



Guía Informativa de

"VENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS"

(Actualizado a Septiembre/2006)



Fecha de edición: 15 de Septiembre de 2006



Dirección General de Arquitectura y Vivienda
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid



La Suma de Todos

Comunidad de Madrid

¿Qué contiene esta Guía?

Esta guía contiene la información necesaria acerca del procedimiento a seguir para la **Venta de Viviendas Protegidas**, tanto para las Viviendas de Protección Oficial (**VPO**) que promueven los particulares (Promoción Privada) y las que promueven las Administraciones Públicas (Promoción Pública), como para las Viviendas con Protección Pública (**VPP**).

En concreto, esta Guía incluye:

A.	INFORMACIÓN PREVIA	3
B.	FICHAS EXPLICATIVAS	4
	Contiene información sobre las viviendas que están sujetas a la obligación de solicitar Autorización de Venta a la Comunidad de Madrid, en función del Municipio donde están ubicadas y de la tipología de dichas viviendas. Se resume el procedimiento, la documentación, los trámites a seguir y sus plazos de actuación, e información complementaria que puede ser de utilidad para los ciudadanos.	
	B.1 Viviendas ubicadas en los Municipios determinados por la Orden 2907/2005	4
	B.2 Viviendas No ubicadas en los Municipios determinados por la Orden 2907/2005	9
C.	ESTADO DE TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES YA PRESENTADAS	13
	Dónde consultar el estado de las solicitudes de autorización de venta que ya hayan sido presentadas.	
D.	IMPRESOS	14
	D.1. Impreso de Solicitud de Autorización de Venta de Viviendas, tanto de Protección Oficial (VPO) como para las Viviendas con Protección Pública (VPP)	14
	D.2. Impreso de Notificación de Transmisión de Vivienda Protegida	18
E.	ANEXOS	20
F.	GLOSARIO	21
	Contiene un breve Glosario de términos específicos para facilitar la comprensión del procedimiento.	

A. INFORMACIÓN PREVIA

Las Viviendas Protegidas están sometidas a un Régimen Legal de Protección durante un número determinado de años que variará en función de la tipología de vivienda que se trate. Durante este plazo de duración los propietarios no pueden vender la Vivienda a un Precio Libre, sin embargo sí que tienen la posibilidad de venderla a un Precio Máximo Legal de Venta establecido para cada uno de los municipios de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. (Ver cuadro de Precios Máximos de Venta y Renta en el Anexo 1)

Esta guía contiene la información necesaria y el procedimiento para poder cumplir con las obligaciones planteadas en la **Orden 2907/2005** (B.O.C.M., Núm. 244, de 13 de octubre de 2005), de 23 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que delimita el ámbito territorial que puede ser sometido a [Derecho de tanteo](#) y [retracto](#) a favor de la Comunidad de Madrid.

- **Derecho de Tanteo:** Derecho que puede ejercer la Administración sobre viviendas protegidas, en virtud del cual tiene preferencia en adquirir la vivienda cuando se pretenda transmitir en segundas o posteriores transmisiones onerosas.
- **Derecho de Retracto:** Derecho que puede ejercer la Administración sobre viviendas protegidas, en virtud del cual tiene preferencia en adquirir la vivienda cuando se haya transmitido en segundas o posteriores transmisiones onerosas.

Las Viviendas Protegidas están sometidas a la posibilidad de ejercer, por parte de la Comunidad de Madrid, los **derechos de tanteo y retracto**, SIEMPRE QUE SE TRATE DE SEGUNDAS O POSTERIORES TRANSMISIONES de las mismas.

Estos derechos, por tanto, no se ejercen cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda, es decir, cuando sea la venta o la adjudicación en propiedad por el promotor al adquiriente o adjudicatario.

Asimismo, es importante tener en cuenta que, **los derechos de tanteo y retracto afectan a la vivienda y demás anejos vinculados registralmente a la misma** (plazas de garaje y/o trasteros). Respecto de un anejo no vinculado (por ejemplo, una plaza de garaje no vinculada) no existen tales derechos. A su vez, tampoco están afectos a los derechos de tanteo y retracto los locales comerciales ubicados en edificios destinados a vivienda protegida, mientras mantengan dicha calificación de local comercial.

B. FICHAS EXPLICATIVAS

B.1 Viviendas ubicadas en los Municipios determinados por la Orden 2907/2005	
Destinatarios	Propietarios de las Viviendas Protegidas que pretenden transmitir las viviendas.
Información previa:	
Municipios delimitados por la Orden 2907/05	<p>A: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos.</p> <p>B: Boadilla del Monte, Brunete.</p> <p>C: Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenarejo, ColmenarViejo, Coslada.</p> <p>E: El Escorial.</p> <p>F: Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama.</p> <p>G: Galapagar, Getafe.</p> <p>H: Humanes de Madrid.</p> <p>L: Las Rozas de Madrid, Leganés.</p> <p>M: Madrid, Majadahonda, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles.</p> <p>N: Navalcarnero.</p> <p>P: Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Pozuelo de Alarcón.</p> <p>R: Rivas-Vaciamadrid.</p> <p>S: San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, San Sebastián de los Reyes,</p> <p>T: Torrejón de Ardoz, Torrelorones, Tres Cantos.</p> <p>V: Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo, Villaviciosa de Odón.</p>
NO necesitan Autorización de venta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recuerde no es necesario solicitar Autorización de Venta, siempre y cuando la vivienda sea adjudicada a uno de los cónyuges o comuneros, respectivamente: <ol style="list-style-type: none"> a) Si hay disolución de la sociedad de gananciales matrimonial. b) Si hay extinción de condominio¹.
Autorización de venta: Tipos de Vivienda con obligación de solicitarla	<p>A. Vivienda de Protección Oficial (VPO) de Promoción Privada, calificadas al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.</p> <p>B. Vivienda de Protección Oficial (VPO) de Promoción Pública.</p> <p>C. Viviendas con Protección Pública (VPP) de la Comunidad de Madrid.</p>
Requisitos para solicitar la Autorización de Venta	<p>A) Vivienda de Protección Oficial (VPO) de Promoción Privada:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si se pretende vender la vivienda y se había obtenido un préstamo cualificado, se debe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ cancelar el préstamo cualificado. ▪ devolver el importe de todas las Ayudas económicas percibidas, con sus intereses legales² correspondientes, y/o renunciar a las mismas si está dentro de los plazos legales establecidos³.

