



Guía Informativa de



## DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDAS

(Actualizada a Agosto/2005)

Dirección General de Arquitectura y Vivienda  
Subdirección General de Información de Vivienda

Fecha de edición: 31 de Agosto de 2005

## ¿Qué contiene esta Guía?

Contiene la información necesaria acerca del procedimiento a seguir para la **Descalificación de Viviendas**, tanto para las Viviendas con Protección Pública (VPP) como para las Viviendas de Protección Oficial (VPO) de promoción privada.

Aunque la mayoría de los requisitos y de los trámites que el ciudadano ha de realizar son los mismos para ambos tipos de vivienda, se ha optado por separar la explicación detallada de los dos procedimientos, para que no puedan producirse equivocaciones.

Así, esta Guía incluye:

	<u>Página</u>
<b>A) INFORMACIÓN GENERAL.</b>	<b>2</b>
<b>B) FICHAS EXPLICATIVAS</b>	<b>3</b>
Se informa de los requisitos necesarios para proceder a la Descalificación de ambos tipos de Vivienda, de la documentación a presentar y de los trámites a seguir, plazos de actuación e información complementaria que puede ser de utilidad para los ciudadanos.	
<b>Descalificación de Viviendas con Protección Pública (VPP)</b>	<b>3</b>
<b>Descalificación de Viviendas de Protección Oficial (VPO) de promoción privada</b>	<b>7</b>
<b>C) GLOSARIO</b>	<b>10</b>
Contiene un breve Glosario de términos específicos para facilitar la comprensión del procedimiento.	



## A. INFORMACIÓN GENERAL

La **Descalificación** de la Vivienda con Protección Pública supone la extinción del **régimen legal de Protección Pública** mediante el cual se regía la vivienda en lo relativo a sus características, condiciones de uso, conservación y responsabilidades, ayudas económicas y fijación de precios máximos.

Tras la **Descalificación**, las viviendas quedan sometidas al régimen general establecido en la legislación común de la Edificación.

### Objetivo de esta Guía

Se pretende sintetizar el procedimiento a seguir para la Descalificación de una Vivienda (VPP y VPO de promoción privada), de cara a facilitar el proceso de información a los ciudadanos que realicen este tipo de demanda a través de los diferentes canales de información de la **Oficina de Vivienda**.

**Una vez iniciado el trámite de Descalificación, la información acerca de su progreso la realiza, por el momento, sólo el Servicio de Vivienda de Obra Nueva que se encuentra en c/ Maudes, 17 (28003 Madrid).**



## B. FICHAS EXPLICATIVAS

DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP)	
Destinatarios	Propietarios de las Viviendas
<b>Información previa: Duración del régimen legal de Protección Pública en VPP</b>	
Duración del régimen legal de protección para una VPP	<p>Depende de la normativa por la que la vivienda fue Calificada Definitivamente como VPP, y del tipo de vivienda de que se trate. Así:</p> <p>A) Normativa anterior a la entrada en vigor del <b>Plan de Vivienda 2005-2008</b> (<b>Decreto 43/1997</b>, de 13 de marzo; Decreto 228/1998, de 30 de diciembre; y Decreto 11/2001, de 25 de enero):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>25 años</b> desde su <b>Calificación Definitiva</b>.</li><li>▪ Si en su día se obtuvo un <b>préstamo cualificado</b>, la duración del régimen legal será la misma que el plazo inicial de amortización del préstamo, a contar desde la <b>Calificación Definitiva</b>.</li></ul> <p>B) <b>Decreto 11/2005</b>, de 27 de enero (<b>Plan de Vivienda 05-08</b>):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ VPP para <b>Venta</b> o uso propio: <b>20 años</b> desde su <b>Calificación Definitiva</b>.</li><li>▪ VPP para <b>Arrendamiento</b>: <b>25 años</b> desde <b>Calificación Definitiva</b>.</li><li>▪ Para ambos casos: Si en su día se obtuvo un <b>préstamo cualificado</b>, la duración del régimen legal será la misma que el plazo inicial de amortización del préstamo, a contar desde la <b>Calificación Definitiva</b>.</li></ul> <p>C) En el <b>caso</b> de una <b>Vivienda de Integración Social, VIS</b> (<b>Plan de Vivienda 05-08</b>):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aunque la duración del régimen legal de protección pública es de <b>25 años</b> desde su <b>Calificación Definitiva</b> (o la duración del plazo inicial de amortización del <b>préstamo cualificado</b> que se obtuviera en su día) las VIS <b>NO pueden</b> ser objeto de descalificación.</li></ul> <p>D) En el <b>caso</b> de una <b>VPPA con OC<sup>1</sup></b> (<b>Plan de Vivienda 05-08</b>):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ La duración del régimen legal de protección pública es de <b>7 años</b> desde su <b>Calificación Definitiva</b>, y si se ejerce la Opción de Compra, también a los 7 años, el arrendatario se convierte en Propietario. Durante los <b>3 años</b> siguientes, su titular no podrá venderla por precio superior al establecido por m<sup>2</sup> de superficie útil para una VPPB<sup>2</sup> que se califique provisionalmente en la misma fecha y localidad o ámbito intraurbano<sup>3</sup>.</li><li>▪ Por lo tanto, transcurridos <b>10 años</b> desde su <b>Calificación Definitiva</b>, el destino y precio de la vivienda será libre.</li></ul>

