o repartir, alguien recibe más de lo que le corresponde de conformidad con su participación o cuota en la totalidad.

Exceso de cabida. Se produce cuando hay una descoordinación entre la superficie publicada por el registro de la propiedad como superficie de una finca y lo que existe en realidad. Estos descuadres entre lo publicado y lo existente obedecen a las variaciones que se producen en los terrenos y al hecho de que la superficie inscrita en el registro fue tomada años atrás y arrastrada de inscripción a inscripción. Los medios técnicos de medición y los sistemas métricos empleados antaño no dan la fiabilidad de los actuales con lo que se producen este tipo de incidencias en el registro (excesos de cabida).

Exención. Se produce cuando una norma, llamada *de exención*, evita una obligación tributaria en un determinado caso.

Exigibilidad. Carácter de una determinada prestación u obligación, una vez que surte efectos. Se produce cuando un acreedor está facultado a pedir su cumplimiento al deudor.

Exonerar. Liberar de una obligación.

Expedientes de dominio. Actuaciones judiciales que tienen por objeto justificar ante los tribunales la adquisición de una finca de la que no se tiene título inscribible, a efecto de proceder a su inmatriculación (1ª inscripción en el Registro de la Propiedad). También puede tener por objeto la reanudación del tracto sucesivo, interrumpido por cualquier causa (inscribir en el Registro de la Propiedad toda la cadena de transmisiones relativas a una finca) o inscribir en el Registro de la Propiedad excesos de cabida respecto a una finca.

Expropiación. Privación de la propiedad privada a su legítimo dueño/a, llevada a cabo por la administración competente por una causa justificada de utilidad pública, previa indemnización y siguiendo el procedimiento establecido en las leyes.

F

Facultades dominicales. Conjunto de facultades que tiene la persona propietaria del suelo en relación con el uso y edificación de éste.

Facultades urbanísticas. Integran el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria y que se integra mediante la adquisición sucesiva de los derechos a urbanizar, aprovechamiento urbanístico, edificar y de edificación.

Fallido/a. Persona que no puede pagar la deuda que tiene. También puede hacer referencia a la propia deuda.

Fecha de ajuste. Momento en el que el tipo de interés de una hipoteca de tipo mixto pasa de ser fijo a variable.

Fecha valor. Día que cuenta a los efectos de cobros y pagos para una entidad financiera.

Fedatario/a público. Persona habilitada legalmente para dar fe y autentificar hechos, actos o negocios jurídicos. Así serían fedatarios públicos los notarios, los registradores, el secretario judicial.

Fiador/a. Quién garantiza el cumplimiento de una obligación de otro persona.

Fiador/a real. Quien hipoteca sus bienes a fin de responder de las deudas de un tercero.

Fianza. Cualquier garantía que se presta para asegurar el cumplimiento de una obligación. Referida al contrato de arrendamiento (alquiler), la fianza es la cantidad de dinero que la parte arrendataria entrega a la arrendadora para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones. La arrendadora devolverá esta fianza finalización del contrato si no existieran responsabilidades de las que deba responder.

En el contrato de compraventa, se suele denominar así a la cantidad que se entrega a cuenta del precio para reservar el derecho de compra de un inmueble. Es pactable que, además de señal (pago a cuenta), se establezca con carácter de arras. Esto implica, según regulación legal, que si la venta no se celebra por culpa de la parte compradora, ésta perderá la cantidad entregada. Por el contrario, si la no celebración de la compraventa se debe a la parte vendedora, deberá devolver al comprador dicha cantidad por duplicado.

Financiación. Cantidad de dinero que presta un banco o caja de ahorros para comprar un inmueble.

Finca. Vivienda. Término utilizado en el Registro de la Propiedad.

Finca matriz. Solar o edificación de la que provienen las fincas o departamentos independientes constituidos a través de la obra nueva y división horizontal de la finca madre (matriz).

Firma de la escritura. La persona titular del préstamo tiene tres días hábiles para estudiar la escritura del préstamo en el despacho del notario, antes de la firma de la misma.

Folleto informativo: La O.M. de 5/5/94 sobre la transparencia de los préstamos hipotecarios y la Circular 5/94 del Banco de España que la desarrolla, establece que las Entidades de Crédito tendrán a disposición de sus clientes folletos informativos que incluyan con carácter orientativo las características financieras y de otra índole de los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda.

Fundo indiviso. Fundo que, perteneciendo en propiedad dos o más personas, se encuentra dividido en cuotas ideales, no siendo susceptible de división.

G

Garantía. Protección que se le da a la persona asegurada contra pérdidas que haya sufrido que hayan sido causadas por el incumplimiento de un tercero.

Garantía personal. Los créditos garantizados en forma personal por la parte deudora son aquellos que deben satisfacerse en forma general sobre todos los bienes presentes y futuros del deudor, pero sin adscripción preferente de ningún bien del patrimonio de la deudora a la satisfacción del importe del crédito. Asimismo, si los bienes de la deudora salen del ámbito de su patrimonio, difícilmente va a poder hacerse pago con ellos el acreedor, salvo excepciones.

Garantía Real. La que está basada en la sujeción de bienes muebles o inmuebles para el cumplimiento de una obligación.

Gastos bancarios. Comisiones que suelen cobrar los bancos. Una de las más habituales es la comisión de apertura de un préstamo hipotecario.

Gastos deducibles. Cantidades previstas legalmente, que restadas de los ingresos computables, sirven para la determinación de la base imponible.

Gastos de gestión. Los producidos por la tramitación y gestión en Notaría, Registro de la Propiedad y Administración de Hacienda. Son efectuados por los/las profesionales de la entidad de que concede la hipoteca.

Gastos de notaría. Pago que se hace a la notaría por la realización de la escritura pública de compraventa. La cuantía a pagar depende de los aranceles establecidos legalmente.

Gestora de Cooperativas. Sociedad mercantil encargada de captar socios y socias para una cooperativa y de la gestión total del proyecto. La función de la gestora es administrar y recibir instrucciones de los cooperativistas, así como gestionar las decisiones de la cooperativa.

Gestoría. Empresa dedicada a prestar servicios de carácter administrativo o de mera gestión a cambio de una remuneración.

Gravamen. Carga de carácter fiscal impuesta por la realización de un determinado hecho imponible. También se denomina así a toda carga real (derecho real ajeno) que pese sobre un determinado bien inmueble.

Gravamen oculto. Cargas que presenta la finca o cosa vendida y que, ocultadas por la parte vendedora, existen en la cosa vendida al momento de la venta.

H

Hecho imponible. Presupuesto de naturaleza jurídica o económica previsto legalmente para configurar cada tributo y cuya realización por el sujeto pasivo implica el nacimiento de la obligación tributaria.

Heredad. Expresión antigua empleada para referirse a las fincas rústicas.

Hipoteca. Derecho real que se constituye en garantía del cumplimiento de unas obligaciones contraídas con un tercero (préstamos, letras). Junto al pago del principal, garantiza el cobro de los intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial en caso de incumplimiento en el pago.

Aunque no exclusivamente, las hipotecas más habituales

recaen sobre bienes inmuebles. Se formalizan en documento público y sus derechos se constituyen con la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Hipotecante. Persona que afecta un bien inmueble de su propiedad en garantía del cumplimiento de una obligación propia o ajena.

Hipotecas legales. Aquellas establecidas de forma directa por la ley, y que sólo crean un derecho a exigir la misma a favor de determinadas personas.

I

Imposición de servidumbre. Imposición de un derecho sobre una finca o un bien de dominio público, a favor de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenece esa finca o bien.

Impuesto construcciones, instalaciones y obras. Impuesto que grava la realización dentro del término municipal de cualquier obra, instalación o construcción para la que se exija la obtención de la pertinente licencia de obras o urbanística. Se trata de un impuesto indirecto, municipal, de establecimiento voluntario y gestionado exclusivamente por el municipio que lo establezca.

Impuesto sobre actos jurídicos documentados. Ver *actos jurídicos documentados*.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Tasa municipal que grava la propiedad de una finca. Se cobra anualmente y en función al valor catastral asignado a la finca.

Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos. Es un impuesto municipal que grava el aumento de valor de los terrenos. Por Ley es la parte vendedora el sujeto pasivo del impuesto, salvo pacto en contrario, que entonces deberá quedar reflejado en la escritura pública de compraventa.