¹ Hay "condominio" cuando dos más personas comparten el dominio de una misma Vivienda; por lo tanto, la extinción de condominio implica que, dejen de compartir dicho dominio.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Si se trata de una VPO acogida al sistema de financiación cualificada determinado en el Real Decreto 1186/1998 se debe justificar el motivo de la venta. <p>B) Vivienda de Protección Oficial (VPO) de Promoción Pública:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si se pretende vender la vivienda: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Que hayan transcurrido 5 años desde la fecha del Contrato de compraventa. ▪ Haber amortizado la totalidad de las cantidades adeudadas al Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA)⁴ en concepto de precio de la Vivienda. <p>C) Vivienda con Protección Pública (VPP):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Para poder vender estas viviendas se debe devolver el importe de todas las Ayudas económicas directas percibidas más sus intereses legales⁵ correspondientes; en el caso de que se estén percibiendo ayudas proceder a su devolución, y si están pendientes de percibir, renunciar a las mismas.
Procedimiento para solicitar la Autorización de Venta	
Obtención del Impreso de Solicitud de Autorización de Venta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dispone de un modelo en esta misma Guía. ▪ Canal Presencial: Registros de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Madrid: C/ Maudes, 17 y Avenida de Asturias, 28 (de L a V, de 09h a 20h y S, de 09h a 13h). ▪ Canal Web: Esta Guía y sus impresos están disponibles en el sitio Web de la Oficina de Vivienda, www.madrid.org/oficinavivienda.
Dónde presentar el Impreso de Solicitud	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En cualquier Oficina de Registro de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado o Ayuntamiento⁶ que hayan firmado convenio a tal efecto, oficinas de correos y representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el Extranjero. ▪ Registros de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Madrid: C/ Princesa, 3; C/ Maudes, 17; C/ Braganza, s/n (de L a V, de 09h a 14h) y Avda. de Asturias, 28 (de L a V, de 09h a 20h y S, de 09h a 13h) <p>* Recuerde que si desea mantener una copia como justificante, deberá presentar dos ejemplares idénticos, uno para la Administración y otro para el Interesado/a.</p>
Documentación para adjuntar al Impreso de Solicitud	<p>A) Si se trata de una VPO de Promoción Privada o una VPP:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fotocopia del DNI del Titular o de todos los titulares de la vivienda⁷. 2. En caso de existir representante: un escrito firmado por los titulares autorizando dicha representación. 3. Fotocopia de la Escritura o título público de adquisición de la vivienda. 4. Nº de expediente⁸ de Calificación Definitiva de VPO/VPP o fotocopia de la Cédula de Calificación Definitiva⁹ en caso de tenerla.

² Para calcular los intereses legales debe multiplicar la cantidad endeudada por 0,04€.

³ En la Resolución de concesión de la financiación se indica el plazo para restituir las ayudas en caso de transmisión de la Vivienda.

⁴ IVIMA, c/ Basílica, 23 -28020 Madrid-, de 9h a 14h. Tlf. Información: 91 580 90 83.

⁵ Para calcular los intereses legales debe multiplicar la cantidad endeudada por 0,04€.

⁶ Para conocer los Ayuntamientos con Ventanilla Única, entre en la página Web www.madrid.org y elija la opción 012 de Atención al Ciudadano, en donde encontrará un enlace a la Ventanilla Única.

⁷ Si existen más de dos titulares de la vivienda deberá presentar una nueva solicitud como anexo a la primera donde figuren los datos de los mismos y sus firmas. Ambas solicitudes se registrarán como un único documento.

⁸ Se obtiene por distintos medios:

- El número consta en la Escritura de adquisición de la vivienda;
- Puede preguntarse a los vecinos, pues es común a todas las viviendas del inmueble;
- Solicitar en el Registro de la Propiedad una **Nota Simple de la Finca Matriz** (NO de la vivienda).

	<p>5. En caso de haber percibido Ayuda económica para adquisición de la Vivienda:</p> <p>a) Justificante de la fecha de ingreso a su favor de las Ayudas.</p> <p>b) Fotocopia de la Resolución de concesión de las Ayudas recibidas (si dispone de ella).</p> <p>6. En caso de denegación de todas las Ayudas económicas solicitadas: fotocopia de la Resolución correspondiente (si dispone de ella).</p> <p>7. En caso de que la Vivienda esté gravada con préstamo hipotecario: certificado bancario que acredite si el préstamo es o no cualificado.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si la Vivienda está gravada con un préstamo cualificado acogido al Real Decreto 1186/1998: presentar certificación bancaria de estar cancelado económicamente. ▪ Para viviendas acogidas al citado Real Decreto: señalar el motivo justificado de la venta. <p>B) Si se trata de una VPO de Promoción Pública:</p> <p>1. Fotocopia del DNI del Titular o de todos los titulares de la Vivienda¹⁰.</p> <p>2. En caso de existir representante, un escrito firmado por los titulares autorizando dicha representación.</p> <p>3. Fotocopia de la escritura o, en su defecto, del contrato de compraventa.</p> <p>4. Certificado definitivo acreditativo de haber amortizado la totalidad de las cantidades adeudadas al Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA)¹¹ en concepto de precio de la Vivienda.</p>
--	---

Obligaciones del Propietario/Vendedor

Documentación que el Vendedor ha de presentar al Notario	<p>Debe presentarle la Resolución de la Comunidad de Madrid autorizando la venta. Si no dispone de ella, porque la Administración no haya contestado dentro del plazo habilitado al efecto, deberá presentar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La Solicitud de Autorización de Venta registrada. ▪ Certificado acreditativo del silencio producido¹².
¿Qué consecuencias tiene NO solicitar la Autorización de Venta?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La imposibilidad de escriturar la compraventa de la Vivienda, pues para otorgar la correspondiente Escritura el Notario exigirá la presentación, bien de la Resolución de la Administración autorizando la venta y renunciando, en su caso, al Derecho de tanteo; o bien de la Solicitud de Autorización de Venta registrada y el certificado acreditativo del silencio producido. <p>* Si a pesar de lo indicado la venta llegase a realizarse, ello habilitaría a la Administración para poder ejercer el Derecho de retracto.</p>
Si la Administración ejerce su Derecho de Tanteo	<p>El propietario de la vivienda será notificado por escrito, en donde se le citará en la Notaría designada al efecto para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.</p>

Obligaciones de la Administración y Plazos de resolución

Plazo de resolución para la Autorización de la Venta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El plazo de resolución de la Autorización de Venta es de seis meses, a contar desde la fecha en que la Solicitud haya tenido entrada en el Registro del órgano competente para su tramitación. ▪ Pasado dicho plazo sin haber recibido notificación con la resolución dictada, la Solicitud podrá entenderse desestimada.
---	---

⁹ Puede solicitarse en la c/ Maudes, 17 y Avda. Asturias, 28 y c/ Braganza, s/n, indicando en la solicitud el nº de expediente de Calificación Definitiva de la VPP y la fecha de dicha Calificación.

