

## VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

La **Vivienda de Protección Oficial** (VPO, también conocida como **Vivienda con Protección Pública** o **Vivienda Protegida**) es un tipo de vivienda parcialmente subvencionada por la administración pública española.

El objetivo de la VPO es favorecer que los ciudadanos con rentas más bajas puedan adquirir o arrendar viviendas.

### Clasificación

Cuando una vivienda es clasificada como VPO, tanto el constructor/promotor como el comprador reciben ciertos beneficios, a cambio de los cuales quedan sujetos a ciertas condiciones legales durante el tiempo de clasificación de la vivienda como VPO.

- El constructor se compromete a no vender la vivienda por encima de un precio máximo fijado por la administración. Estos precios suelen estar bastante por debajo de los precios de mercado. A cambio, recibe una serie de beneficios, incluyendo la financiación de una gran parte del proyecto (hasta el 80%) a un tipo de interés bajo. En ocasiones, la administración impone al constructor la edificación de VPO como condición para permitir la edificación de vivienda libre.
- El comprador obtiene una vivienda a un precio notablemente inferior al del mercado (en ocasiones también subvenciones económicas para la compra). A cambio, la vivienda tiene una normativa de uso y venta especial: primero, debe ser el domicilio habitual del comprador. Segundo, se establece un periodo durante el cual la vivienda no podrá ser transmitida a un tercero, y transcurrido el plazo, si el comprador quiere revender la vivienda, el precio está fijado por la Administración, quien además posee derecho preferente de compra.

### Descalificación

La calificación de VPO suele tener un periodo de validez, tras el cual la VPO pasa a ser vivienda libre. A veces es posible desclasificar una vivienda como VPO antes de la terminación del periodo de validez. En ese caso, las Administraciones suelen exigir la devolución de las subvenciones otorgadas.

### Requisitos exigibles

En términos generales, para que una vivienda sea clasificable como VPO, la administración establece una serie de requisitos legales tanto para la vivienda (tamaño y precio máximos\*<sup>1</sup>) como para el comprador (ingresos máximos, típicamente expresados en múltiplos del IPREM, no disponibilidad de otra vivienda, empadronamiento en el territorio regido por la Administración, etc.). Cuando el número de potenciales compradores excede al de la oferta de VPO, las Administraciones suelen recurrir a sorteos para decidir las adjudicaciones.

En términos particulares, para que una persona tenga acceso a una VPO, se deberá cumplir los siguientes requisitos.

- La vivienda ha de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso, pueda destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso. Se considera domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año.

- Que el comprador no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso sobre:
  - Alguna otra vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en todo el territorio nacional.
  - Alguna vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo a las normativas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (valor real o de mercado), exceda del 40% del precio máximo de la protegida, o del 60% en caso de familias numerosas y personas mayores de 65 años, así como de las personas con discapacidad o víctimas de la violencia de género o del territorio.

No obstante, la normativa de algunas Comunidades Autónomas, establece que el beneficiario de una vivienda protegida no puede ser titular de ninguna otra vivienda, sin establecer distinción alguna. En otras, el requisito de "carencia" de vivienda se ha sustituido por el de "necesidad" de vivienda, incluso permitiéndose en algunos de los casos que el beneficiario de una vivienda protegida pueda ser titular de una segunda vivienda libre en lugar distinto del de la primera.

- Que no excedan de 6,5 veces el IPREM si se trata de viviendas protegidas de precio concertado. 5,5 veces en el caso de viviendas protegidas de precio general y 6,5 veces si se trata de viviendas protegidas de régimen especial. No obstante, ha sido aprobada una disposición transitoria que establece que hasta final de 2009 queda fijado el importe máximo a 7 veces el IPREM, mientras que a partir de 2010 solo podrán hacerlo aquellas que no ingresen más de 3.359,80€ brutos al mes (6,5 veces el IPREM)

<b>Año</b>	<b>IPREM diario</b>	<b>IPREM mensual (30 días)</b>	<b>IPREM anual (12 pagas)</b>	<b>IPREM con extra pagas (14)</b>	<b>Variación</b>	<b>Variación IPC</b>
2004	15,35 €	460,50 €	5.526,00 €	6.447,00 €	n/a	3,2%
2005	15,66 €	469,80 €	5.637,60 €	6.577,20 €	2,0%	3,7%
2006	15,97 €	479,10 €	5.749,20 €	6.707,40 €	2,0%	2,7%
2007	16,64 €	499,20 €	5.990,40 €	6.988,80 €	4,2%	4,2%
2008	17,23 €	516,90 €	6.202,80 €	7.236,60 €	3,5%	

### Viviendas de promoción pública

En ocasiones, el promotor es la misma Administración. En este caso, se habla de **VPO de promoción pública**. En comparación, cuando el promotor es una entidad privada, se habla de **VPO de promoción privada**.

### Régimen especial

Cuando una VPO se destina a compradores de ingresos extremadamente bajos, en ocasiones se usa el término **VPO de régimen especial**. En comparación, las demás VPO se denominan **VPO de régimen general**.

### \*1Tamaño y Precios máximos

Las superficies útiles máximas de las viviendas protegidas no pueden exceder de 90 metros cuadrados con carácter general. Cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, podrá sobrepasarse dicho límite, hasta un máximo del 20% de superficie útil, conforme a la normativa de las Comunidades Autónomas. Con carácter especial dicha superficie podrá sobrepasar ese límite y llegar hasta un máximo de 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas. La superficie útil de los garajes y trasteros declarados protegidos no podrá exceder de 25 y 8 metros cuadrados respectivamente.

En las viviendas de protección oficial de régimen especial el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder de 1,40 veces el Precio Básico Nacional. En las viviendas protegidas de precio general no podrá exceder de 1,60 veces el Precio Básico Nacional, y en las de precio concertado de 1,80 veces. El Precio Básico Nacional es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas. Aun así, cada comunidad autonómica podrá establecer dentro de este marco los precios máximos de venta por metro cuadrado de las diferentes viviendas de protección oficial.