

Decreto 97/2010 de 30 de julio, por el cual se introducen medidas transitorias en el Plan de Vivienda de las Illes Balears

BOIB 7 Agosto 2010

LA LEY 16770/2010

El 30 de Diciembre de 2009, el Ministerio de Vivienda publica el Real Decreto 1961/2009, de 18 de Diciembre (LA LEY 23905/2009), por el cual se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, destinadas a la movilización del stock de viviendas.

Se trata de un conjunto de medidas de carácter coyuntural y transitorio, para encontrar soluciones a los problemas que afectan al sector inmobiliario, el cual se encuentra con un excedente de viviendas construidas o en construcción que no tienen salida al mercado, así como contribuir a solucionar el problema del acceso a la vivienda por parte de un gran número de ciudadanos y ciudadanas.

Los poderes públicos deben adoptar medidas para encontrar un equilibrio entre el excedente de viviendas y la necesidad de estas.

La Disposición Transitoria Primera del Decreto 68/2008, de 6 de junio (LA LEY 8009/2008), por la cual se regulan las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Illes Balears, modificado por el Decreto 32/2009, de 29 de mayo (LA LEY 10201/2009), contempla la posibilidad que la Consejería de Vivienda y Obras Públicas pueda calificar viviendas protegidas solicitadas por las personas o empresas promotoras de viviendas libres durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o cédula de habitabilidad, según proceda, y que dispongan de una licencia de obras anterior a 1 de septiembre de 2008, si cumplen las características del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, en cuanto a superficies máximas, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirientes y plazos mínimos de protección.

Además, si son calificadas como viviendas protegidas en alquiler a 10 o a 25 años, pueden obtener las subvenciones correspondientes a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en alquiler así como, en caso de obtener préstamo convenido, el subsidio en las mismas condiciones.

Esta disposición fija un plazo de transición hasta el 31 de diciembre de 2009. No obstante, debido al problema del sector inmobiliario para hacer frente al stock de viviendas libres acumuladas que no tienen salida al mercado, es necesario, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1961/2009 (LA LEY 23905/2009), ampliar este plazo hasta el 31 de diciembre de 2010 y contemplar determinados aspectos que favorecen el mercado inmobiliario y al ciudadano respecto a su derecho a poder acceder a una vivienda.

Debido a esto, visto el dictamen del Consejo Económico y Social y el informe sobre impacto de género del Instituto Balear de la Mujer y oído el Consejo Consultivo, a propuesta del Consejero de Vivienda y Obras Públicas, y habiéndolo considerado el Consejo de Gobierno en la sesión del 30 de julio de 2010,

DECRETO

Artículo 1

Hasta el 31 de diciembre de 2010, período prorrogable mediante Orden del Consejero de Vivienda y Obras Públicas:

a) Las personas o empresas promotoras de viviendas libres que hubieran obtenido licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2009, o cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido de los promotores dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, si aquellas cumplen la normativa de desarrollo del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, en cuanto a los máximos referentes a superficies, precios por metro cuadrado útil, niveles de ingresos de los adquirientes y plazos mínimos de protección.

Si son calificadas como viviendas protegidas de alquiler, a 10 o a 25 años, podrán obtener las subvenciones a la promoción de vivienda protegida de nueva construcción de alquiler, y si obtuvieran préstamo convenido, podrían obtener el subsidio correspondiente a este tipo de viviendas.

A efectos de superficies máximas, estas viviendas podrán tener hasta 120 metros cuadrados útiles, no obstante, a efectos de la financiación, son computables hasta 90 metros cuadrados.

b) Sin perjuicio de lo establecido en la letra d) del apartado 1 del artículo 3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), por el cual se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, podrán adquirir viviendas protegidas calificadas como de régimen concertado aquellos adquirentes con ingresos familiares que no superen 7 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Si cumplen el resto de condiciones para el primer acceso a la vivienda en propiedad, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del artículo 40 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), podrán obtener préstamo convenido sin subsidio y Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE), la cuantía de la cual dependerá de las siguientes circunstancias personales o familiares, correspondientes en cada caso, únicamente, la cuantía más elevada de las que se establecen a continuación:

Ingresos de los adquirentes (núm. veces IPREM)	Cuantías generales	Jóvenes, hasta 35 años	Familias incluidas en las letras h), i), j), del apartado 2 del artículo 1	Colectivos incluidos (letras e), f), k) del apartado 2 del artículo 1
≤7,0	4.500	5.400	7.200	6.300

Cuando la vivienda esté ubicada en un Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior (ATPMS), las cuantías de la AEDE se incrementarán en las siguientes cuantías:

Cuantía adicional de la AEDE por ubicación de la vivienda en un ATPMS

A	B	C
1.200	600	300

c) No será aplicable el período mínimo de un año a partir de la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obras o la cédula de habitabilidad, según corresponda, por considerar como adquisición de vivienda usada, a efectos de las ayudas al adquirente, la de una vivienda libre, cuando los actos citados o documentos hubiesen sido emitidos con anterioridad al 24 de diciembre de 2009 y la vivienda cumpla las características a que se refiere la letra a) de este apartado, excepto la de plazos mínimos de protección, así como el plazo

de limitación de precios máximos de venta establecidos en el apartado 2 del artículo 6 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008).

d) Las viviendas a que se refiere la letra anterior podrán ser adquiridos mediante una forma de acceso diferido a la propiedad, en un plazo máximo de 5 años, durante el cual el vendedor de la vivienda podrá cobrar una renta del 5,5 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida de precio concertado, calificado como tal en la misma ubicación y el mismo día en que se vise el contrato de compraventa. El precio máximo de venta de la vivienda, transcurrido el período de 5 años, será de 1,18 veces el citado precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima. Al menos el 30 por ciento de los alquileres satisfechos se descontarán, sin actualizaciones, del precio de compra de la vivienda.

e) El período de tres anualidades antes de poder proceder a una interrupción del período de amortización, al cual se refiere el apartado 5 del artículo 42 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), se reducirá a una anualidad para aquellos préstamos formalizados por adquirentes de viviendas durante 2009 y 2010, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, en el marco de planes estatales de vivienda.

f) Las personas jurídicas que hubieran adquirido viviendas protegidas, se podrán subrogar en el préstamo convenido que, en su caso, hubiesen obtenido las personas o empresas promotoras de las viviendas con la conformidad del Ministerio de Vivienda. En este caso, tendrán la misma consideración que las personas o empresas promotoras de las viviendas, a efectos del Plan Estatal de Vivienda que le sean de aplicación.

g) La Consejería de Vivienda y Obras Públicas puede autorizar a las personas propietarias de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes estatales de vivienda, y que no hubiesen sido vendidas a personas físicas, que las pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), para las viviendas protegidas de alquiler a 10 años. El precio de venta,

transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en aquel momento, a una vivienda protegida de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta.

Artículo 2

La posibilidad de recalificación y financiación a que se refiere el apartado 3 del artículo 30 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), será aplicable a promociones de viviendas protegidas o a parte de estas promociones, incluso las procedentes de planes estatales de vivienda anteriores. Estas viviendas se computarán como objetivos financiados en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición final única

Este Decreto entra en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares.

[laleydigital.es](http://laleydigital.laley.es)