¹⁰ Si existen más de dos titulares de la vivienda deberá presentar una nueva solicitud como anexo a la primera donde figuren los datos de los mismos y sus firmas. Ambas solicitudes se registrarán como un único documento.

¹¹ IVIMA, c/ Basílica, 23 -28020 Madrid-, de 9h a 14h. Tlf. Información: 91 580 90 83.

¹² Certificado que acredite que la Administración NO ha contestado dentro del plazo habilitado. Puede solicitarse en la C/ Maudes, 17, adjuntando fotocopia de la solicitud de autorización de venta. Debiendo emitirse contestación en un plazo máximo de 15 días.



<p>¿Cuál es el plazo para ejercer el Derecho de tanteo?</p>	<ul style="list-style-type: none"> El plazo de resolución del Derecho de tanteo es de tres meses, a contar desde la fecha en que la Solicitud haya tenido entrada en el Registro del órgano competente para su tramitación. Pasado dicho plazo sin haber recibido notificación con la resolución dictada, se entenderá caducado el ejercicio del Derecho de tanteo a los efectos legales que procedan.
<p>Si ejerce el Derecho de tanteo ¿cuál es el plazo para pagar el precio de la Vivienda?</p>	<ul style="list-style-type: none"> Si la Administración resuelve ejercer el Derecho de tanteo, dispondrá de un plazo máximo de 3 meses para pagar el precio de la Vivienda, a contar desde la fecha de notificación al interesado de la Resolución por la que se acuerda ejercer este Derecho. Si en ese plazo la Administración no pagase el precio, los efectos del ejercicio del Derecho de tanteo caducarán, recuperando el propietario la plena disposición de la Vivienda.
<p>¿Cuál es el precio a pagar por la Vivienda?</p>	<ul style="list-style-type: none"> El precio por el que el propietario pretende realizar la transmisión de la Vivienda, indicado por éste en la Solicitud de Autorización de Venta. A efectos de cálculo, recuerde que dicho precio no podrá superar el Precio Máximo Legal de Venta vigente en el momento de la transmisión de dicha Vivienda¹³.
<p>¿Cuándo puede ejercer el Derecho de retracto?</p>	<p>La Administración podrá ejercitar el Derecho de retracto siempre que se de alguna de las siguientes circunstancias:</p> <ul style="list-style-type: none"> Que no se hubiese efectuado la Solicitud de Autorización de Venta, a efectos del ejercicio del Derecho de tanteo. Que efectuada dicha Solicitud, se omitiera en ella alguno de los requisitos exigidos por la legislación aplicable. Que el precio efectivo de la transmisión de la Vivienda resulte inferior al presentado en la Solicitud de Autorización de Venta.
<p>¿Plazo para ejercer el Derecho de retracto?</p>	<ul style="list-style-type: none"> El plazo para ejercer el Derecho de retracto es de tres meses desde que la Administración tenga conocimiento fehaciente de la realización de la venta de la Vivienda.
<p>Obligaciones del Comprador</p>	
<p>Obligación legal al comprar una Vivienda Protegida</p>	<ul style="list-style-type: none"> El ciudadano que compre una Vivienda Protegida de las características señaladas ha de Notificar la transmisión y compra de dicha Vivienda ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
<p>Obtención del Impreso de Notificación de Transmisión de Vivienda Protegida</p>	<ul style="list-style-type: none"> Dispone de un modelo en esta misma Guía. Canal Presencial: Registros de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Madrid: C/ Maudes, 17 y Avenida de Asturias, 28 (de L a V, de 09h a 20h y S, de 09h a 13h). Canal Web: Esta Guía y sus impresos están disponibles en el sitio Web de la Oficina de Vivienda, www.madrid.org/oficinavivienda.
<p>Documentación para adjuntar</p>	<ul style="list-style-type: none"> Una copia simple¹⁴ de la Escritura de Compraventa de la Vivienda.

¹³ Puede consultar las **Tablas de precios** vigentes y ayudarse de la **Calculadora de Precios Máximos** disponibles en el espacio Web de la Oficina de Vivienda: www.madrid.org/oficinavivienda.

¹⁴ Copia simple de la Escritura de compraventa expedida por el Notario y autorizada por él. Conviene comunicar al Notario con antelación que se desea dicha copia simple de la Escritura. No confundir con la "Nota simple" que se entrega en el Registro de la Propiedad, cuando se precisa información sobre la situación jurídica y las cargas de una Vivienda en particular.

<p>¿Dónde presentar el Impreso de Notificación y la Documentación adjunta?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En cualquier Oficina de Registro de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado o Ayuntamiento¹⁵ que hayan firmado convenio a tal efecto, oficinas de correos y representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el Extranjero. ▪ Registros de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Madrid: C/ Princesa, 3; C/ Maudes, 17; C/ Braganza, s/n (de L a V, de 09h a 14h) y Avda. de Asturias, 28 (de L a V, de 09h a 20h y S, de 09h a 13h).
<p>Si no se notifica la transmisión de la Vivienda Protegida ¿cuáles son las consecuencias?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La imposibilidad de inscribir la Escritura Pública de Compraventa de la Vivienda en el Registro de la Propiedad, dado que para su inscripción el Registrador exigirá la aportación de la Notificación realizada a la Administración sobre la realización de la venta de la Vivienda.