<sup>1</sup> VPPA con OC: Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra.

<sup>2</sup> VPPB: Vivienda con Protección Pública Básica.

<sup>3</sup> Esta limitación ha de constar expresamente en la Escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

## Para solicitar y obtener la Descalificación

### Requisitos para solicitar la Descalificación

- En términos generales, podrá solicitarse la Descalificación una vez transcurrido un **mínimo de 15 años** desde la **Calificación Definitiva**.
- Que el **préstamo cualificado** obtenido para la vivienda, en su caso, haya sido amortizado totalmente o haya sido **novado** (cambio de cualquier condición esencial del préstamo cualificado) previamente en un préstamo libre.
- Para obtener la Descalificación, el interesado tendrá que **restituir** el importe de la totalidad de las **Ayudas económicas** directas percibidas y, en su caso, el importe de las bonificaciones y/o exenciones tributarias con sus intereses legales correspondientes.
- Si se hubiere disfrutado de un derecho de superficie o suelo gratuito<sup>4</sup>, el interesado deberá restituir a la Administración aportante un importe equivalente a la mitad del precio legal de la vivienda en el momento de la Descalificación.
- La vivienda no podrá ser descalificada si está ocupada por un inquilino en régimen de arrendamiento.

Cumplidos los requisitos, la Administración podrá conceder la Descalificación si de ella no se derivan perjuicios para terceros o el interés social.

## Para presentar la Solicitud y la Documentación

### Documentación a presentar

1. Impreso de **Solicitud**<sup>5</sup> debidamente cumplimentado.
2. Fotocopia de la **Escritura** o título público de adquisición de la vivienda; si ésta ha sido heredada, deberá presentarse copia del contrato de adjudicación hereditaria (NO del testamento); y si ha habido separación matrimonial, copia de Escritura de adjudicación a uno de los cónyuges.
3. Fotocopia del **DNI/CIF** del titular de la vivienda.
4. Nº de expediente<sup>6</sup> y fecha de la **Calificación Definitiva** de la vivienda con protección pública, o fotocopia de la **Cédula de Calificación Definitiva**<sup>7</sup> en caso de tenerla.
5. En caso de existir más de dos **propietarios**, deberá presentarse un anexo donde figuren sus datos, así como una declaración jurada y firmada por ambos en la que conste que no causan perjuicios a terceros con la Descalificación de dicha vivienda.
6. En caso de existir un **representante**, hay que presentar un escrito firmado por los titulares de la vivienda autorizando dicha representación.

<sup>4</sup> Si se ha disfrutado de este derecho, constará en la **Nota Simple Informativa**, a obtener en el Registro de la Propiedad (*Para saber qué Registro le corresponde, llame al Tfno. de Información 902 021 252 del Registro de la Propiedad de Madrid (C/ Príncipe de Vergara, 72 – 28006 Madrid), o bien, al Colegio de Registradores en el Tfno. 900 101 141, o también a través de su web [www.registradores.org](http://www.registradores.org)*).

<sup>5</sup> Se obtiene por diversos canales:

- Presencial: Registros de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Madrid: C/ Princesa, 3; C/ Maudes, 17; C/ Braganza, s/n y Avenida de Asturias, 28.
- Web: [http://gestiona.madrid.org/psga\\_gestiona/servlet/Servidor?opcion=VerPDF\\_Registro&codigo=2740](http://gestiona.madrid.org/psga_gestiona/servlet/Servidor?opcion=VerPDF_Registro&codigo=2740)

<sup>6</sup> 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!).

