

¿QUÉ ES UNA VIVIENDA PROTEGIDA?

Vivienda protegida es aquella que obtiene una calificación como tal por parte del ayuntamiento correspondiente de conformidad con la normativa autonómica de aplicación vigente.

De dicha calificación se derivan las distintas **obligaciones** que caracterizan la vivienda protegida: **precio máximo de venta**, alquiler o cesión de uso; **destino a residencia habitual y permanente**; **superficie máxima útil o construida establecida por el correspondiente Plan de Vivienda y Suelo**; así como el cumplimiento de los **parámetros de diseño** y los **restantes requisitos** marcados por las disposiciones que resulten de aplicación.

En Andalucía, es de aplicación actual el **Plan Vive en Andalucía 2020-2030**. Este Plan establece como superficie útil máxima 90m² para las viviendas protegidas. Este límite de superficie podrá ser sobrepasado en un 20% en el caso de destinarse a personas con movilidad reducida.

¿QUIÉN PUEDE ACCEDER A UNA VIVIENDA PROTEGIDA EN ANDALUCÍA?

- No podrá acceder: quien sea titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o esté en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio. Existen excepciones en los supuestos recogidos en los artículos 5.3 y 5.4 del Reglamento de Viviendas Protegidas.
- El comprador debe ocupar la vivienda en el plazo máximo de 6 meses a partir de la entrega de llaves, en caso de viviendas en venta.

La selección de las personas destinatarias de las viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia.

Nota importante:

La información contenida en esta guía está sujeta a posibles modificaciones derivadas de cambios en la normativa vigente. Se recomienda consultar periódicamente la web oficial de la Junta de Andalucía o contactar con los organismos competentes para asegurarse de disponer de la información actualizada.



VÍA ÁGORA

LOOKING TO THE FUTURE



WWW.VIAAGORA.COM

¿CÓMO ACCEDER AL REGISTRO DE DEMANDANTES?

Para acceder al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida hay que solicitar la inscripción en el municipio donde quieras solicitar la vivienda. Esta solicitud implica la comprobación previa del cumplimiento de requisitos, que en términos generales son:

- Ser mayor de edad.
- No ser titular de una vivienda en propiedad, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de uso o disfrute vitalicio, salvo las excepciones previstas legalmente por motivos justificados de necesidad de vivienda.
- Compromiso de que la vivienda solicitada se destinará a residencia habitual y permanente.
- Acreditar el solicitante o la unidad familiar o de convivencia unos ingresos que no excedan cierto nivel de ingresos anuales.

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/calculadora-ifc/>

Una vez te inscribas como demandante es obligatorio comunicar cualquier modificación en tus condiciones en el plazo máximo de 3 meses. La inscripción tiene una duración de 3 años y se puede renovar en los 3 meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia.

En el caso de Dos Hermanas, Sevilla, puede realizarse presencialmente en el Ayuntamiento o a través de la Sede electrónica del Ayuntamiento.

¿QUÉ CRITERIOS SE TIENEN EN CUENTA PARA SELECCIONAR A LOS ADJUDICATARIOS DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA?

La adjudicación de viviendas protegidas se realizará conforme al orden resultante de alguno de los siguientes sistemas:

a. Baremación de las solicitudes conforme a los criterios que figuran en las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales y en los respectivos planes de vivienda y suelo. Se valorará la adecuación de la solicitud a: **características de la vivienda, nivel de ingresos, composición familiar, grupos de especial protección, antigüedad en el registro, entre otros.**

b. Sorteo entre los demandantes que cumplan los requisitos establecidos para cada programa.

c. Antigüedad en la inscripción.

d. Otros sistemas de adjudicación definidos en las bases reguladoras del Registro Público Municipal, siempre que respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia.

¿CÓMO SÉ SI TENGO CONCEDIDA UNA VIVIENDA PROTEGIDA?

Una vez que has solicitado la inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y se ha comprobado que cumples con los requisitos, el registro asignará una calificación provisional y, tras verificar la aceptación, comunicará al promotor una relación priorizada de las personas seleccionadas, así como sus posibles suplentes. Esta relación de adjudicatarios se publica en la web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Si eres persona adjudicataria de la compra de una vivienda protegida mediante un sorteo, tendrás derecho a rechazarla en caso de que no obtengas un préstamo hipotecario, si sufres desempleo sobrevenido o si el inmueble no se ajusta a tus circunstancias familiares actuales. Estas renunciaciones no se consideran voluntarias, por lo que podrás recibir ofertas de futuras viviendas sin tener que participar en otro procedimiento de selección.

¿CUÁL ES EL PRECIO MÁXIMO DE UNA VIVIENDA PROTEGIDA?