¹⁵ Para conocer los Ayuntamientos con Ventanilla Única, entre en la página Web www.madrid.org y elija la opción 012 de Atención al Ciudadano, en donde encontrará un enlace a la Ventanilla Única.

B.2 Viviendas No ubicadas en los Municipios determinados por la Orden 2907/2005

Destinatarios	Propietarios de las Viviendas Protegidas que pretendan transmitir sus viviendas.
Información previa:	
Municipios no delimitados por la Orden 2907/05	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A: Acebeda, (La) Alameda del Valle, Álamo (El), Aldea del Fresno, Ambite, Anchuelo, Atazar (El). ▪ B: Batres, Becerril de la Sierra, Belmonte de Tajo, Berrueco (El), Berzosa del Lozoya, Boalo (El), Braojos, Brea del Tajo, Buitrago del Lozoya, Bustarviejo. ▪ C: Cabanillas de la Sierra, Cabrera (La), Cadalso de los Vidrios, Campo Real, Canencia, Carabaña, Casarrubuelos, Cenicientos, Cercedilla, Cervera de Buitrago, Chapinería, Chinchón, Colmenar de Oreja, Colmenar del Arroyo, Corpa, Cubas de la Sagra. ▪ E: Estremera. ▪ F: Fresnedillas de la Oliva, Fresno de Torote, Fuentidueña de Tajo. ▪ G: Garganta de los Montes, Gargantilla del Lozoya-Pinilla del Lozoya, Gascones, Guadalix de la Sierra, Guadarrama. ▪ H: Hiruela (La), Horcajo de la Sierra, Horcajuelo de la Sierra. ▪ L: Lozoya, Lozoyuela-Navas-Sieteiglesias. ▪ M: Madarcos, Manzanares el Real, Miraflores de la Sierra, Molinos (Los), Montejo de la Sierra, Morata de Tajuña. ▪ N: Navacerrada, Navalafuente, Navalagamella, Navarredonda-San Mamés, Navas del Rey Nuevo Baztán. ▪ O: Olmeda de las Fuentes, Orusco de Tajuña. ▪ P: Patones, Pedrezuela, Pelayos de la Presa, Perales de Tajuña, Pezuela de las Torres, Pinilla del Valle, Piñuecar-Gandullas, Pozuelo del Rey, Prádena del Rincón, Puebla de la Sierra, Puentes Viejas. ▪ Q: Quijorna. ▪ R: Rascafría, Redueña, Ribatejada, Robledillo de la Jara, Robledo de Chavela, Robregordo, Rozas de Puerto Real. ▪ S: San Martín de Valdeiglesias, Santa María de la Alameda, Santorcaz, Santos de la Humosa (Los), Serna del Monte (La), Serranillos del Valle, Sevilla la Nueva, Somosierra, Soto del Real. ▪ T: Talamanca del Jarama, Tiernes, Titulcia, Torrejón de Velasco, Torrelaguna, Torremocha de Jarama, Torres de la Alameda. ▪ V: Valdaracete, Valdeavero, Valdelaguna, Valdemanco, Valdemaqueda, Valdemorillo, Valdeolmos-Alalpardo, Valdepiélagos, Valdilecha, Valverde de Alcalá, Vellón (El), Venturada, Villa del Prado, Villaconejos, Villalbilla, Villamanrique de Tajo, Villamanta, Villamantilla, Villanueva de Perales, Villar del Olmo, Villarejo de Salvanés, Villavieja del Lozoya. ▪ Z: Zarzalejo.

<p>NO necesitan Autorización de venta</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No es necesario solicitar Autorización de Venta en los siguientes casos: <ul style="list-style-type: none"> a) Cuando hayan transcurrido 5 años desde su calificación definitiva y/o formalización de préstamo cualificado, o 10 años si se trata de las citadas viviendas acogidas: al RD¹⁶ 1186/98 (cuya formalización del préstamo cualificado sea posterior al 11 de Febrero de 2001), o acogidas al RD 1/2002. b) Si hay disolución de la sociedad de gananciales matrimonial, siempre y cuando la vivienda sea adjudicada a uno de los cónyuges o comuneros, respectivamente. c) Si hay extinción de condominio¹⁷, siempre y cuando la vivienda sea adjudicada a uno de los cónyuges o comuneros, respectivamente.
<p>Condiciones y requisitos para solicitar la Autorización de Venta</p>	<p>A) Vivienda de Protección Oficial (VPO) de Promoción Privada:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ El propietario debe solicitar Autorización en los siguientes casos: <ul style="list-style-type: none"> a) Para poder transmitirla durante los 5 primeros años desde su Calificación Definitiva. b) En las VPO acogidas al sistema de financiación determinado en el Real Decreto 1186/1998¹⁸ y en el Real Decreto 1/2002, y con formalización del préstamo cualificado después del 11/02/2001: para poder transmitirla durante los 10 primeros años desde la formalización del préstamo cualificado. <p>B) Vivienda de Protección Oficial (VPO) de Promoción Pública:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Debe solicitar Autorización de Venta en tanto siga vigente el régimen legal de protección. <p>C) Vivienda con Protección Pública (VPP):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Debe solicitar Autorización de Venta para poder transmitirla durante los 5 primeros años desde la fecha del contrato de compraventa. ▪ No es necesario solicitar Autorización de Venta: <ul style="list-style-type: none"> a) Si no se ha obtenido subvención o préstamo cualificado. b) Si han transcurrido 5 años desde la fecha de formalización del préstamo cualificado. En el caso de las citadas viviendas acogidas al Real Decreto 1186/98¹⁹, si han transcurrido 10 años desde la formalización del préstamo cualificado.
<p>Procedimiento para solicitar la Autorización de Venta</p>	
<p>Obtención del Impreso de Solicitud de Autorización de Venta</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dispone de un modelo en esta misma Guía. ▪ Canal Presencial: Registros de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Madrid: C/ Maudes, 17 y Avenida de Asturias, 28 (de L a V, de 09h a 20h y S, de 09h a 13h). ▪ Canal Web: Esta Guía y sus impresos están disponibles en el sitio Web de la Oficina de Vivienda, www.madrid.org/oficinavivienda.

¹⁶ En la Resolución de concesión de la financiación se indica el plazo para restituir las ayudas en caso de transmisión de la Vivienda.