<sup>7</sup> Puede obtenerse en la c/ Maudes, 17, indicando en la solicitud el nº de expediente de Calificación Definitiva de la VPP y la fecha de dicha Calificación.



<b>Trámites a seguir</b>	<p>1) Presentar el Impreso de <b>Solicitud</b> de Descalificación junto a la documentación necesaria.</p> <p>2) El <b>Servicio de Vivienda de Obra Nueva</b> estudiará si la admite a trámite en función del cumplimiento de los requisitos de solicitud, y remitirá de oficio al interesado para que proceda a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a)</b> Devolver las ayudas recibidas en los Organismos Públicos competentes, en su caso: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ministerio de Vivienda<sup>8</sup>: <b>Subsidiación de la hipoteca</b>.</li> <li>▪ Consejería de Hacienda<sup>9</sup>: <b>Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)</b> e <b>Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)</b> (o de <b>Transmisiones Patrimoniales</b>, en su caso), más los intereses legales correspondientes.</li> <li>▪ <b>Ayuntamiento</b>: Si se obtuvo alguna bonificación (como Licencia de Obras, Plusvalías, u otras...) más los intereses.</li> </ul> </li> <li><b>b)</b> Cancelar el <b>préstamo cualificado</b> (o que haya sido <b>novado</b>).</li> </ul> <p>3) El interesado debe justificar, ante el <b>Servicio de Vivienda de Obra Nueva</b>, haber realizado todo lo anteriormente expuesto.</p> <p>4) La <b>Dirección General de Arquitectura y Vivienda</b> emitirá la resolución de Descalificación de la vivienda.</p> <p>5) El interesado debe <b>inscribir la Resolución</b> de la Descalificación en el Registro de la Propiedad, tal y como indica la misma Resolución.</p>
<b>Presentación de la Solicitud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cualquier Oficina de Registro de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado o Ayuntamiento que hayan firmado convenio a tal efecto, oficinas de correos y representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el Extranjero.</li> <li>▪ 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.)</li> </ul>
<b>Plazo máximo de resolución</b>	El plazo máximo es de <b>5 meses</b> a contar desde la fecha de registro de entrada que conste en la Solicitud. Pasado este plazo sin haber recibido ninguna notificación, la solicitud podrá entenderse desestimada, a los efectos legales que procedan.
<b>Para consultar el estado de tramitación de las Solicitudes ya presentadas</b>	
<b>Canales de Información específicos para consulta de Expedientes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telefónico: 91 580 35 55 (de lunes a viernes, de 09h a 14h)</li> <li>▪ Web: <a href="http://gestiona.madrid.org/psga_gestiona">http://gestiona.madrid.org/psga_gestiona</a></li> <li>▪ Presencial: c/ Maudes, 17 – 28003 Madrid (<b>solo miércoles</b>, de 09h a 14h). Servicio de Vivienda de Obra Nueva (Dirección General de Arquitectura y Vivienda).</li> </ul>

<sup>8</sup> Sitio en el Paseo de la Castellana, 112 (28071 Madrid).

<sup>9</sup> En la **Dirección General de Tributos**, sita en el Paseo del General Martínez Campos, 30 (28010 Madrid). Estos impuestos deben pagarse ahora puesto que no se abonaron al adquirir la vivienda.



### Para conocer el Coste aproximado que puede suponer

#### ¿Cuánto cuesta, aproximadamente, descalificar una vivienda?

El Coste dependerá de las Ayudas económicas directas percibidas y, en su caso, el importe de las bonificaciones y/o exenciones tributarias con sus intereses legales correspondientes, siendo el resultado de sumar:

1. En el caso de haber obtenido **subsidiación de hipoteca**, deberá devolverse el importe de las cantidades subsidiadas, más los intereses legales. Para saber el importe a pagar, hay que solicitar la liquidación al **Ministerio de Vivienda**.
2. El coste de pagar los impuestos de **Actos Jurídicos Documentados** e **IVA**, o de **Transmisiones Patrimoniales**, en su caso, más los intereses legales que correspondan, en la **Consejería de Hacienda**.
3. En el caso de haber obtenido algún tipo de bonificación del **Ayuntamiento**, deberá devolverse al mismo su cuantía, más los intereses legales que correspondan.
4. En el caso de haber disfrutado de un derecho de superficie o suelo gratuito, deberá devolverse a la Administración un importe equivalente a la mitad del precio legal de la vivienda en el momento de la Descalificación.