La cantidad depende de los años transcurridos desde la última liquidación, el municipio, e incluso la zona donde se halle situada la vivienda dentro del municipio.

Impuesto sobre el patrimonio. Tributo de carácter directo y naturaleza personal que recae sobre el patrimonio de una persona física. Para calcularlo, se computa la totalidad del patrimonio neto del/la contribuyente (bienes y derechos) menos la totalidad de deudas que lo afectan.

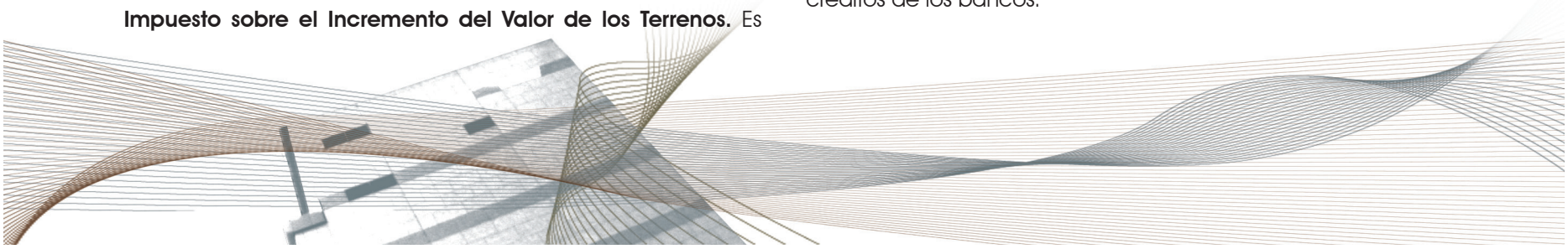
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Tributo de carácter directo y naturaleza personal y subjetiva que grava la obtención de renta por parte de las personas físicas, entendiendo por renta la obtención de rendimientos y los incrementos de patrimonio definidos legalmente como hecho imponible.

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales. Es aquel que grava, entre otras cosas, la compraventa de inmuebles. El tipo actual es del 6% en la mayoría del territorio español, aunque hay excepciones.

Impuesto del Valor Añadido (IVA). En el caso de bienes inmuebles (viviendas) solo grava la primera transmisión, esto es, únicamente se aplica en el caso de viviendas de obra nueva.

Indemnizar. Acción de reparar los daños y perjuicios causados por la falta de cumplimiento de una obligación, por una actuación con culpa de carácter civil o por delito o falta.

Índice Banca Privada. Tipo medio de las operaciones de créditos de los bancos.



Índice de construcción. Cociente que resulta de dividir el área total construida, por el área total del predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil, según lo determine la norma urbanística.

Índice de Ocupación. Cociente que resulta de dividir el área construida del primer piso, por el área total de un predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil, según lo determine la norma urbanística.

Índice de precios al consumo (IPC). Índice ponderado de acuerdo con el consumo que una unidad familiar media realiza, y que mide el nivel general de precios de ese consumo medio en un momento dado respecto a uno anterior.

Índice de referencia. Determinados valores del mercado financiero que se utilizan para las revisiones del tipo de interés de los préstamos a tipo variable. La Circular 5/94 del Banco de España establece los índices oficiales de referencia recomendados por dicha Institución.

Índice de referencia CECA. Ver *CECA*.

Indiviso. Se refiere a aquellas fincas que no tiene partición posible.

Informe urbanístico. En el caso de un inmueble es el que define su arquitectura, emplazamiento, entorno, trazado y definición de viales, accesos, aparcamientos, jardines, monumentos y mobiliario urbano; comunicaciones de superficie y subterráneas, servicios de agua-gas-electricidad y teléfono; proximidad a colegios, centros hospitalarios y bomberos; comercio, áreas de cultura, expansión o recreo.

Inmatriculación. Inscripción por primera vez de una finca en el Registro de la Propiedad.

Inmueble. Tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, y los adornos, artefactos o derechos a los cuales atribuye la ley consideración de inmuebles.

Inquilinato. Sinónimo de arrendamiento de vivienda.

Insolvencia. Incapacidad para cumplir con las obligaciones por falta de recursos.

Interdictales. Procedimientos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para la protección del derecho de posesión. Estos procedimientos interdictales, sumarios y rápidos, son: interdicto de retener y recobrar, interdicto de obra nueva y obra ruinosa, interdicto de adquirir, etc.

Interés. Rendimiento del capital a lo largo del tiempo. Es la retribución que se paga a la entidad financiera por el dinero que presta.

Interés de demora. Porcentaje adicional que se cobra sobre las cuotas impagadas de un préstamo y proporcionalmente a los días de retraso en el pago.

Interés fijo. Tipo de interés que se mantiene igual durante toda la vida de un préstamo.

Interés legal del dinero. Interés del dinero aprobado por el Banco de España. A falta de pacto, los intereses concedidos en vía judicial suelen ser los intereses legales del dinero aprobados por el Banco de España en fase de tramitación del proceso, e incrementado en dos puntos en fase de ejecución de la sentencia.

Interés mixto. El tipo de interés inicial se mantiene durante un período de seis meses o un año (incluso hasta 3 ó 5 años), a partir de ese momento, se recalcula con una periodicidad anual.

Interés nominal. Porcentaje de interés que se calcula sin tener en cuenta las comisiones ni la periodicidad de pago de las cuotas.

No sirve, por tanto, para tener una idea ajustada de lo que nos cobrarán por el préstamo. Conviene hacer la conversión de ese interés nominal al TAE (Tasa anual de equivalencia) para así tener una idea más ajustada del interés efectivamente a pagar y poder comparar en términos equivalentes varias ofertas.

Interés variable. Este tipo de interés va variando con el paso del tiempo, y será actualizado y revisado en los plazos establecidos a la firma del contrato con la entidad financiera.

Intermediación financiera. Actuación de las entidades bancarias que reciben los fondos que los ahorradores depositan en ellas para, posteriormente, prestarlos a los que necesitan financiación.

IPREM · Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía). Indicador o referencia del nivel de renta que sirve para determinar la cuantía de determinadas prestaciones o para acceder a determinados beneficios, prestaciones o servicios públicos, por ejemplo las actuaciones protegidas en materia de Vivienda. Desde el año 2004 sustituye al SMI (Salario Mínimo Interprofesional) en esta función, de forma obligatoria para el caso de las normas del Estado y de forma potestativa para el caso de las comunidades autónomas, de las Ciudades de Ceuta y Melilla y de las entidades que integran la Administración local.

IRPH. Índice de referencia de Préstamos Hipotecarios. Presenta tres clases diferentes, esto es, Bancos, Cajas de Ahorro y la totalidad de las Entidades. Viene dado por la media de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios nuevos, con un periodo superior a tres años, sin contar los valores extremos, de las entidades a las que hace referencia. Es publicado por el Banco de España, y con anterioridad se le conocía como DGTPF (Dirección General del Tesoro y Política Financiera). Por lo general, su valor está por encima del MIBOR, aunque su oscilación no es tan frecuente.

J

Junta de compensación. Sistema de actuación urbanística, por el que se da una importante participación de los/las propietarios/as, pues son quienes, constituidos/as en junta de compensación aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa las obras de urbanización bajo la vigilancia de la Administración.

Junta de Propietarios y Propietarias. Órgano supremo de una comunidad de vecinos y vecinas organizada en régimen de propiedad horizontal. Los acuerdos, salvo en determinados casos en que se exige unanimidad o mayorías cualificadas, pueden adoptarse por mayoría.

Justiprecio. El que se estima para una propiedad a expropiar en base al acuerdo entre las partes implicadas y a la decisión de los Jurados de Expropiación Forzosa o de los Tribunales de Justicia.

L

Lanzamiento. Fase final de un juicio de desahucio. Tiene por objeto echar a una persona de su domicilio, lanzarla, sin prorroga o miramiento, tal como establece la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Laudemio. Cantidad de dinero (2% del precio de la venta,

generalmente) que debe abonar quien adquiere una finca en la que se encuentra constituido un censo, al/la dueño/a de la misma, en reconocimiento de la existencia del censo y del dominio directo del mismo sobre la finca.