¹⁷ Hay "condominio" cuando dos más personas comparten el dominio de una misma Vivienda; por lo tanto, la extinción de condominio implica que, dejen de compartir dicho dominio.

¹⁸ En la Resolución de concesión de la financiación se indica el plazo para restituir las ayudas en caso de transmisión de la Vivienda.

¹⁹ En la Resolución de concesión de la financiación se indica el plazo para restituir las ayudas en caso de transmisión de la Vivienda.

<p>Dónde presentar el Impreso de Solicitud</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ En cualquier Oficina de Registro de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado o Ayuntamiento²⁰ que hayan firmado convenio a tal efecto, oficinas de correos y representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el Extranjero. ▪ Registros de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Madrid: C/ Princesa, 3; C/ Maudes, 17; C/ Braganza, s/n (de L a V, de 09h. a 14h.) y Avda. de Asturias, 28 (de L a V, de 09h. a 20h. y S, de 09h. a 13h.). <p>* Recuerde que si desea mantener una copia, deberá llevar rellenos dos ejemplares idénticos, uno para la Administración y otro para el Interesado/a.</p>
<p>Documentación para adjuntar al Impreso de Solicitud, en función del Tipo de Vivienda</p>	<p>A) Vivienda de Protección Oficial de Promoción Privada (VPO) o Vivienda con Protección Pública (VPP):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fotocopia del DNI del Titular o de todos los titulares de la Vivienda²¹. 2. En caso de existir representante, un escrito firmado por los titulares autorizando dicha representación. 3. Fotocopia de la Escritura o título público de adquisición. 4. Nº de expediente²² de Calificación Definitiva de VPO/VPP o fotocopia de la Cédula de Calificación Definitiva²³ en caso de tenerla. 5. En caso de haber percibido Ayuda económica en la adquisición: <ol style="list-style-type: none"> a) Justificante de la fecha de ingreso a su favor de las Ayudas. b) Fotocopia de la Resolución de concesión de las Ayudas recibidas (si dispone de ella). 6. En caso de denegación de todas las Ayudas económicas solicitadas, fotocopia de la Resolución correspondiente (si dispone de ella). 7. En caso de que la Vivienda esté gravada con préstamo hipotecario: certificado bancario que acredite si el préstamo es o no cualificado. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si la Vivienda está gravada con un préstamo cualificado acogido al Real Decreto 1186/1998, se debe presentar certificación bancaria de estar cancelado económicamente. ▪ Para viviendas acogidas al citado Real Decreto se debe explicar el motivo justificado de la venta. <p>B) Vivienda de Protección Oficial (VPO) de Promoción Pública:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fotocopia del DNI del Titular o de todos los titulares de la vivienda. 2. En caso de existir representante, un escrito firmado por los titulares autorizando dicha representación. 3. Fotocopia de la Escritura o, en su defecto, del contrato de compraventa. 4. Certificado definitivo acreditativo de haber amortizado la totalidad de las cantidades adeudadas al Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA²⁴) en concepto de precio de la vivienda.

²⁰ Para conocer los Ayuntamientos con Ventanilla Única, entre en la página Web www.madrid.org y elija la opción 012 de Atención al Ciudadano, en donde encontrará un enlace a la Ventanilla Única.

²¹ Si existen más de dos titulares de la vivienda deberá presentar una nueva solicitud como anexo a la primera donde figuren los datos de los mismos y sus firmas. Ambas solicitudes se registrarán como un único documento.

²² Se obtiene por distintos medios:

- Consta en la Escritura de adquisición de la vivienda;
- Puede preguntarse a los vecinos, pues es un número común a todas las viviendas del inmueble;
- Puede solicitarse en el Registro de la Propiedad una **Nota Simple de la Finca Matriz** (NO de la vivienda).

²³ Certificado que acredite que la Administración NO ha contestado dentro del plazo habilitado. Puede solicitarse en la c/ Maudes, 17; Avda. Asturias, 28 y c/ Braganza, s/n, indicando en la solicitud el nº de expediente de Calificación Definitiva de la VPP y la fecha de dicha Calificación.

²⁴ IVIMA, c/ Basílica, 23 -28020 Madrid-, de 9h a 14h. Tlf. Información: 91 580 90 83.

Obligaciones de la Administración y Plazos de resolución

Plazo de resolución para la Autorización de la Venta	El plazo de resolución de la Autorización de Venta de la Vivienda es de seis meses , a contar desde la fecha en que la Solicitud haya tenido entrada en el Registro. Pasado dicho plazo sin haber recibido notificación con la Resolución dictada, la Solicitud podrá entenderse desestimada .
Documentación que el Vendedor ha de presentar al Notario	<ul style="list-style-type: none">La Resolución de la Comunidad de Madrid autorizando la venta, en el caso de que el propietario esté obligado a solicitar dicha autorización (recuerde que sólo están obligados a solicitar la autorización de venta aquellos propietarios que cumplan las condiciones y requisitos señalados en la página anterior) Si no se dispone de la Resolución, porque la Administración no haya contestado dentro del plazo habilitado al efecto, deberá presentar: <ul style="list-style-type: none">La Solicitud de Autorización de Venta registrada.Certificado acreditativo del silencio producido²⁵.
¿Qué consecuencias tiene NO solicitar la Autorización de Venta, en el caso de que esté obligado a hacerlo?	La imposibilidad de escriturar la compraventa de la Vivienda , ya que para otorgar la correspondiente Escritura, el Notario exigirá la presentación bien de la Resolución de la Administración autorizando la venta o bien de la Solicitud de Autorización de Venta registrada y el certificado acreditativo del silencio producido.

²⁵ Puede solicitarse en la C/ Maudes, 17, adjuntando fotocopia de la solicitud de autorización de venta. Debiendo emitirse contestación en un plazo máximo de 15 días.

