



VENTA VPO

CONDICIONES PARA COMPRAR/VENDER UNA VIVIENDA PROTEGIDA (VPO) EN PRIMERA, SEGUNDA Y POSTERIORES TRANSMISIONES

INGRESOS MÁXIMOS DE LA UNIDAD FAMILIAR PARA PODER COMPRAR UNA VIVIENDA PROTEGIDA (VPO)

Nº MIEMBROS UNIDAD FAMILIAR	Nº PARTICIPANTES INGRESOS	COEFICIENTE AUTONÓMICO	IPREM	RÉGIMEN ESPECIAL 2,5 IPREM	RÉGIMEN GENERAL 4,5 IPREM	RÉGIMEN CONCERTAT 6,5 IPREM
1	1	0,90	7.908,60 €	21.968,33 €	39.543,00 €	57.117,67 €
2	1	0,85	7.908,60 €	23.260,59 €	41.869,06 €	60.477,53 €
2	2	0,80	7.908,60 €	24.714,38 €	44.485,88 €	64.257,38 €
3	1	0,75	7.908,60 €	26.362,00 €	47.451,60 €	68.541,20 €
3 o +	2	0,70	7.908,60 €	28.245,00 €	50.841,00 €	73.437,00 €
Colectivos Preferentes*	--	0,70	7.908,60 €	28.245,00 €	50.841,00 €	73.437,00 €

PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA (VPO)

ÁMBITO TERRITORIAL	COEFICIENTE DE ÁMBITO TERRITORIAL	PRECIOS DE VENTA POR M2 ÚTIL					
		RÉGIMEN ESPECIAL		RÉGIMEN GENERAL		RÉGIMEN CONCERTADO	
		1,50		1,60		1,80	
		Vivienda	Garaje y/o trastero	Vivienda	Garaje y/o trastero	Vivienda	Garaje y/o trastero
A	1,60	1.819,20 €	1.091,52 €	1.940,48 €	1.164,28 €		
A	2,20					3.001,68 €	1.801,00 €
B	1,30	1.478,10 €	886,86 €	1.576,64 €	945,98 €		
B	1,60					2.183,04 €	1.309,82 €
C	1,15	1.307,55 €	784,53 €	1.394,72 €	836,83 €		
C	1,30					1.773,72 €	1.064,23 €
SIN GRUPO	1,00	1.137,00 €	682,20 €	1.212,80 €	727,68 €	1.364,40 €	818,64 €

GRUPO A: Alaior, Alcudia, 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, Montuiri, Palma, Pollença, Puigpunyent, Sa Pobla, Santa Eulàlia, Santa Margalida, Sant Antoni, Santanyí, Sant Josep, Sant Llorenç, Sant Lluís, Selva, Ses Salines, Sóller, Son Servera, Valldemossa.

GRUPO 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.

Grupo C: Arianys, Petra, Santa Eugènia, Sant Joan, Vilafranca.

PRIMERA TRANSMISIÓN

El plazo de presentación de los contratos privados de compra-venta para visar es de 30 días a contar desde su formalización. Los contratos que no se hayan visado no pueden ser elevados a escritura pública ni ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Documentación a aportar para el visado del contrato:

1. Tres **contratos** originales, donde ha de figurar obligatoriamente:

- El número de expediente de protección oficial.
- Los metros útiles de la vivienda, y en su caso, del garaje vinculado y del trastero vinculado.
- El precio de la vivienda, del garaje vinculado y del trastero vinculado por separado.
- La forma de pago, indicando la cantidad a cuenta (si procede), la que se entrega a la firma y la que corresponde al préstamo.
- Cláusulas que se han de incluir en el contrato de compra-venta:
 1. Las viviendas adquiridas, se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.
 2. Podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurran otros motivos justificados, siempre que medie autorización de la Comunidad Autónoma y se respeten los procedimientos establecidos por éstas. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas estatales recibidas a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción.
 3. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos:
 - a) Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno 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 la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas.

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

En todos estos supuestos, si se hubieran obtenido ayudas financieras, solo se requerirá la previa cancelación del préstamo.

4. La vivienda objeto del transacción queda sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial del Real Decreto-Ley 31/1978 y demás disposiciones que lo desarrollan, y por lo tanto, que las condiciones de uso serán las señaladas en la calificación definitiva y el precio de venta no excederá de los límites establecidos.

5. El vendedor se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del contrato de compra-venta.

6. El adquiriente se obliga a ocupar la vivienda en un plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de llaves.

7. Que el vendedor se obliga de poner a disposición del adquiriente un ejemplar del contrato visado.

8. Que el vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa en el plazo de tres meses a partir de la calificación definitiva.

9. Las segundas y posteriores transmisiones entre vivos de las viviendas protegidas y de sus anejos, durante el periodo legal de protección, están sujetos a los derechos de tanteo y retracto legal a favor de la consellería competente en materia de vivienda, u otro ente del sector público que se designe. *Asimismo dichas transmisiones están sujetas al deber de notificación de la decisión de transmitir según dispone el artículo 75 quater de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears.*

2. **Tasa** de visado. <https://www.atib.es/TA/Modelos/Modelo.aspx?m=046&idConcepto=9366>

3. Fotocopia del **DNI** de el/los comprador/es.

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

5. Fotocopia de la última **declaración de renta** de los compradores o certificado de ingresos de la Agencia Tributaria (no se tiene que aportar cuando el precio de la vivienda VPO ya es libre).

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

El hecho de no presentar los contratos de transmisiones de viviendas protegidas a fin de obtener el visado puede ser constitutivo de infracción leve del artículo 86b) de la ley 5/2018 de la vivienda de las Islas Baleares.

Así mismo, 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 cumplen 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 de 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.

SEGUNDA Y POSTERIORES TRANSMISIONES
--

1. **DECLARACIÓN RESPONSABLE** del cumplimiento de los requisitos establecidos para la adquisición de viviendas protegidas según el artículo 65.1.bis de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Islas Baleares.