Libre de cargas. Se dice de la finca sobre la que no pesa ninguna limitación a su dominio. Es decir, sobre la que no existen hipotecas, censos, cláusulas resolutorias, usufructos u otras limitaciones.

Libro del edificio. Documento obligatorio desde mayo de 2000. Conjunto de documentación que detalla y describe una obra nueva o edificio recién construido y que es entregado a los/las compradores/as para su conocimiento y mantenimiento posterior. Es obligatorio que la promotora lo entregue a la comunidad de propietarios según la Ley de Ordenación de la Edificación. Se trata en cierta medida de los documentos escritos y gráficos que registran la historia de la edificación del edificio. Es por tanto un documento útil a la hora de exigir responsabilidades en el caso de que el edificio ocasionara problemas derivados de la ejecución de la obra.

Licencia. Autorización administrativa necesaria para construir o reformar un inmueble destinado a viviendas o usos industriales, o bien para la realización de una obra de infraestructura. La licencia de obras se concede una vez comprobado que la utilización que se pretende se ajusta a los planes de ordenación, aunque el derecho a construir ya existiese por sí mismo.

Licencia urbanística. Acto administrativo mediante el cual adquiere efectividad la posibilidad de parcelación, edificación, demolición, ocupación, aprovechamiento, etc., previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, planes de ordenación y el resto de la normativa urbanística.

Licitación. Acción de ofrecer precio por una cosa en una subasta.

Limitación. Características de algunas hipotecas que protege la cuota contra las subidas de los tipos de interés con relación al I.P.C.

Límite de crédito. Cantidad máxima de la que se puede disponer en un crédito.

Límite máximo y mínimo. En los contratos de hipotecas de tipo variable, existe una cláusula que refleja el límite que el interés puede alcanzar.

Línea de demarcación: Definición de la línea que determina el límite entre la propiedad privada y las zonas de uso público.

Litigio. Expresión empleada para referirse a la existencia de un procedimiento judicial o pleito.

M

Mancomunidad. Régimen jurídico de las obligaciones que afecta a las partes deudoras y acreedoras cuando en una u otra posición jurídica existe una multiplicidad de personas. Este régimen implica el que únicamente podrá reclamarse a cada deudor/a la parte proporcional del crédito que le afecte y no la totalidad del mismo (a diferencia del régimen de solidaridad).

Margen o diferencial. No es más que la cantidad que las entidades suman al índice de referencia que se ha tomado como base para actualizar las tasas de interés en los préstamos hipotecarios con interés variable. (Por ejemplo, EURIBOR + 0,5).

Medianería. Pared común a dos casas u otras construcciones contiguas. Este término también se aplica a la cerca, vallado o seto vivo común a dos haciendas rústicas que deslinda.

Mejoras útiles. Aquellas que se realizan en la finca por el/la

arrendatario/a, al objeto de mejorar las condiciones de disfrute de la misma. No son necesarias en el sentido de imprescindibles, ni de mero lujo o recreo, sino meramente útiles, al favorecer la forma de disfrutar la cosa.

Memoria de calidades. Documento donde se hace constar los materiales y calidades que se van a utilizar en la construcción de la vivienda.

MIBOR. Promedio del precio o tipo de interés al que los Bancos y Cajas se prestan el dinero en el mercado monetario.

Minuta Notarial. Borrador de cualquier documento notarial, como una escritura o un acta, y que sirve a modo de modelo para redactarlo. En realidad el notario no tiene por qué redactar los documentos. Podemos indicarle cuál es exactamente el contenido de la escritura que queremos otorgar. Para ello se le facilita con anterioridad la minuta notarial del mismo y el notario se limita a transcribirla.

Mobbing Inmobiliario. Término importado de la cultura anglosajona que significa la actitud de coacción ilícita que padece la persona inquilina por parte de la propietaria para que abandone en contra de su voluntad la vivienda que le tiene alquilada.

Módulo Básico Estatal (MBE): 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 objeto de las ayudas previstas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, 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.

Se establece por Consejo de Ministros con carácter anual en el mes de diciembre de cada año y se publica en el BOE.

Mora. Retraso en el cumplimiento de la obligación asumida.

Moratoria. Espera concedida a un deudor.

Morosidad. Tardanza, demora.

Moroso/a. Quién se retrasa en el pago de sus deudas sin una causa justificada.

N

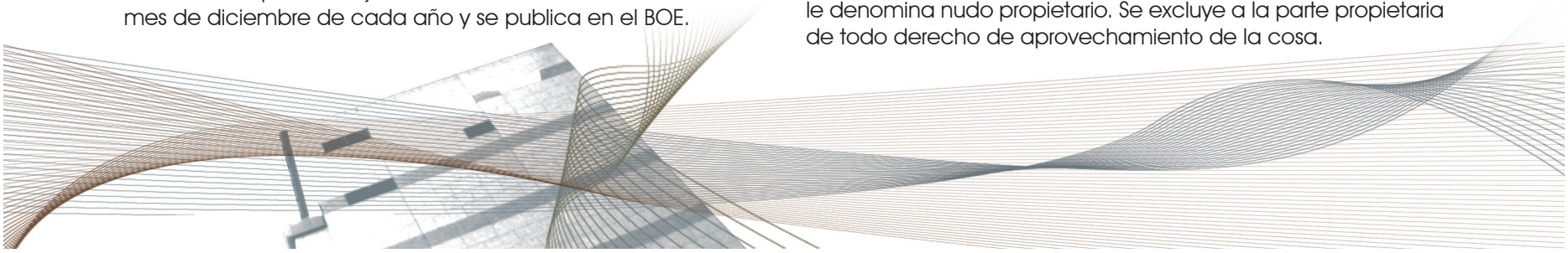
Notario/a. Funcionario/a público que autoriza y da fe al contenido de determinados documentos, como son los contratos de compraventa y de préstamo hipotecario. Apreciará la legalidad de todas las condiciones del contrato y actúa con independencia de las partes. Sus honorarios están regulados por Ley.

Nota de cargo. Documento mediante el cual se informa a la parte deudora que se ha realizado un cargo en su cuenta.

Nota simple registral. Documento expedido por el Registro de la Propiedad, en el que se declara la situación de cargas respecto a una finca.

Novación. Documento público en el que se modifica, por acuerdo de las partes, alguna de las condiciones de un préstamo hipotecario que había sido formalizado previamente.

Nudo Propietario. Cuando en el derecho real de usufructo se disocia el uso y la propiedad de la cosa, al usufructuario se le concede el uso y disfrute de la misma (el derecho a aprovecharse, gestionar y explotar económicamente la misma), y al propietario de la cosa, el simple título de tal y, como tal, se le denomina nudo propietario. Se excluye a la parte propietaria de todo derecho de aprovechamiento de la cosa.



O

Obra nueva: Documento público donde se declara la existencia de una edificación o la construcción de una nueva. Su inscripción en el Registro de la Propiedad supone la creación de una finca registral por desaparición de la finca registral de procedencia.

Ocupación. Forma de adquirir el derecho de propiedad. Consiste en el apoderamiento de una cosa sin dueño.

Oferta. Conjunto de bienes o servicios que los agentes económicos, en calidad de vendedores, ponen a disposición del mercado a un precio y en un momento determinado. Acción de ofrecer un producto en condiciones de venta ventajosas para la parte compradora.

Oferta vinculante: Existen dos conceptos distintos:

En el caso de subrogación de un préstamo hipotecario entre entidades financieras la oferta vinculante es el documento que la entidad que quiere subrogarse en el préstamo, envía a la entidad acreedora primera, con las nuevas condiciones de tipo de interés que va a aplicar al cliente en caso de que éste finalmente se cambie de entidad.

En las nuevas hipotecas es un documento que las entidades de crédito tienen obligación de entregar al cliente, y que debe contener todas las condiciones financieras del préstamo, la validez de esta oferta no puede ser inferior a diez días hábiles a partir de su fecha de entrega. La O.M. del 5/5/94 sobre transparencia de los préstamos hipotecarios y la Circular 5/94 del Banco de España que la desarrolla, establece con carácter general que las entidades de crédito una vez estudiado y aprobado un préstamo hipotecario, garantizado por una vivienda por importe igual o inferior a 25.000.000 ptas./ 150.253,03 euros, y cuyo titular sea una persona física, tienen la obligación de entregar una "Oferta Vinculante".