C. ESTADO DE TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES YA PRESENTADAS

Para consultar el estado de tramitación de las Solicitudes ya presentadas	
Canales de Información específicos para consulta de Expedientes	<ul style="list-style-type: none">▪ Web: http://gestiona.madrid.org/psga_gestiona (con certificado digital)▪ Presencial: c/ Maudes, 17 – 28003 Madrid (sólo miércoles, de 09h a 14h). Servicio de Vivienda de Obra Nueva.
Información general	
Organismo Gestor	CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Dirección General de Arquitectura y Vivienda Servicio de Vivienda de Obra Nueva
Dirección postal	C/ Maudes, 17, Planta Baja -28003 Madrid.
Recuerde que dispone de un GLOSARIO de TÉRMINOS en el apartado D de la GUÍA	

D. IMPRESOS

D.1. Impreso de Solicitud de Autorización de Venta de Viviendas, tanto de Protección Oficial (VPO) como para las Viviendas con Protección Pública (VPP)





SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE VENTA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO) O VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)

Gracias por consultar las INSTRUCCIONES que figuran al dorso.

DATOS DEL/LA TITULAR O TITULARES DE LA VIVIENDA		
Nombre (o Razón social):		
1º Apellido:	2º Apellido:	NIF/CIF.:

Nombre (o Razón social):		
1º Apellido:	2º Apellido:	NIF/CIF.:

DOMICILIO DEL/LA TITULAR O TITULARES DE LA VIVIENDA				
Tipo de Vía:		Nombre de la vía:		
Nº:	Esc:	Piso:	Puerta:	Código Postal:
Municipio:		Provincia:		Teléfono:

DATOS DEL/LA REPRESENTANTE (en caso de representación deberá presentar la documentación acreditativa de la misma)

Nombre:		
1º Apellido:	2º Apellido:	
Razón social:		NIF/CIF.:

DOMICILIO DEL/LA REPRESENTANTE				
Tipo de Vía:		Nombre de la vía:		
Nº:	Esc:	Piso:	Puerta:	Código Postal:
Municipio:		Provincia:		Teléfono:

EXPONE/N: Que siendo propietario/s de la vivienda de **PROTECCIÓN OFICIAL** o vivienda con **PROTECCIÓN PÚBLICA** de la Comunidad de Madrid cuyos datos se adjuntan a continuación:

DATOS DE LA VIVIENDA:				
VPO (Promoción privada) o VPP:		Nº Expediente de construcción:		
		Fecha Calificación Definitiva:		
VPO (Promoción pública):		Grupo:		
		Matrícula Nº:		
Tipo Vía:		Nombre vía:		
Nº:	Esc:	Piso:	Puerta:	Código Postal:
Municipio:			Nº de finca registral:	

y teniendo el propósito de enajenarla por precio de€, **SOLICITA/N** que le/s sea otorgada la **AUTORIZACION DE VENTA** de la referida vivienda, con renuncia, en su caso, por parte de la Comunidad de Madrid al ejercicio del derecho de tanteo que la legislación vigente le otorga.

En a de de 200.....

PRIMER TITULAR DE LA VIVIENDA

SEGUNDO TITULAR DE LA VIVIENDA

Fdo:

Fdo.

DESTINATARIO	DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
---------------------	--

Ejemplar para la Administración



SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE VENTA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO) O VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)

Gracias por consultar las INSTRUCCIONES que figuran al dorso.

DATOS DEL/LA TITULAR O TITULARES DE LA VIVIENDA		
Nombre (o Razón social):		
1º Apellido:	2º Apellido:	NIF/CIF.:

Nombre (o Razón social):		
1º Apellido:	2º Apellido:	NIF/CIF.:

DOMICILIO DEL/LA TITULAR O TITULARES DE LA VIVIENDA

Tipo de Vía:	Nombre de la vía:			
Nº:	Esc:	Piso:	Puerta:	Código Postal:
Municipio:	Provincia:			Teléfono:

DATOS DEL/LA REPRESENTANTE (en caso de representación deberá presentar la documentación acreditativa de la misma)

Nombre:		
1º Apellido:	2º Apellido:	
Razón social:		NIF/CIF.:

DOMICILIO DEL/LA REPRESENTANTE

Tipo de Vía:	Nombre de la vía:			
Nº:	Esc:	Piso:	Puerta:	Código Postal:
Municipio:	Provincia:			Teléfono:

EXPONE/N: Que siendo propietario/s de la vivienda de **PROTECCIÓN OFICIAL** o vivienda con **PROTECCIÓN PÚBLICA** de la Comunidad de Madrid cuyos datos se adjuntan a continuación:

DATOS DE LA VIVIENDA:

VPO (Promoción privada) o VPP:	Nº Expediente de construcción:			
	Fecha Calificación Definitiva:			
VPO (Promoción pública):	Grupo:			
	Matrícula Nº:			
Tipo Vía:	Nombre vía:			
Nº:	Esc:	Piso:	Puerta:	Código Postal:
Municipio:				Nº de finca registral:

y teniendo el propósito de enajenarla por precio de€, **SOLICITA/N** que le/s sea otorgada la **AUTORIZACION DE VENTA** de la referida vivienda, con renuncia, en su caso, por parte de la Comunidad de Madrid al ejercicio del derecho de tanteo que la legislación vigente le otorga.

En a de de 200.....

PRIMER TITULAR DE LA VIVIENDA

SEGUNDO TITULAR DE LA VIVIENDA

Fdo:

Fdo.

DESTINATARIO	DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
---------------------	--

Ejemplar para el interesado

INSTRUCCIONES

1. Si la solicitud se cumplimenta a mano se hará con letra mayúscula.
2. En caso de existir más de dos propietarios de la vivienda, se deberá presentar una nueva solicitud como anexo a la primera donde figuren los datos de los mismos y sus firmas. Ambas solicitudes se registrarán como un único documento.

DOCUMENTOS A ADJUNTAR CON LA SOLICITUD CON CARÁCTER GENERAL

- Fotocopia del DNI del titular o titulares de la vivienda.
- En caso de existir representante, escrito firmado por los titulares autorizando dicha representación.

DOCUMENTOS ESPECÍFICOS PARA VPO (PROMOCIÓN PRIVADA) Y VPP

- Fotocopia de la escritura o título público de adquisición de la vivienda.
- Nº de expediente de calificación definitiva de VPO / VPP o fotocopia de la cédula de calificación definitiva en caso de tenerla.
- En caso de haber percibido ayuda económica para adquisición de la vivienda:
 - Justificante de la fecha de ingreso a su favor de las ayudas recibidas
 - Fotocopia de la Resolución de concesión de las ayudas recibidas (si dispone de ella).
- En caso de denegación de todas las ayudas económicas solicitadas, fotocopia de la Resolución correspondiente (si dispone de ella).
- En caso de que la vivienda esté gravada con préstamo hipotecario, certificado bancario que acredite si el préstamo es o no cualificado. En el supuesto de que la vivienda esté gravada con un préstamo hipotecario cualificado acogido al Real Decreto 1186/1998 deberá presentar certificación bancaria de estar cancelado económicamente. En todo caso, para viviendas acogidas al citado Real Decreto deberá consignarse el motivo justificado de la venta.

