INFORMACIÓN DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1. INGRESOS MÁXIMOS DE LA UNIDAD FAMILIAR PARA PODER ADQUIRIR UNA VIVIENDA PROTEGIDA

MIEMBROS UNIDAD FAMILIAR	PARTICIPANTES INGRESOS	COEFICIENTE AUTONÓMICO	IPREM 2022	6,5 IPREM*
1	1	0,90	8.106,28	58.545,36
2	1	0,85	8.106,28	61.989,20
2	2	0,80	8.106,28	65.863,53
3	1	0,75	8.106,28	70.254,43
3 o más	2	0,70	8.106,28	75.272,60
Colectivos preferentes*	--	0,70	8.106,28	75.272,60

* El resultado de la suma de los importes que figuren en las casillas 435 y 460 del modelo 100 (IRPF 2022) no podrá ser superior a los importes arriba indicados, en cada caso.

2. PRECIO MÁXIMO DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EXISTENTES

Con calificación definitiva anterior al 2 de julio de 2022

ÁMBITO TERRITORIAL	PRECIOS POR M2 ÚTIL					
	RÉGIMEN ESPECIAL		RÉGIMEN GENERAL		RÉGIMEN CONCERTADO	
	Vivienda	Garage y/o trastero	Vivienda	Garage y/o trastero	Vivienda	Garage y/o trastero
A	1.819,20 €	1.091,52 €	1.940,48 €	1.164,29 €	3.001,00 €	1.800,60 €
B	1.478,10 €	886,86 €	1.576,64 €	945,98 €	2.183,04 €	1.309,82 €
C	1.307,55 €	784,53 €	1.394,72 €	836,83 €	1.773,72 €	1.064,23 €

GRUP A: Alaior, Alcúdia, Andratx, Artà, Banyalbufar, Búger, Bunyola, Calvià, Campos, Capdepera, Ciutadella, Deià, Eivissa, Es Castell, Es Migjorn, Escorca, Esporles, Estellencs, Formentera, Fornalutx, Inca, Llubí, Llucmajor, Manacor, Maó, Marratxí, Montuïri, Palma, Pollença, Puigpunyent, Sa Pobla, Santa Eugènia, Santa Eulàlia, Santa Margalida, Sant Antoni, Santanyí, Sant Josep, Sant Llorenç, Sant Lluís, Selva, Ses Salines, Sóller, Son Servera, Valldemossa.

GRUP B: Alaró, Algaida, Binissalem, Campanet, Consell, Costitx, Es Mercadal, Felanitx, Ferreries, Lloret, Lloseta, Mancor, Maria de la Salut, Muro, Porreres, Santa Maria, San Joan de Labritja, Sencelles, Sineu.

GRUP C: Ariany, Petra, Sant Joan, Vilafranca.

Camí dels Reis, 308
07010 Palma
Tel. 971 17 65 17

INFORMACIÓN DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

3. PRECIOS MÁXIMOS DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN*
(a partir del Acord de Govern de actualización de precios. BOIB Núm.86 de 2 de julio de 2022)

ÁMBITO TERRITORIAL	PRECIOS POR M2							
	Etiqueta energética A		Etiqueta energética B		Etiqueta energética C-D		Etiqueta energética E	
	Vivienda	Garaje y/o trastero	Vivienda	Garaje y/o trastero	Vivienda	Garaje y/o trastero	Vivienda	Garaje y/o trastero
A	2.690,14 €	1.614,08 €	2.595,23 €	1.557,14 €	2.386,79 €	1.432,07 €	2.197,12 €	1.318,27 €
B	2.242,62 €	1.345,57 €	2.147,71 €	1.288,63 €	1.939,27 €	1.163,56 €	1.749,60 €	1.049,76 €
C	2.018,86 €	1.211,32 €	1.923,95 €	1.154,37 €	1.715,51 €	1.029,31 €	1.525,84 €	915,50 €

* La aplicación de los precios máximos de venta y alquiler, actualizados por el presente acuerdo, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Los precios máximos actualizados para la venta y el alquiler se aplicarán a las viviendas de precio tasado de nueva construcción así como a las viviendas protegidas calificadas provisionalmente a partir de la fecha en que se publique el presente Acuerdo.

b) Las viviendas y los edificios protegidos con calificación definitiva, en cualquiera de sus regímenes, así como las viviendas de precio tasado ya finalizadas, no se verán afectados por esta actualización de precios, manteniéndose vigentes los precios máximos para segundas transmisiones anteriores al presente Acuerdo.

c) Para aquellas viviendas de precio tasado finalizadas y para las viviendas protegidas con calificación definitiva en régimen general que hayan realizado obras de mejora y consigan mejorar su eficiencia energética, acreditándose dicha mejora con la consecución de la etiqueta C-D o superior en el certificado energético posterior a la realización de las obras, les serán de aplicación los precios máximos actualizados por el presente Acuerdo.

d) Las viviendas de precio tasado sin adjudicar y las viviendas protegidas con calificación provisional anterior a la publicación del presente Acuerdo podrán acogerse a los precios máximos actualizados siempre que no se hayan formalizado contratos con los futuros compradores o arrendatarios.

Camí dels Reis, 308
07010 Palma
Tel. 971 17 65 17

INFORMACIÓN DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

4. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA EL VISADO DE CONTRATOS DE COMPRA-VENTA.

El plazo de presentación de los contratos para visar es de **30 días** a contar desde su formalización.