Ofrecimiento de pago. Manifestación de la parte deudora a la acreedora de que va cumplir la obligación adquirida, esto es, que va a realizar la entrega o realizar lo debido en los términos pactados.

Oneroso. Gravoso, que tiene un coste, no es gratuito.

Opción de compra. Derecho a comprar una finca en una fecha determinada a un precio pactado. Se adquiere normalmente adelantando una cierta cantidad del dinero sobre el precio total de la vivienda. Tener una opción de compra, permite disponer de más tiempo para contratar un préstamo o buscar una vivienda que se adapte mejor a nuestras posibilidades y capacidad financiera.

Operación de activo. Operación que conceden los bancos a sus clientes, como la concesión de créditos, préstamos, descuentos, etc., y reciben este nombre porque ésta operación se contabiliza en la parte de activo del balance del banco.

Ordenación del Territorio: Disciplina científica, técnica y administrativa, que tiene como objetivo la ocupación racional del territorio, mediante la aplicación de normativa que regule los usos del suelo. *"La expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda sociedad, con multitud de objetivos, entre ellos el desarrollo socioeconómico y equilibrado de las regiones, la mejora de la calidad de vida, la gestión responsable de los recursos naturales, la protección del medio ambiente, y por último, la utilización racional del territorio. Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector"* (Carta Europea de Ordenación del *Territorio, 1983).*

Ordenanzas. Disposiciones con carácter general dictadas en el ámbito de las Administraciones públicas y dirigidas a la ciudadanía, en virtud de las que se reglamentan algunos aspectos propios del ámbito de su competencia.

P

Pacto de recompra. Acuerdo en virtud del cual se concede a la parte compradora el derecho de restituir a la vendedora lo adquirido, recuperando el precio satisfecho en su día, que podrá ser distinto del abonado en su momento.

Pacto de retro. El pacto de retroventa o retracto convencional es aquél que se produce cuando la parte vendedora se reserva en el contrato de compraventa el derecho a recuperar la cosa vendida mediante la entrega del precio, gastos del contrato, gastos necesarios y útiles hechos en la cosa.

Pagaré. Título valor que contiene una promesa pura y simple del librador de pagar una cantidad determinada a otra persona o a su orden, en un lugar y fecha determinados.

Pago. Es una forma de extinción de las obligaciones.

Parcela. Porción de suelo urbano edificable.

Partes. Las personas que intervienen en el contrato y firman el mismo.

Pasivo. Conjunto de deudas que tiene una empresa o un individuo ante terceros.

Patrimonio. Conjunto de derechos y obligaciones que posee una persona, después de aplicarle las deducciones por deudas y obligaciones.

Periodicidad de pago. Frecuencia con la que pagará las deudas.

Periodo de Amortización. Plazo de tiempo en que se deben devolver el capital y los intereses.

Periodo de carencia. Periodo intermedio entre la calificación definitiva y el otorgamiento de la escritura pública de compraventa o adjudicación. Periodo por el que se difiere o dilata el plazo de amortización.

Periodo de Interés. Plazo en el que permanece vigente e inalterado el tipo de interés inicial acordado en el préstamo. En el tipo fijo coincide con la duración del préstamo. En el tipo variable lo habitual es un año.

Periodo de revisión de intereses. En los préstamos de tipo de interés variable, es el periodo en que se modifica el tipo de interés.

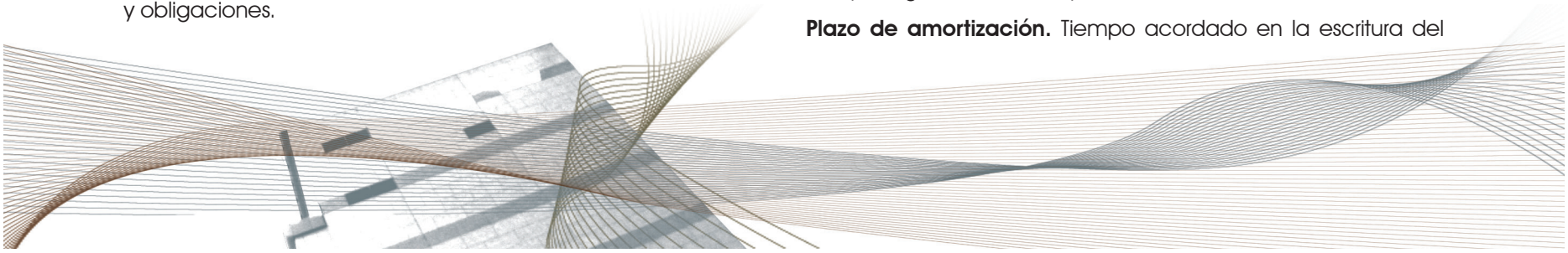
Permuta. Consiste en la entrega de un bien a cambio de otro.

Pignorante. Dueño o dueña de un bien mueble prendado, esto es, de un bien mueble sujeto como garantía en orden al aseguramiento del cumplimiento de una deuda.

Planes Municipales de Vivienda: Instrumentos de planificación local específicos en los que se recogen las necesidades de vivienda en el municipio, las propuestas de vivienda de promoción pública y su localización, los alojamientos transitorios que se estimen necesarios, las propuestas de actuaciones para la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y otras medidas de intervención en materia de vivienda de ámbito municipal.

Plazo. Cada uno de los pagos fraccionados a intervalos de tiempo regular hasta completar una cantidad.

Plazo de amortización. Tiempo acordado en la escritura del



préstamo para que el cliente devuelva a la entidad financiera la totalidad de la cantidad prestada. Por lo general, el plazo de pago puede llegar hasta los treinta años, pero lo usual son entre quince y veinte años, para evitar que el pago de intereses sea excesivo.

Plusvalía Municipal. Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de naturaleza urbana.

Ponencia de Valores. Documento en el que la Administración Pública realiza la valoración de los inmuebles para reflejarla en el Catastro. Concretamente, es el documento administrativo que recoge los valores del suelo y de las construcciones, los criterios de valoración y coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refiere, así como la delimitación de suelo de naturaleza urbana y los elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales. Las Ponencias de valores se exponen oficialmente al público para que puedan ser consultadas con ocasión de una revisión catastral.

Precario. Se dice que alguien tiene o disfruta algo en precario cuando lo hace sin título, es decir, sin tener derecho a ello, gracias a la mera tolerancia o a la ignorancia o despiste de su auténtico titular.

Precio Básico Nacional. 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 objeto de las ayudas previstas en cada Plan de Vivienda. Será establecido por Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

Precio de mercado. Precio habitual o de referencia para un producto o un servicio en el mercado actual, que consigue equilibrar oferta y demanda.

Precio descompuesto. Valor económico de la ejecución material de una unidad de obra que incluye materiales, los rendimientos de la mano de obra de plantilla considerados como medios y los medios auxiliares requeridos para su realización, que permite, por adición, calcular el coste de construcción de un edificio.

Precontrato. Acuerdo por el que las partes se comprometen a cerrar en un tiempo determinado contrato definitivo, que por el momento no se puede o no se quiere estipular.

Predio. Heredad, hacienda, tierra o posesión inmueble.

Prescripción. Efecto de adquirir o perder un derecho por el mero transcurso del tiempo.

Presidente/a. Cargo obligatorio en todas las comunidades. Ha de tratarse de una de las personas propietarias y será el que represente dentro y fuera de juicio a la comunidad.

Prestador/a. Persona física o jurídica que en un contrato de préstamo deja dinero.

Préstamo a cuota fija. La cuota a pagar se mantiene constante durante toda la vida del préstamo, acortándose o alargándose el plazo en función de la variación del tipo y, por lo tanto, de los intereses.

Préstamo con techo. Préstamo hipotecario a tipo variable, en el que se han pactado unos límites máximos y/o mínimos para el tipo de interés que se puede aplicar en la revisión.

Préstamo cualificado. Generalmente viene referido a viviendas de protección oficial (VPO), viviendas sociales, etc. Ofrece unas condiciones ventajosas para su beneficiario con respecto al tipo de interés, duración del préstamo, comisiones etc. pactadas por convenio entre el Ministerio de Vivienda y las Entidades Financieras.

