

PRECIOS MAXIMOS DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEGUNDA Y POSTERIORES TRANSMISIONES

Las viviendas de protección pública tienen una serie de limitaciones que deben ser respetadas. Pueden estar sujetas a limitación de precio, a los derechos de tanteo y retracto u otras limitaciones durante el período de protección, que se contará siempre a partir de la fecha de calificación definitiva.

Cada plan de vivienda puede establecer sus propias limitaciones como la duración del régimen de protección. También pueden ser diferentes para los distintos tipos de protección existentes. En función del número de expediente y de la fecha de calificación definitiva, que figuran habitualmente en la escritura de la vivienda o en la nota simple registral, podemos determinar las limitaciones que se aplicarán para cada vivienda en concreto.

¿Como se estructura un número de expediente?

1) En expedientes más antiguos, **anteriores al año 1978**, la numeración de los expedientes sigue esta estructura:

A / VS / NUMERO / 68

A : la provincia viene identificada por las iniciales A, CS, V, Alicante, Castellón y Valencia respectivamente
VS identifica el tipo de expedientes. Puede ser **VS** sigla de Viviendas Sociales, **GI** o **I** correspondientes a Grupo Primero, **GII** o **II** correspondiente a Grupo segundo.

NUMERO: número de orden del expediente ese año.

68: variable. Es el año de INICIO del expediente de construcción, siempre anterior al 78. La calificación definitiva suele ser uno o dos años más tarde.

2) Expedientes más recientes, **a partir del año 1978**, la numeración de los expedientes de vivienda protegida sigue las siguientes pautas:

46 / 1E / NUMERO / 78 / 250 f:00 v: 17

- 46 / 1E / NUMERO / 78 / 250 corresponde al **edificio**
- f:00 v:17 corresponde a la **vivienda** individualizada

46: código de PROVINCIA. Puede ser **3** Alicante, **12** Castellón, **46** Valencia

1E: Régimen de la promoción. Puede ser **1E** Especial, **1G** General, **1C** Concertada, **1M** Mixto

NUMERO: número de orden del expediente ese año

78: variable. Es el año de INICIO del expediente de construcción, suele ser uno o dos años anterior al año de la definitiva.

250: código del municipio, en este caso 250 corresponde a Valencia capital

f:00 designa la fase del expediente para aquellos que se tramitaron en dos fases. Generalmente es fase única por lo que el código es 00

v: 17 identifica la vivienda dentro de su expediente de promoción y fase. Variable en función del número de viviendas de la promoción

3) Otros tipos de nomenclatura

Cuando el número de expediente incluya siglas como

VPT (Vivienda de Precio Tasado)	Se trata de viviendas LIBRES que en su día fueron objeto de ayudas para su adquisición. Algunas viviendas de este tipo VU VEX, adquiridas con ayudas, pese a ser viviendas libres pueden tener limitación de precio, consulte escritura.
VU (Vivienda Usada)	
VEX (Vivienda Existente)	
VAC (Vivienda de Acceso Concertado)	
DVAC Declaración de Vivienda Acceso Concertado	

4) El número de expediente **no se ajusta** a los esquemas anteriores, es probable que se corresponda a vivienda de **PROMOCION PUBLICA** y el órgano competente para su gestión es la Entitat Valenciana d'Habitatge, EVHA.

POSIBLES NÚMEROS DE EXPEDIENTE

A-I-III / AÑO	CS-I-III / AÑO	V-I-III / AÑO
A-I-IV / AÑO	CS-I-IV / AÑO	V-I-IV / AÑO
A-NÚMERO / AÑO	CS-NÚMERO / AÑO	V-NÚMERO / AÑO

IMPORTANTE:

- El número de expediente es **ORIENTATIVO** pues dentro de un mismo expediente o edificio pueden coexistir varios tipos de vivienda: de diferente régimen, general y concertado, por ejemplo, o libres y protegidas, para venta y para alquiler en un mismo expediente de promoción, por lo que la información detallada se obtendrá en la descripción de la vivienda.
- En la escritura, cuando se describe de la vivienda suele constar su régimen de uso (alquiler o venta) su régimen de protección (especial, general, concertado o libre) y el Plan de vivienda al que se acogen.
- Un factor determinante es conocer si la vivienda se calificó con destino a VENTA o con destino a ALQUILER, esta información aparece en la descripción de la vivienda en escritura o nota simple. Con anterioridad al año 1992, no hay viviendas calificadas para alquiler.
- Las **viviendas calificadas con destino a alquiler** al amparo del plan 2002-2005 tiene un plazo de protección de la misma duración que su vinculación al alquiler, 10 años o 25 años. El resto tiene un plazo de protección de 30 años, a contar desde la fecha de calificación definitiva.

¿Qué viviendas tienen un precio máximo aplicable?

Las viviendas cuyo plazo de protección no haya terminado están afectadas por una limitación de precio para segundas y posteriores transmisiones, tanto para vender como para alquilar. Por eso lo primero que haremos es comprobar que la vivienda sigue siendo protegida, por no haber finalizado el período de protección.

Esta tabla puede dar orientación al respecto.

AÑO DEL EXPEDIENTE ANTERIOR A 1978			
TIPO DE EXPEDIENTE	AÑO DE LA CALIFICACION DEFINITIVA	PERIODO DE PROTECCION	EFFECTOS
A / VS / NUMERO / 68 y anteriores	1968 Y ANTERIORES	20 años	Dado que el plazo de protección es de 20 años, y han transcurrido más de 20 desde el año 1968, estas viviendas son LIBRES
CS / VS / NUMERO / 68 y anteriores			
V / VS / NUMERO / 68 y anteriores			
A / GI / NÚMERO/ 68 y posteriores	ENTRE 1968 Y 1978	50 años	Dado que el plazo de protección es de 50 años, las viviendas con calificación definitiva anterior a 1972 ya son LIBRES . Siguen protegidas las viviendas con calificación definitiva entre 1972 y 1978. Su precio máximo es LIBRE , así lo establece el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada.
A / I / NÚMERO/ 68 y posteriores			
A / VS / NÚMERO/ 68 y posteriores			
CS / GI / NUMERO/ 68 y posteriores			
CS / I / NUMERO/ 68 y posteriores			
CS / VS / NUMERO / 68 y posteriores			
V /GI / NUMERO / 68 y posteriores			
V / I / NUMERO / 68 y posteriores			
V / VS / NUMERO/ 68 y posteriores			

AÑO DEL EXPEDIENTE A PARTIR DE 1978			
TIPO DE EXPEDIENTE	AÑO DE LA CALIFICACION DEFINITIVA	PERIODO DE PROTECCION	EFFECTOS
03 / 1E / NÚMERO / 78 y posteriores	1978 y POSTERIORES	30 años	Dado que el plazo de protección es de 30 años, las viviendas con calificación definitiva anterior a 1992 ya son LIBRES . Siguen protegidas las viviendas con calificación definitiva POSTERIOR A 1992. Su precio máximo ESTÁ LIMITADO.
03 / 1G / NÚMERO / 78 y posteriores			
03 / 1M / NÚMERO / 78 y posteriores			
12 / 1E / NUMERO / 78 y posteriores			
12 / 1G / NUMERO / 78 y posteriores			
12 / 1M / NUMERO / 78 y posteriores			
46 / 1E / NUMERO / 78 y posteriores			
46 / 1G / NUMERO / 78 y posteriores			
46 / 1M / NUMERO / 78 y posteriores			
03 / 1C / NÚMERO / 2005 y posteriores	2005 y POSTERIORES	15 años	Las viviendas con calificación definitiva anterior a 2007 ya son LIBRES
12 / 1C / NUMERO / 2005 y posteriores			
46 / 1C / NUMERO / 2005 y posteriores			

¿Cómo se calcula el precio máximo?