Documentación a aportar para el visado del contrato:

1. **TRES CONTRATOS ORIGINALES**, formalizados por un ***plazo mínimo de 5 años*** y deben recoger obligatoriamente la siguiente información:
   - El ***número de expediente*** de protección oficial y el ***Real Decreto*** al que se ampara.
   - Los ***metros útiles*** de la vivienda, y en su caso, del garaje vinculado y el trastero vinculado.
   - El ***precio*** de la vivienda, y en su caso, del garaje vinculado y del trastero vinculado. **POR SEPARADO.**
   - ***Cláusulas obligatorias*** del contrato, de normativa de Vivienda Protegida:

     - Las viviendas adquiridas serán destinadas a *residencia habitual y permanente* del propietario y serán ocupadas por los mismos en los plazos establecidos en la legislación aplicable.

     - Podrá quedar sin efecto la prohibición de transmitir o ceder el uso de las viviendas, por *cambio de localidad de residencia* del titular de la vivienda, o por otros motivos justificados, siempre con *autorización de la Comunidad Autónoma* y se respeten los procedimientos establecidos por la misma. Del mismo modo, si se ha obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas estatales recibidas, a la Administración que las ha concedido, en su caso, además de los intereses legales generados desde el momento que se recibió la ayuda.

     - La *prohibición* de transmitir o ceder el uso de las viviendas podrá *quedar sin efecto* en cualquiera de los siguientes supuestos:

       a) *Familias numerosas* que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el aumento de miembros de la unidad familia o por otra que se ajuste a sus necesidades específicas, en caso de discapacidad sobrevenida de alguno de sus miembros.

       b) Personas *mayores de 65 años*, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente.

       c) Personas con *discapacidad* y las *víctimas de violencia* de género o terrorismo que deseen trasladarse a otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas.

Camí dels Reis, 308
07010 Palma
Tel. 971 17 65 17

INFORMACIÓN DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

d) Aquellas persones que, por *circunstancias personales justificadas, necesiten trasladar* su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones.

En todos estos supuestos, si se han obtenido ayudes financieras, solamente se exigirá la previa cancelación del préstamo.

- Que la vivienda objeto de la transmisión queda *sujeta a las prohibiciones y limitaciones* derivada del régimen de viviendas de protección oficial del Real Decreto-Ley 31/1978 y demás disposiciones que lo desarrollan, y por tanto, que las *condiciones de uso* serán las indicadas en la calificación definitiva y el *precio de venta no superará el máximo establecido*.
- Que el vendedor se obliga a *entregar las llaves* de la vivienda en el plazo máximo de tres meses desde la fecha del contrato de compra-venta.
- Que el adquiriente se obliga a *ocupar la vivienda* en un plazo máximo de tres meses desde la entrega de llaves.
- Que el vendedor se obliga a poner a disposición del adquiriente un *ejemplar del contrato visado*.
- Que el vendedor se obliga a elevar a *escritura pública el contrato privado* de compraventa en el plazo de tres meses desde la calificación definitiva.
- Las *segundas y posteriores transmisiones* entre vivos de las viviendas protegidas y sus anejos, durante el plazo legal de protección, están sujetas al derecho de ***tanteo y retracto*** legal en favor de la conserjería competente en materia de vivienda, o ente del sector público designado. Asimismo estarán sujetas al deber de notificación de la decisión de transmitir según dispone el artículo 75 quarter de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de vivienda de les Illes Balears.

2. Justificante de pago de la **TASA** de visado (046) ***4,00 €***

3. Fotocopia DNI/s del/os comprador/es.

4. Certificado del Registro de la Propiedad que acredite que no posee ningún inmueble de su propiedad en todo el territorio nacional o, en cas contrario, certificado acreditativo de su valor en el ITP *(Impuesto de transmisiones patrimoniales)*.

5. Fotocopia de la última **declaración de renta** del/os comprador/es o certificado de ingresos de la Agencia Tributaria *(no se aportará cuando el precio de la vivienda de VPO ya sea libre).*

6. Fotocopia del **justificante de la inscripción en el *registro de demandantes*** *de viviendas protegidas* o en su defecto, la solicitud de inscripción registrada (**IBAVI**).

Camí dels Reis, 308
07010 Palma
Tel. 971 17 65 17

GOIB
CONSELLERIA
MOBILITAT
I HABITATGE

INFORMACIÓN DE COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El hecho de no presentar los contratos de transmisión de viviendas protegidas a fin de obtener el visado, puede ser constitutivo de infracción leve según art. 86 b) de la Ley 5/2018 de vivienda de les Illes Balears.

Asimismo, de acuerdo con el **artículo 87 ag) de la Ley, se considera infracción grave el hecho de transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda protegida a personas que no cumplan los requisitos**, y según el artículo 90 b) se prevé una **sanción para el infractor de entre 3.001 y 30.000** euros.

*** Colectivos preferentes:**

- Jóvenes, menores de 35 años.
- Personas mayores de 65 años.
- Víctimas de la violencia de género.
- Afectados por situaciones catastróficas.
- Familias numerosas.
- Familias monoparentales con hijos.
- 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 alimentarias y compensatorias, en su caso.
- Personas sin casa o procedentes de operaciones de erradicación del barraquismo.
- *Cualquier otro colectivo preferente que pueda establecer la normativa estatal o autonómica en cada momento.*

habitatge.caib.es

vivienda.caib.es

Camí dels Reis, 308
07010 Palma
Tel. 971 17 65 17