Préstamo hipotecario. Cantidad de dinero concedida generalmente por una entidad financiera a una persona física o jurídica, con la garantía adicional de un bien inmueble. La finalidad del préstamo puede ser muy variada, pero los más habituales se destinan a financiar la compra de un inmueble.

Aunque todo préstamo se garantiza con la garantía personal de los/las peticionarios/as, en los préstamos para vivienda se incorpora la garantía hipotecaria, para poder devolver el dinero en plazos más largos.

Préstamo personal. Su característica y diferencia fundamental es la garantía a título personal de quien pide el préstamo, o en su defecto, la de los/las avalistas que lo respalden. Su duración temporal es menor que en las hipotecas; habitualmente no suelen superar los diez años.

Prestatario. Persona titular de un préstamo, que asume todas las obligaciones y adquiere todos los derechos del contrato que firma con la entidad financiera prestamista.

Prima. En el ámbito asegurador se corresponde con el precio del seguro. El recibo contendrá, además, los recargos, tasas e impuestos que sean de legal aplicación.

Prima de riesgo. Diferencia entre la tasa requerida de rendimiento sobre un activo arriesgado y específico y la tasa de rendimiento sobre un activo libre de riesgos, con la misma vida esperada.

Primera hipoteca. Hipoteca que primeramente se constituye sobre un inmueble.

Primera vivienda. Aquella que es utilizada como vivienda habitual del/la contribuyente, generando deducción en el IRPF por los gastos de adquisición y financiación de la misma. Debe ser habitada en un año, desde la fecha de adquisición y habitada de manera ininterrumpida durante al menos tres años, salvo causas mayores contempladas en normativa legal, como separación matrimonial, traslado laboral que implique cambio de domicilio, etc.

Principal. Cantidad prestada por la entidad bancaria, sin contar los intereses.

Proindiviso. Cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece en comunidad a varias personas en común sin división entre los mismos nos encontramos ante una situación de proindiviso. Los proindivisos inmobiliarios surgen de la copropiedad o cotitularidad de un inmueble entre varias personas.

Promotor/a: Agente de edificación que decide, impulsa, programa y financia la obra (Ley de Ordenación de la Edificación, 1999).

Propiedad. Derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

Propiedad demanial. Propiedad perteneciente al estado, propiedad pública.

Propiedad horizontal. Regulación de una forma especial de propiedad que se denomina propiedad horizontal. Comúnmente conocido como el régimen de la propiedad por pisos o locales.

Propietario. Persona que tiene el derecho de propiedad sobre una cosa.

Protección de datos. Existe una legislación en materia de protección de datos, la Ley Orgánica 15/99 de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de carácter personal (LOPD) que impone la obligación para Empresas y particulares de, mediante las condiciones y técnicas detalladas en dicha ley, de proteger la privacidad de los datos personales relativos a personas físicas

que sean objeto de tratamiento por parte de dichas Empresas o particulares. De la vigilancia del cumplimiento de dicha ley se encarga la Agencia de Protección de Datos.

Plusvalía Municipal. Antigua denominación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos.

Q

Quórum. Número mínimo de personas o votos necesarios en la Junta General de una Comunidad de vecinos para considerar válida la toma de ciertos acuerdos.

R

Rango registral. Expresión empleada para referirse a la preferencia que tienen las inscripciones de las actas de los libros del Registro de la Propiedad.

Recargo. Es el aumento de la prima que paga el asegurado para asumir un mayor riesgo de lo normal.

Recepción de una obra. Acto por el cual la persona o entidad constructora, una vez concluida la obra, hace entrega de la misma a la promotora y la acepta. La fecha en la que tiene lugar la recepción de una obra es tenida en cuenta para el cómputo de ciertos plazos a efectos de reclamación de defectos.

Reconocimiento de deuda. Acto por el que un/una deudor/a reconoce o admite la existencia de su deuda.

Redondeo. Práctica de simplificación de los decimales del tipo de interés aplicable. Generalmente se efectúan a cuartos (a 0,25%) u octavos de punto (a 0,125%). Un ejemplo: si el MIBOR a un año es 3,513% y el diferencial aplicable es 1%, el tipo de interés resultante sería de un 4,513%. Si el redondeo es al alza y a octavos, el nuevo tipo sería 4,625. Si el redondeo es al alza y a cuartos, el nuevo tipo se sería del 4,75%.

Reembolso. Reintegro de lo satisfecho.

Referencia. Índice sobre el que se va a revisar el interés del préstamo, cuando llegue el momento de revisar acordado con la entidad. La referencia no puede ser modificada ni por el prestatario ni por la entidad bancaria. De hecho, es el Banco de España quien publica oficialmente el precio del dinero en el mercado. Las referencias más conocidas y utilizadas son el IRPH y el EURIBOR, que sustituye al MIBOR, y su alcance es a nivel de la Unión Europea.

Referencia Catastral. Código de identificación de los bienes inmuebles. Cada bien inmueble tiene asignada una referencia catastral que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Está compuesta de veinte caracteres (números y letras) tanto para los inmuebles rústicos como para los urbanos, aunque presenta algunas diferencias.

Registro de la Propiedad: Oficina pública que tiene por función llevar los libros oficiales en los que consten todas las circunstancias que afectan a las fincas de la demarcación correspondiente a dicho Registro. Estas circunstancias son las relativas a la propiedad: cargas, transmisiones, notas marginales, etc.

Registro mercantil. Oficina pública que tiene la obligación de llevar los libros oficiales en los que consten las circunstancias de una empresa: creación, domicilio y razón social, capital, constitución, estatutos, representante legal y demás

circunstancias que afecten a la vida de la empresa o sociedad, así como su desaparición.

Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida: Son instrumentos públicos que proporcionan información actualizada sobre demanda de vivienda y establecen las bases para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.

Remate. Precio final alcanzado por la cosa subastada. Precio de adquisición.

Renovación. Voluntad de modificar o sustituir compromisos preexistentes.

Renta Antigua. Los denominados contratos de Alquiler de Renta Antigua son aquellos que fueron celebrados bajo la vigencia de las anteriores leyes de arrendamientos urbanos, que se rigen principalmente por el Texto Refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 14 de diciembre, y que en resumen, incorporan un derecho de prórroga forzosa de alcance muy superior al actual, manteniendo en cambio unas rentas de escasa cuantía, aun actualizadas, debido a que se beneficiaron de legislaciones extraordinariamente protectoras de las personas arrendatarias dictadas para hacer frente a una situación histórica de gran necesidad de vivienda de la población y escaso poder adquisitivo de la misma. Su régimen es algo distinto al vigente, y representan la cuarta parte de los existentes en la actualidad y todavía pervivirán decenas de años en virtud del derecho de subrogación familiar del que se benefician.

Renta base. Renta propiamente dicha, es decir, sin las cantidades a ella asimiladas (servicios, suministros, reparaciones, participación en el precio del subarriendo, etc.).

Renta Básica de Emancipación. Conjunto de ayudas directas del Estado destinadas al apoyo económico para el pago del alquiler de la vivienda que constituya el domicilio habitual y permanente de la persona beneficiaria, en las condiciones y con los requisitos que se establecen en el Real Decreto 1.472/2007 de 2 de Noviembre.

Reparcelación. Operación urbanística dentro del sistema de cooperación, consistente en la extinción de las antiguas fincas registrales y en la creación de otras nuevas, con mantenimiento de las mismas titularidades, en virtud de la técnica de subrogación real, con afección de las fincas resultantes al pago de los gastos inherentes al sistema, y concesión obligatoria de los terrenos correspondientes a favor del órgano actuante.

Resarcir. Indemnizar, reparar, compensar un daño, perjuicio o agravio.

Rescindir. En materia de contratos, se trata del remedio jurídico para la reparación de un perjuicio o lesión económica que el contrato origina a determinadas personas, consistente en hacer cesar su eficacia, por lo que es un supuesto de ineficacia sobrevenida. El contrato es válido, pero en razón del perjuicio ocasionado, y siempre que no haya otro remedio para repararlo, se concede a las personas perjudicadas dicha acción rescisoria y en los casos establecidos por la ley. La acción para pedir la rescisión dura cuatro años.

Resguardo. Documento en el que consta que se ha efectuado un pago o una entrega de dinero.

Responsabilidad civil. Podemos distinguir una doble vertiente: responsabilidad civil contractual y/o extracontractual. En cualquier caso, nos estamos refiriendo a la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados, bien en la esfera contractual o extracontractual. Caracterizada esta última figura principalmente por la ausencia de contrato entre las partes implicadas.