DOCUMENTOS ESPECÍFICOS PARA VPO (PROMOCIÓN PÚBLICA)

- Fotocopia de la escritura o, en su defecto, del contrato de compraventa de la vivienda.
- Certificado definitivo acreditativo de haber amortizado la totalidad de las cantidades adeudadas al Instituto de la Vivienda (IVIMA) en concepto de precio de la vivienda.

El **plazo de resolución** del derecho de tanteo y retracto por parte de la Comunidad de Madrid es de tres meses y el plazo de resolución de la autorización de venta de la vivienda es de seis meses, en ambos casos a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. Pasados dichos plazos sin haber recibido notificación con la resolución dictada, esta solicitud podrá entenderse desestimada por lo que se refiere a la autorización de venta de la vivienda y caducado el ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Comunidad de Madrid, a los efectos legales que procedan.

Todo ello sin perjuicio de la suspensión del plazo de tramitación en los casos previstos por el artículo 42.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o por causa imputable al interesado.

DESTINATARIO

DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA

Los datos personales recogidos serán tratados con su consentimiento informado en los términos del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, y de conformidad a los principios dispuestos en la misma y en la Ley 8/2001, de la Comunidad de Madrid, pudiendo ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el responsable del fichero. Para cualquier cuestión relacionada con esta materia, o si tiene usted alguna sugerencia que permita mejorar este impreso puede dirigirse al teléfono de información administrativa 012.

D.2. Impreso de Notificación de Transmisión de Vivienda Protegida



Dirección General de Arquitectura y Vivienda
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Etiqueta de Registro
Código NT Entidad 1000829

NOTIFICACIÓN DE TRANSMISIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

D/D^a.....,
mayor de edad, de estado civil....., domiciliado/a en
calle....., núm., piso., letra.,
con D.N.I. núm,, teléfono....., Código Postal

EXPONE:

Que habiendo adquirido la vivienda PROTEGIDA, con expediente de construcción
núm....., y con calificación definitiva de fecha.....sita
en calle.....
....., núm....., piso....., letra....., Código Postal 28.....

NOTIFICA dicha transmisión en cumplimiento de lo dispuesto en la Orden 2907/2005,
entregando junto con esta notificación copia simple de la escritura de compraventa.

En a de de 200.....

FIRMA DEL SOLICITANTE

Fdo.:

DESTINATARIO

DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA

Los datos personales recogidos serán tratados con su consentimiento informado en los términos del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, y de conformidad a los principios dispuestos en la misma y en la Ley 8/2001, de la Comunidad de Madrid, pudiendo ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el responsable del fichero. Para cualquier cuestión relacionada con esta materia, o si tiene usted alguna sugerencia que permita mejorar este impreso puede dirigirse al teléfono de información administrativa 012.



Comunidad de Madrid

NOTIFICACIÓN DE TRANSMISIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

D/D^a.....,
mayor de edad, de estado civil....., domiciliado/a en
calle....., núm., piso., letra.,
con D.N.I. núm,, teléfono....., Código Postal

EXPONE:

Que habiendo adquirido la vivienda PROTEGIDA, con expediente de construcción
núm....., y con calificación definitiva de fecha.....sita
en calle.....
....., núm....., piso....., letra....., Código Postal 28.....

NOTIFICA dicha transmisión en cumplimiento de lo dispuesto en la Orden 2907/2005,
entregando junto con esta notificación copia simple de la escritura de compraventa.

En a de de 200.....

FIRMA DEL SOLICITANTE

Fdo.:

Ejemplar para el interesado

DESTINATARIO	DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
---------------------	---

Los datos personales recogidos serán tratados con su consentimiento informado en los términos del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, y de conformidad a los principios dispuestos en la misma y en la Ley 8/2001, de la Comunidad de Madrid, pudiendo ejercer el derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el responsable del fichero. Para cualquier cuestión relacionada con esta materia, o si tiene usted alguna sugerencia que permita mejorar este impreso puede dirigirse al teléfono de información administrativa 012.

E. ANEXOS

V.P.O. RÉGIMEN GENERAL Y V.P.P.			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (M ² ÚTIL)	VIVIENDA		1.474,07	1.263,49	1.158,20	1.052,91
	GARAJE Y TRASTERO		884,44	758,09	694,92	631,75
PRECIOS MÁXIMOS DE ALQUILER (M ² ÚTIL)	VIVIENDA	ANUAL	103,18	88,44	81,07	73,70
		MENSUAL	8,60	7,37	6,76	6,14
	GARAJE Y TRASTERO	ANUAL	61,91	53,07	48,64	44,22
		MENSUAL	5,16	4,42	4,05	3,69
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL			ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (M ² ÚTIL)	VIVIENDA		1.063,03	911,17	835,24	759,31
	GARAJE Y TRASTERO		637,82	546,70	501,14	455,59
PRECIOS MÁXIMOS DE ALQUILER (M ² ÚTIL)	VIVIENDA	ANUAL	53,15	45,56	41,76	37,97
		MENSUAL	4,43	3,80	3,48	3,16
	GARAJE Y TRASTERO	ANUAL	31,89	27,34	25,06	22,78
		MENSUAL	2,66	2,28	2,09	1,90

ZONA A Viviendas en: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, San Sebastián de los Reyes.

ZONA B Viviendas en: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torrelodones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.

ZONA C Viviendas en: Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Morzarzal, San Agustín del Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.

ZONA D Viviendas en el resto de los Municipios de la Comunidad de Madrid.

F. GLOSARIO

A

AUTORIZACIÓN DE VENTA: Resolución de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio que no caduca, y en virtud de la cual la Administración permite al propietario de una vivienda protegida proceder a su transmisión.