El precio máximo para la venta de una vivienda protegida se calcula en función de tres factores:

- La superficie útil
- El régimen de la vivienda
- El municipio donde se emplaza

La superficie útil y el régimen de la vivienda (especial, general o concertado) deben constar en la escritura o en la nota simple. Una vez consultado, en la tabla adjunta, a qué grupo pertenece el municipio donde se emplaza la vivienda, según su régimen podremos conocer el **precio por metro cuadrado útil de la vivienda**.

GRUPO	RÉGIMEN ESPECIAL	RÉGIMEN GENERAL	RÉGIMEN CONCERTADO
A	1.705,50	1.819,20	2.319,48
A2	1.597,80	1.697,92	2.183,04
B	1.478,10	1.576,64	1.910,16
C1	1.303,76	1.394,72	1.705,50
C2	1.303,76	1.394,72	1.637,28
ZONA A	1.137,00	1.212,80	1.364,40

- Si la vivienda tiene anejos (garaje o trastero) el precio máximo por metro cuadrado útil, del garaje y/o trastero, vinculado a la vivienda, si los hubiera, será el 60% del de la vivienda con un límite máximo de 8 y 25 m² útiles para trastero y garaje respectivamente.
- Para arrendar la vivienda, el importe de la renta máxima anual será del 3,5% del precio máximo de venta, siempre que no fuera una vivienda calificada para arrendamiento, que se regirán por su normativa específica.

Si quiere solicitar la información de los precios máximos de venta y renta de viviendas protegidas y el plazo de protección, puede acceder al trámite telemático en el siguiente enlace.

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=113&version=amp

Para **más información**, puede contactar a través del 012, con la Dirección Territorial de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de cada provincia.

- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - VALENCIA
C/ GREGORIO GEA, 27
46009 València
- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - ALICANTE
AVDA. AGUILERA, 1
03007 Alacant/Alicante
- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - CASTELLÓN
AVDA. DEL MAR, 16
12003 Castelló de la Plana

Municipios incluidos en cada GRUPO a efectos de cálculo de precios máximos

GRUPO	Provincia de Valencia	Provincia de Castellón	Provincia de Alicante
A	Valencia		
A2		Castelló	Alicante
B	Alboraya Gandía Manises Mislata Paterna Picanya Quart de Poblet Sagunt/Sagunto Sedaví Torrent Xirivella	Benicàssim/ Benicasim Burriana Vila-real	Benidorm el Campello Elx/Elche Mutxamel Sant Joan d'Alacant Sant Vicent del Raspeig/ San Vicente del Raspeig
C1	Alaquàs Albal Alcàsser Aldaia Alfafar Algemesí Almàssera Alzira Benetússer Beniparrell Burjassot Catarroja Cullera Foios Godella Llíria Llocnou de la Corona Meliana Moncada Oliva Ontinyent Paiporta Picassent Puçol Puig Requena Rocafort Silla Sueca Tavernes Blanques Tavernes de la Valldigna Utiel Xàtiva	Almassora/Almazora Alquerías del Niño Perdido Benicarló Borriol Nules Onda la Vall d'Uixó Vinaròs	Alcoi/Alcoy Altea Aspe Calp/Calpe Crevillent Dénia Elda Guardamar del Segura Monforte del Cid Novelda Orihuela Petrer Santa Pola Torrevieja la Vila Joiosa/Villajoyosa Villena Xàbia/Jávea
C2	Albalat dels Sorells Albuixech Alfara del Patriarca	Moncofa Segorbe	Almoradí Castalla Ibi

GRUPO	Provincia de Valencia	Provincia de Castellón	Provincia de Alicante
C2	Benaguasil Bétera Bonrepòs i Mirambell l'Elia Emperador la Pobla de Vallbona Massalfassar Massamagrell Massanassa Museros la Pobla de Farnals Rafelbunyol/Rafelbuñol Riba-roja de Túria San Antonio de Benagéber Vinalesa		Onil
ZONA A	Otros municipios	Otros municipios	Otros municipios