Responsabilidad hipotecaria. Es un valor de aproximadamente 1,5 veces el capital o límite de la hipoteca y que compran, además de la devolución del capital préstamo, el cobro de los intereses ordinarios, de los intereses de demora, de los costes y de los gastos derivados de una posible reclamación judicial en caso de incumplimiento en los pagos.

Responsabilidad limitada. En un contrato, por ejemplo, las partes pueden establecer un límite económico a la obligación de indemnizar los daños y perjuicios que puedan ocasionarse. De ahí que se hable de responsabilidad limitada, esto es, que la responsabilidad asumida tiene un límite económico. Por encima de dicho límite, la parte no vendrá obligada a satisfacer importe alguno.

Responsabilidad solidaria. Se produce cuando varias personas que han contraído una obligación, responden del importe total de la deuda.

Retención fiscal. Obligación que algunos/as deudores/as contraen legalmente de retener y ingresar al tesoro público una cantidad o porcentaje de dinero del total que deberían pagar al acreedor, a cuenta de un determinado impuesto, tributo o tasa.

Retracto. Derecho de adquisición preferente que determinadas personas pueden ejercitar dentro de un plazo señalado por la ley para adquirir una cosa, una vez que ésta ha sido transmitida a otra persona.

Retracto arrendaticio urbano. Es un derecho de adquisición preferente, establecido por ley, que posibilita a las personas inquilina o arrendataria de vivienda o local comercial, respectivamente, para sustituir a la persona que adquirió la vivienda o local comercial, en su caso.

Revalorización. Adaptar una renta a su valor actual.

Reversión. Derecho real de administrativo de adquisición a favor del expropiado, en cuya virtud a la parte propietaria que se privó de una finca por razones urbanísticas puede recobrar la propiedad, si no se realiza la ordenación urbana que justifique la privación.

Ruina. En términos del Derecho Civil, es el estado de la vivienda que corre riesgo de caerse, viniendo la persona propietaria obligada a la ejecución de las obras necesarias para evitar su caída o a la demolición del edificio.

S

Saldo. Es lo que queda de la diferencia entre cobros y pagos.

Saneamiento. Es la responsabilidad de la parte vendedora por los vicios ocultos que pueda presentar la vivienda tanto de construcción como los que impidan la posesión legal y pacífica de la cosa (saneamiento por evicción).

Secretario/a. Cargo de carácter voluntario que en ocasiones lo desempeña alguien ajeno a la comunidad de propietarios y propietarias. Sus funciones principales son levantar las actas de la comunidad, dar fe de los acuerdos tomados en junta y custodiar los documentos. Estas funciones también pueden ser asumidas por quien ostente la presidencia o por el/la Administrador/a de la Comunidad.

Sede social. Derecho real de administrativo de adquisición a favor de la parte expropiada, en cuya virtud a la parte propietaria que se privó de una finca por razones urbanísticas puede recobrar la propiedad, si no se realiza la ordenación urbana que justifique la privación.

Segregación. Se produce cuando una parte de una finca

se separa de la misma para formar otra finca nueva e independiente, habiéndose de inscribir en el registro como tal.

Segunda vivienda. Aquella que no se destina a vivienda habitual. La compra de una segunda vivienda no está sujeta a ninguna desgravación o mejora fiscal.

Seguro de amortización de préstamos. Póliza que garantiza en caso de fallecimiento o invalidez de la persona prestataria el importe del préstamo, de tal forma que el capital asegurado sirve para cancelar el préstamo, eximiendo de responsabilidad al resto de partes prestatarias o a los herederos y/o herederas de la misma y liberando la garantía de la finca en los casos de préstamo hipotecario.

Seguro de incendios. Es obligatorio en las hipotecas contratar dicho seguro a favor de la entidad financiera que nos da el préstamo.

Seguro de vida. Es habitual, aunque no obligatorio, incorporar al préstamo hipotecario un seguro que garantice la devolución del capital en el caso de fallecimiento del titular.

Seguro hipotecario. Protege al prestamista en el caso de incumplimiento por parte del prestatario.

Seguro Multirriesgo Hogar. Póliza que cubre los posibles desperfectos que pueda sufrir una vivienda por distintas causas. Incluye las garantías de incendio, exigidas por la ley en caso de existir crédito hipotecario.

Semisótano. Edificación o parte de ella, parcialmente subterránea, en la que ninguna de las fachadas sobresale más de 1,50 metros del nivel natural del terreno.

Señal. Ver *arras*.

Separación de bienes. Cuando una pareja contrae matrimonio bajo el régimen de separación de bienes, a cada cónyuge le pertenecerán los bienes que tuviese en el momento inicial del mismo y los que después adquiera por cualquier título (por ejemplo una herencia). Asimismo, les corresponderá individualmente la administración, goce y libre disposición de tales bienes.

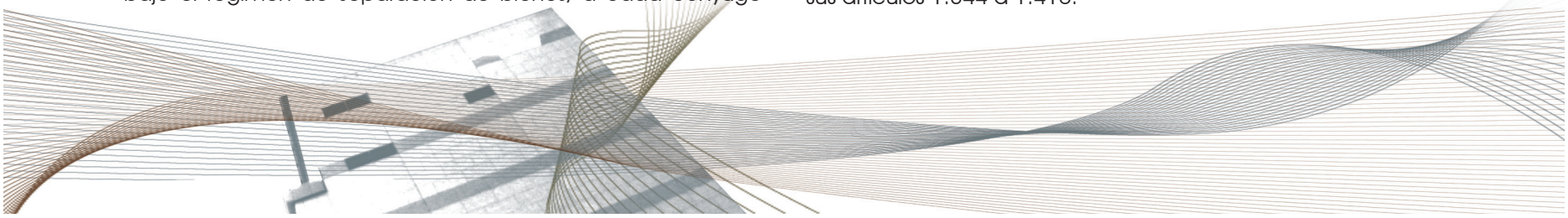
Servicios urbanos básicos. Agrupa los equipamientos destinados a la prestación de servicios y atención a la ciudadanía, en relación con las actividades de carácter administrativo o de gestión de la ciudad y los destinados a su mantenimiento. Se clasifican en los siguientes subgrupos: seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos y consumo, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios, servicios de la administración pública y servicios de telecomunicaciones.

Servidumbres. Carga o gravamen que se impone sobre un bien inmueble (predio sirviente) en beneficio de otro bien inmueble (predio dominante), de una persona o de una comunidad distinta del propietario.

Sistema de amortización. Modo en el que se acuerda que se va a devolver un préstamo. El más común es el método francés de cuotas constantes.

Sociedad de tasación. Sociedad autorizada legalmente para la valoración de los precios máximo y mínimo de un bien mediante personal especializado en la realización de peritaciones tasaciones).

Sociedad de Gananciales. Régimen legal aplicable al matrimonio para regular sus aspectos económicos a falta de Capitulaciones Matrimoniales. Por ello es el mayoritario. En su virtud, se hacen comunes para los cónyuges las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente por cualquiera de ellos, que les serán atribuidos por mitad en caso de divorcio. El Código Civil establece las normas de la Sociedad de Gananciales en sus artículos 1.344 a 1.410.



Solar. Parcela urbana con características particulares, definidas por la Ley de Suelo y las figuras de planeamiento que afecten al terreno.

Solvencia. Capacidad económica para hacer frente a las deudas contraídas.

Subarrendador/a. Persona que ocupa una vivienda o local como arrendataria y la alquila a su vez a otra, parcial o totalmente, pero siempre con el consentimiento de la parte arrendadora.

Subarrendatario/a. Persona que alquila una vivienda o local no directamente a su dueño/a, sino a quien la ocupa en concepto de arrendatario/a. Su derecho estará siempre supeditado al contenido de la relación contractual principal suscrita entre la propiedad y el/la arrendatario/a principal.

Subrogación. Existen dos conceptos distintos:

1. Acción por la que la parte compradora de una finca asume los derechos y obligaciones de otra persona por razón de un préstamo anteriormente concedido con garantía de dicha finca. Es una acción muy habitual cuando se compra una vivienda nueva directamente a la promotora de la misma, el cual ha obtenido un préstamo hipotecario para financiar su construcción.
2. También se conoce por subrogación el hecho jurídico de sustitución de la parte acreedora hipotecaria, es decir, el caso en que la prestataria cambia su préstamo a otra entidad financiera que le mejora sus condiciones de tipo de interés.