Los artículos 19, 20 y 21 del presente Plan Vive en Andalucía 2020-2030 determinan el procedimiento para el cálculo del precio de referencia de la vivienda protegida, así como para el precio máximo.

El precio máximo por m² útil de una vivienda protegida en primera transmisión se determina por el municipio en el que se encuentra y el régimen de vivienda protegida

A modo de ejemplo, el precio máximo en el municipio de Dos Hermanas, Sevilla lo determinaría el Grupo en el que se encuentra: Grupo C y el Régimen. En Régimen de Precio Limitado.

¿CUÁLES SON LOS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN Y LA DURACIÓN?

Las viviendas tanto de uso propio, en venta, alquiler o cesión de uso podrán acogerse a las siguientes categorías establecidas en el actual Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030:

Régimen	Duración	Personas destinatarias
Especial	15 años	3,00 ⁽¹⁾ veces el IPREM ⁽²⁾
General	10 años	5,50 ⁽¹⁾ veces el IPREM ⁽²⁾
Precio limitado	7 años	7,00 ⁽¹⁾ veces el IPREM ⁽²⁾

(1) El nº de veces representa el índice de ingresos familiares ponderados y depende tanto del nivel de ingresos de la unidad familiar, como de las características de la misma, así como del municipio donde se ubique la vivienda.

(2) Valor actual del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples – IPREM.

Cada régimen determina su **precio máximo** teniendo en cuenta la **duración del periodo de protección de la vivienda junto con otros parámetros**. El régimen, además, incide en la selección de las personas destinatarias, al establecer un **límite de ingresos anuales** en cada caso, como se describe en el cuadro anterior.

¿QUÉ PUEDO HACER CON MI VIVIENDA PROTEGIDA DURANTE EL PERÍODO DE PROTECCIÓN?

- Se destinarán a residencia habitual y permanente: vivienda que no permanezca desocupada más de 3 meses consecutivos al año, salvo que medie justa causa apreciada por la administración competente. Bajo ningún concepto, las viviendas protegidas pueden destinarse a segunda residencia.
- Cualquier transmisión de la vivienda estará sujeta a un precio máximo. Los requisitos en cuanto al precio y el nivel de ingresos de las personas destinatarias, arrendatarias o propietarias serán exigibles tanto en el primer acceso como en segundos o posteriores arrendamientos o transmisiones.
- **No podrán transmitirse intervivos ni ceder su uso durante 10 años** desde la formalización de la compra, salvo autorización de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Andalucía, y salvo la posibilidad de permuta en casos de violencia de género tal y como prevé la Ley de Protección Integral contra la violencia de género en Andalucía.

- Durante el periodo legal de protección, las viviendas estarán sujetas a los **derechos de tanteo y retracto** legales en favor de la Administración de la Junta de Andalucía o del Ayuntamiento o entidad pública designados.

Estas limitaciones deberán constar expresamente en las **escrituras de compraventa**, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

¿REQUISITOS PARA ALQUILAR, TRANSMITIR O DESCALIFICAR LA VIVIENDA PROTEGIDA?

Las personas propietarias de una vivienda protegida que estén interesadas en transmitir o ponerla en alquiler o descalificar la vivienda protegida antes de que finalice su periodo de protección, deberá hacerlo conforme a normativa, requisitos y procedimientos que están establecidos por la Junta de Andalucía.

¿QUÉ VENTAJAS E INCONVENIENTES TIENE LA VIVIENDA PROTEGIDA?

Además de la mejora de precio respecto a la vivienda libre, adquirir una vivienda protegida supone la posibilidad de obtener una serie de ayudas financieras por parte de estado y/o las comunidades autónomas (ayudas a la entrada, préstamos convenidos, subsidiación de préstamos, etc).

Pero no todo son ventajas: si te decides a optar por este tipo de vivienda debes saber que mientras mantenga su categoría de "protegida" en Andalucía tendrá que cumplir con los puntos enumerados en el apartado anterior.

DÓNDE OBTENER MÁS INFORMACIÓN SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA EN ANDALUCÍA

- Junta de Andalucía: Consejería de Fomento y Ordenación del Territorio <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-protegida.html>

- Plan VIVE 2020 – 2030

Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) número 127 de 03/07/2020

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-protegida.html>

- Ayuntamiento del municipio donde se quiera solicitar la vivienda Transmisión y descalificación de la vivienda protegida

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-protegida.html#toc-definici-n-y-acceso-a-la-vivienda-protegida>

- Ley de Andalucía 13/2007 de 26 de noviembre 2007

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/calculadora-ifc/>

Decreto de Andalucía 6/2022 de 18 de enero 2002.

<https://www.juntadeandalucia.es/boja/2022/14/6>

- Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-protegida/paginas/fomento-parquevivienda-alquilercesionuso.html>