C

CALIFICACIÓN DEFINITIVA: Calificación otorgada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a una promoción de viviendas, por la que se declara su Protección Pública y se establece su régimen legal.

CALIFICACIÓN PROVISIONAL: Calificación otorgada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a un proyecto de ejecución de viviendas, con carácter provisional, previo a la terminación de las mismas, momento en que podrá solicitar y, en su caso, obtener, la **Calificación Definitiva**.

CÉDULA DE CALIFICACIÓN DEFINITIVA: Certificado expedido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el que se hace constar la concesión de **Calificación Definitiva** de Vivienda con Protección Pública o Vivienda de Protección Oficial.

D

DERECHO DE TANTEO: Derecho que puede ejercer la Administración sobre viviendas protegidas, en virtud del cual tiene preferencia en adquirir la vivienda cuando se pretenda transmitir en segundas o posteriores transmisiones onerosas.

DERECHO DE RETRACTO: Derecho que puede ejercer la Administración sobre viviendas protegidas, en virtud del cual tiene preferencia en adquirir la vivienda cuando se haya transmitido en segundas o posteriores transmisiones onerosas.

I

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO (IVA): Impuesto indirecto que recae y grava en la forma y condiciones previstas en la Ley y que, en nuestro ámbito de aplicación, comprende la compraventa de vivienda nueva (primera transmisión). Se calcula aplicando un porcentaje variable sobre el precio de la Escritura, en función de si se trata de vivienda libre (7%) o protegida (4%). Este porcentaje incluye el valor de trasteros, garajes y otros anexos, a no ser que éstos se escrituren de forma separada a la vivienda, en cuyo caso se aplica el 16%. No tienen la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aplicándose a éstos el tipo impositivo general del 16%.

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES (ITP): Tributo que grava las transmisiones onerosas (en las que existe el pago de un precio por un bien) por actos "inter vivos" de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas. Por ejemplo, la compra de una vivienda o de un vehículo.

P

PRECIO MÁXIMO LEGAL DE VENTA (PMLV): Precio máximo que se establece por metro cuadrado de superficie útil de vivienda para cada una de los municipios de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Fija el valor límite máximo del precio de venta, que nunca podrá ser superado, de viviendas sujetas a regímenes de protección pública. Esta limitación se hará constar, expresamente, en la escritura de compraventa o adjudicación. Se establece de manera separada para la vivienda y para el garaje y el trastero.

PRÉSTAMO CUALIFICADO: Préstamo concedido por Entidades de crédito que hayan suscrito el convenio correspondiente con el Ministerio de Vivienda en función a lo dispuesto en el Plan Estatal de Vivienda. Se trata de préstamos con características ventajosas a favor de los prestatarios, que se conceden a aquellas personas que reúnan los requisitos legalmente establecidos.

R

RÉGIMEN LEGAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA: Situación especial de protección conferida por la Administración, bajo el que se rige una Vivienda con Protección Pública en lo relativo a sus condiciones de uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo. En contraprestación se conceden las ayudas y subvenciones que se determinen para cada caso, siempre que el comprador reúna las características exigidas. Este régimen legal podrá extinguirse por Descalificación.

S

SUBSIDIACIÓN DE HIPOTECA: La subsidiación consiste en el abono a la Entidad de crédito prestamista, con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda, de un porcentaje de las cuotas de amortización del **préstamo cualificado**. A efectos prácticos, el adquirente de la vivienda se ve beneficiado de un descuento en la cuota que tiene que pagar al banco por el préstamo.

V

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (VPO): Viviendas calificadas al amparo del Real Decreto-Ley 31/78, de 31 de octubre, y del Real Decreto 3148/78, de 10 de noviembre, siendo su plazo de protección de 30 años desde la fecha de **Calificación Definitiva**.

VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP): Viviendas calificadas al amparo de la Ley 6/97, y Decretos autonómicos de desarrollo, siendo su plazo de protección pública de 20 o 25 años desde la fecha de Calificación Definitiva, en función de la obtención de un préstamo cualificado o no, respectivamente. Viviendas calificadas al amparo del Decreto 11/05, su plazo de protección será de 7, 20 o 25 años desde la fecha de Calificación Definitiva, según se trate de vivienda destinada a arrendamiento con opción de compra, destinada a venta o uso propio, o destinada a arrendamiento, respectivamente; o bien, en los dos últimos supuestos, si se hubiese obtenido préstamo cualificado, el plazo de protección será el mismo que el plazo inicial de amortización de dicho préstamo a contar desde la fecha de Calificación Definitiva.

Esta Guía contiene:

La información necesaria sobre el procedimiento a seguir para la **Venta de Viviendas Protegidas**, tanto para las Viviendas de Protección Oficial (VPO) que promueven los particulares (**Promoción Privada**) y las que promueven las Administraciones Públicas (**Promoción Pública**), como para las Viviendas con Protección Pública (VPP).

Asimismo, contiene la información necesaria y el procedimiento para poder cumplir con las obligaciones planteadas en la **Orden 2907/2005**, de 23 de septiembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que delimita el ámbito territorial que puede ser sometido a **Derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad de Madrid**.

En concreto, incluye:

- A. **INFORMACIÓN PREVIA**
- B. **FICHAS EXPLICATIVAS** sobre las Viviendas sujetas a la obligación de solicitar Autorización de Venta
- C. **ESTADO DE TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES YA PRESENTADAS**
- D. **IMPRESOS**
- E. **ANEXOS**
- F. **GLOSARIO**

La información se completa con:

- **Calculadora de Precios Máximos de Venta y Alquiler**

Disponibles en la página Web: <http://www.madrid.org/oficinavivienda>

Fecha de actualización: 15 - 09 - 2006

- **Telefónico:** 012 (de L a V, de 09h a 20h, y S, de 10h a 13h).
- **Fax:** 91 728 52 99 (24 horas).
- **Correo electrónico:** oficinavivienda@madrid.org.
- **Presencial: en Madrid:** Avenida de Asturias, nº 28 (de L a V, de 09h a 20h y S, de 09h a 13h)
- **Web:** www.madrid.org/oficinavivienda
- **Correo ordinario:** Avenida de Asturias, nº 28 - 28029 MADRID.



DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA



Comunidad de Madrid



Oficina de Vivienda
COMUNIDAD DE MADRID