Subvención. Cantidades abonadas a fondo perdido por la Administración Pública a las partes compradoras de viviendas de Protección Oficial, como parte del pago de las mismas.

Sucesión. En materia hereditaria, con el fallecimiento de una persona se abre su sucesión. Esta puede ser testada o intestada según haya testamento o no.

Sucesión intestada o legítima. Transmisión de los derechos del difunto conforme a ley al no haber testamento.

Sucesión testada. Transmisión de los derechos que tiene lugar según lo dispuesto por una persona difunta en testamento.

Suelo de naturaleza urbana. Suelo que, según la Ley reguladora de Haciendas Locales y la normativa técnica de valoración catastral, tiene consideración de suelo urbano a efectos del Impuestos de Bienes Inmuebles (IBI).

Suelo de Protección. Zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

Suelo Rural. Terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Superficie computable. Es la superficie construida más la parte proporcional de la portería, la escalera, el terrado, el jardín comunitario, etc., que le corresponde según la cuota de copropietario/a.

Superficie construida. Suma de la superficie útil, más el grosor de las paredes, terrazas y conductos de ventilación. En algunos casos incluye también los patios.

Superficie útil. Suma de las diferentes superficies de la vivienda

sin tener en cuenta el grosor de las paredes. Tampoco se cuentan balcones o galerías.

Suspensión. En materia de contratos, se trata de la cesación temporal de los efectos propios del mismo.

T

Tanteo. Derecho de adquisición preferente sobre cualquier otro para adquirir una vivienda que va a ser enajenada por su propietario/a a un/una tercero/a, al mismo precio pactado con ese/a tercero/a. La parte propietaria está obligada a comunicar al/la titular del derecho de tanteo de su intención de vender, así como las condiciones en que planea hacerlo.

T.A.E. (Tasa Anual Equivalente): Procedimiento matemático mediante el cual se transforman las condiciones financieras aplicadas a un préstamo a su equivalente anual, cualquiera que sea su forma de liquidación. Es decir, para dos préstamos con tipo de interés y comisiones diferentes, a igual plazo, una vez calculadas sus correspondientes T.A.E., el resultado es comparable, ya que el T.A.E. ha hecho homogéneas ambas condiciones, transformándolas a un común equivalente anual.

Tasa. Tributo cuyo hecho imponible consiste en la prestación de servicios o realización de actividades por el derecho público que se refieran, afecten o beneficien al sujeto pasivo. Debe cumplir las siguientes condiciones: sean obligatorias para el sujeto pasivo y no puedan ser realizadas por el sector privado.

Tasación. Valor de un inmueble certificado por sociedades constituidas al efecto. Mediante este certificado no sólo se conoce el valor real del inmueble, sino que además sirve de referencia para obtener la financiación necesaria.

Tasador/a. Persona habilitada para tasar o graduar el precio de un bien.

Tipo de interés. Porcentaje que se aplica al capital pendiente de un préstamo para calcular los intereses que deben abonarse.

Tipo de interés nominal. Es el que se refleja en los contratos que se suscriben con las entidades.

Tipo sustitutivo de referencia. Índices previstos en la escritura de un préstamo hipotecario a tipo variable o mixto, aplicables sólo en el caso de que el índice de referencia pactado en primer término dejara de ser publicado oficialmente por cualquier circunstancia.

Título de propiedad. Escritura que acredita la propiedad de una finca y en la que se describe la fecha y forma en que se adquirió, así como las características principales de la misma.

Tomador/a. Entidad o persona que detenta el título valor, en algunas ocasiones suele coincidir con él.

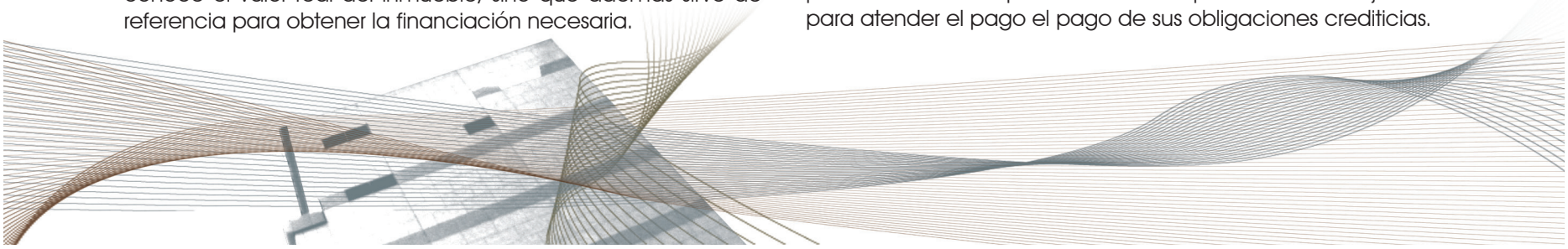
Transmisión. Acción de transmitir un bien o un derecho.

Transmisión de dominio. Transmisión de la propiedad de la cosa expropiada a la administración o a un/una particular.

Traspaso. Cesión remunerada de un local de negocio que efectúa la parte arrendataria a una tercera.

U

Umbral de Endeudamiento o Umbral Máximo de Endeudamiento. Estimación que hace la entidad financiera para evaluar la capacidad de una persona física o jurídica para atender el pago el pago de sus obligaciones crediticias.



Unanimidad. Régimen de mayoría cualificada precisado para la adopción de un acuerdo, debiendo de votar, en esta ocasión, todos los partícipes en un mismo sentido, o a favor o en contra.

Unidad convivencial. Fiscalmente hablando, es la formada por los cónyuges no separados legalmente y su descendencia menor de edad no emancipada. También es la unidad formada por uno de los cónyuges (separado o viudo, etc.) y la totalidad de su descendencia menor de edad no emancipada. Las parejas de hecho no tienen reconocida la categoría de unidad convivencial a efectos fiscales.

Unidad de actuación. Ámbito de gestión en suelo urbano que fija el planeamiento general y que permite la distribución de cargas y beneficios resultantes de su ejecución.

Unidad de ejecución. Ámbito territorial delimitado dentro de las áreas de reparto, para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos, conforme a lo establecido por la legislación urbanística vigente.

Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ). Unidades territoriales de análisis, planeamiento y gestión que tienen como propósito definir y precisar el planeamiento del suelo urbano y de expansión.

Urbanización. Resultado del proceso mediante el cual, un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a lo demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

Uso. Destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que en él se pueden desarrollar.

Uso agrícola. Destinado al establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes, diferentes de los forestales.

Uso agroforestal. Destinado al establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales, junto con cultivos o actividades pecuarias.

Uso agroindustrial. Actividad transformadora, que incorpora productos agropecuarios, como principales materias primas.

Uso complementario. Aquél que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.

Uso forestal productor. Destinado al establecimiento de plantaciones forestales para el aprovechamiento directo o indirecto de productos maderables o no maderables del bosque.

Uso forestal Protector. Destinado al establecimiento de plantaciones para la protección o recuperación de los recursos naturales renovables, de las cuales se puede hacer aprovechamiento indirecto.

Uso forestal Protector-Productor. Destinado al establecimiento de plantaciones forestales, para el aprovechamiento directo o indirecto de productos maderables o no maderables del bosque, condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector.

Uso principal. Uso predominante, que determina el destino urbanístico de una zona de las Áreas de Actividad y, como tal, se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.

Uso residencial campesino. Habitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural.

Uso residencial concentrado. Habitación conectada al

sistema general de servicios públicos, con ocupación superior al 30% del predio.

Uso residencial de baja densidad. Habitación autosuficiente en servicios y con zonas verdes superiores al 70% del predio.

Uso restringido. Uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas, señaladas en la norma general y en la ficha del sector normativo, puede permitirse.

Uso urbano. Uso que para su desarrollo requiere de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico.

Usurpación. Es el modo de hacerse con la propiedad de las cosas por el uso de las mismas según las condiciones establecidas por ley.

Usufructo. Derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de conservarlos, salvo que se disponga otra cosa.

Usufructuario/a. Titular del derecho de usufructo frente al nudo propietario.

V

Valoración. Ver *tasación*.

Valor catastral. Valor establecido por la aplicación de las normas técnicas de valoración específicas, para el cálculo del valor catastral a efectos impositivos. Relacionado con la valoración fiscal.

Valor residual. Valor de restos de un bien.

Valor urbanístico. Valor basado en el aprovechamiento urbanístico del que el suelo es susceptible, en función del planeamiento que le afecta.

Vencimiento. Fecha en la que debe ser pagada una deuda.

Venta a crédito. Venta en la que la parte vendedora entrega un bien a la compradora, posibilitándose un pago aplazado o cualquier otra forma de financiación.

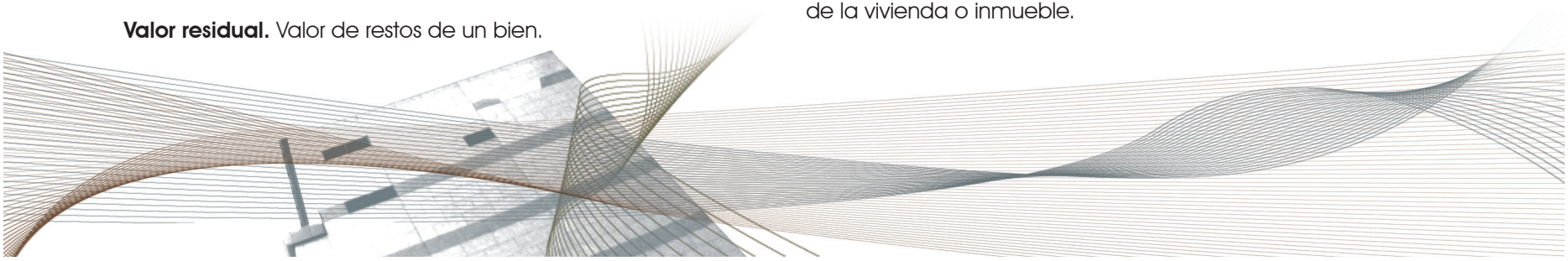
Venta con reserva de dominio. Es propia de la venta a plazos. En este caso la persona que transmite un bien se reserva la propiedad del mismo hasta el pago del último plazo convenido.

Verificación registral. Comprobación que se hace en el Registro de la Propiedad para determinar si una finca está libre de cargas o no.

Vía de apremio. Trámites empleados para la realización del crédito por el acreedor ante la falta de pago del deudor. Consiste en el embargo de los bienes del/la deudor/a, y en su realización mediante subasta pública, al objeto de hacerse pago la parte acreedora con el precio del remate obtenido de la misma.

Vicios del consentimiento. Se aplica a situaciones que pueden coartar, viciar o anular el libre consentimiento de una de las partes: *dolo* (maquinaciones o insidias para inducir a una persona a tomar una decisión que no tomaría en otras circunstancias), *negligencia* o *culpa*. Estas circunstancias están reguladas por el derecho civil, y su demostración puede provocar la nulidad o anulación de un contrato.

Vicios ocultos. Defectos ocultos que, en caso de aparecer antes de un determinado plazo desde la venta, dan derecho a la parte compradora a exigir a la vendedora el saneamiento de la vivienda o inmueble.



Vicios ruinógenos. Defectos de gran importancia que por su envergadura afectan la habitabilidad de la vivienda.

Vivienda de Interés Social (VIS). Aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda a los hogares de menores ingresos.

Vivienda de primera mano. Vivienda que no ha sido transmitida nunca.

Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.). Viviendas cuya tipología, dimensiones y precios están reglamentadas por la Administración, como condición para poder acogerse a determinadas ventajas tanto económicas como fiscales por parte de los compradores, los cuales a su vez deben reunir unas condiciones establecidas en cuanto a titularidad de inmuebles, ingresos familiares, etc.

Vivienda con Protección Pública. La vivienda que, con una superficie máxima de 150 $m^{2,}$ cumpla las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas en las normas que se dictan al efecto y sea calificada como tal por la comunidad autónoma en las que se ubican.

Vivienda de Precio Tasado. Vivienda de una superficie no superior a 120 m2 cuyo precio de adjudicación o venta no exceda del legalmente fijado. Debe ser residencia habitual y permanente del adquiriente. Puede ser viviendas libre, usada o de nueva construcción, y las Viviendas de Protección Oficial en segunda o posterior transmisión.

Vivienda de segunda mano. Aquélla que ya ha sido transmitida en una o más ocasiones. Normalmente será una vivienda ya utilizada, pero puede darse el caso de que esté sin estrenar.

Vivienda habitual. A efectos de una cuenta de ahorro vivienda o de las desgravaciones fiscales a vivienda es aquella en la que vivamos continuamente durante al menos tres años, excepto que se den circunstancias que exijan el cambio de domicilio como pueden ser el matrimonio, separación, cambio de trabajo etc.

Vivienda libre: Proceden de promociones privadas. Cualquiera puede adquirirla y no hay límite en el precio de venta ni ningún requisito específico que deban cumplir las partes compradora y vendedora.

Vivienda plurifamiliar. Vivienda incluida en una finca con más de una vivienda.

Viviendas protegidas de precio general: destinadas a familias con ingresos que no superen 3,5 veces el IPREM.

La superficie útil máxima de la vivienda será de 90 $m^{2,}$ si bien en la promoción se podrán incluir viviendas de hasta 120 m2 destinadas a familias con personas en situación de dependencia, y para familias numerosas (que podrán suponen hasta un 5% de las viviendas de la promoción).

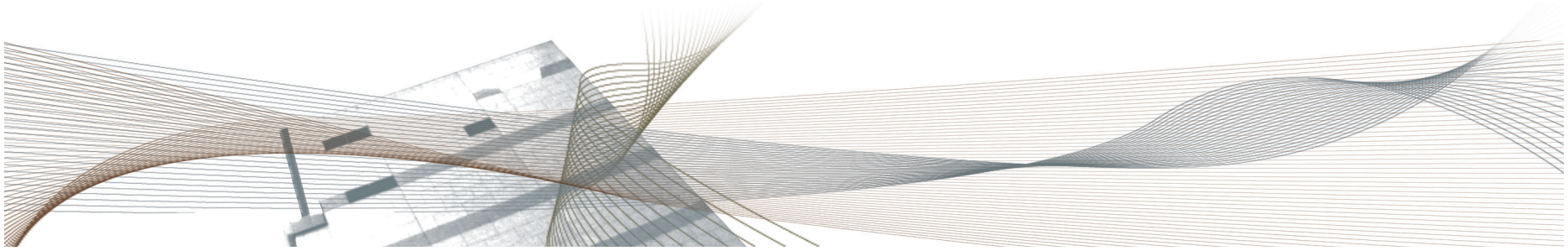
Viviendas Protegidas de Régimen Especial: Destinadas a familias con ingresos que no superen 2,5 veces el IPREM, si bien serán destinatarios preferentes aquellas familias cuyos ingresos sean inferiores a 1,5 veces el mencionado Indicador.

La superficie máxima de estas viviendas será de 70 $m^{2,}$ si bien se contemplan viviendas de hasta 120 m2 para familias con personas en situación de dependencia y de hasta 90 m2 para familias numerosas.

Vivienda Saludable. Concepción de la vivienda como agente de la salud de sus moradores. Implica un enfoque sociológico y técnico de enfrentamiento a los factores de riesgo y promueve una orientación para la ubicación, edificación, habilitación, adaptación, manejo, uso y mantenimiento de la vivienda y su entorno. La vivienda deficiente y los servicios inadecuados contribuyen a la transmisión de enfermedades y

a la susceptibilidad de sus habitantes.

Vulnerabilidad. Grado de pérdida de un elemento o conjunto de elementos en riesgo, como resultado de la ocurrencia de un fenómeno natural o de origen antrópico no intencional. Se expresa en la escala de cero (ningún daño) a uno (pérdida total).

Z

Zonas Comunes. Zonas, dentro de un bloque de viviendas, que pertenecen a todos los integrantes de la Comunidad de Propietarios de forma proporcional (los jardines, las escaleras, los ascensores, patios, portal...). Esta parte proporcional se suma a la superficie útil de la vivienda para calcular la superficie construida.