### Información general

Organismo Gestor	<b>CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO</b> Dirección General de Arquitectura y Vivienda Servicio de Vivienda de Obra Nueva
Persona responsable y cargo	<b>Dña. Nieves Montero</b> - Jefe de Servicio -
Dirección postal	c/ Maudes, 17, Planta Baja. 28003 Madrid

Recuerde que dispone de un **GLOSARIO de TÉRMINOS** en el apartado C de la GUÍA



## DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA (VPO)

<b>Destinatarios</b>	Propietarios de las Viviendas
<b>Información previa: Duración del régimen legal de Protección Pública en VPO</b>	
<b>Duración del régimen legal de protección pública en VPO<sup>10</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>30 años</b> desde la <b>Calificación Definitiva</b>, si se trata de VPO de promoción privada acogida al <b>Real Decreto-Ley 31/1978</b>, de 31 de octubre.</li><li>▪ <b>50 años</b> desde la <b>Calificación Definitiva</b>, si se trata de VPO de promoción privada acogida al <b>Decreto 2114/1968</b>, de 24 de julio (Estas VPO han quedado liberalizadas de precio de venta y alquiler, en virtud del <b>Real Decreto 727/1993</b>, de 14 de mayo)</li></ul>
<b>Para solicitar y obtener la Descalificación</b>	
<b>Requisitos para solicitar la Descalificación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Podrá solicitarse la Descalificación una vez transcurrido un <b>mínimo de 15 años</b> desde la <b>Calificación Definitiva</b>, si se trata de una VPO de promoción privada acogida al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.</li><li>▪ O bien, en cualquier momento, si se trata de una VPO de Promoción Privada acogida al Decreto 2114/1968, de 24 de julio (si han transcurrido 5 años desde su <b>Calificación Definitiva</b>).</li><li>▪ Que el <b>préstamo cualificado</b> obtenido para la vivienda, en su caso, haya sido amortizado totalmente o haya sido <b>novado</b> (cambio de cualquier condición esencial del préstamo cualificado) previamente en un préstamo libre.</li><li>▪ Para obtener la Descalificación, el interesado tendrá que <b>restituir</b> el importe de la totalidad de las <b>Ayudas económicas</b> directas percibidas y, en su caso, el importe de las bonificaciones y/o exenciones tributarias con sus intereses legales correspondientes.</li></ul> <p>Cumplidos los requisitos, la Administración podrá conceder la Descalificación si de ella no se derivan perjuicios para terceros o el interés social.</p>

<sup>10</sup> Para conocer el Decreto al que está acogida una Vivienda, acudir a la **Cédula de Calificación Definitiva**.

## Para presentar la Solicitud y la Documentación

<b>Documentación a presentar</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Impreso de <b>Solicitud</b><sup>11</sup> debidamente cumplimentado.</li> <li>2. Fotocopia de la <b>Escritura</b> o título público de adquisición de la vivienda; si ésta ha sido heredada, deberá presentarse copia del contrato de adjudicación hereditaria (NO del testamento); y si ha habido separación matrimonial, copia de Escritura de adjudicación a uno de los cónyuges.</li> <li>3. Fotocopia del <b>DNI/CIF</b> del titular de la vivienda.</li> <li>4. Nº de expediente<sup>12</sup> y fecha de la <b>Calificación Definitiva</b> de la VPO, o fotocopia de la <b>Cédula de Calificación Definitiva</b><sup>13</sup> en caso de tenerla.</li> <li>5. En caso de existir más de un <b>propietario</b>, deberá presentarse un anexo donde figuren sus datos, así como una declaración jurada y firmada por todos en la que conste que no causan perjuicios a terceros con la Descalificación de dicha vivienda.</li> <li>6. En caso de existir un <b>representante</b>, hay que presentar un escrito firmado por los titulares de la vivienda autorizando dicha representación.</li> </ol>
<b>Trámites a seguir</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Presentar el Impreso de <b>Solicitud</b> de Descalificación junto a la documentación necesaria.</li> <li>2 El <b>Servicio de Vivienda de Obra Nueva</b> estudiará si la admite a trámite, en función del cumplimiento de los requisitos, y remitirá de oficio al interesado para que proceda a: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Devolver las ayudas recibidas en los Organismos Públicos competentes, en su caso: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ministerio de Vivienda</b><sup>14</sup>: <b>Subsidiación de la hipoteca</b>.</li> <li>▪ <b>Consejería de Hacienda</b><sup>15</sup>: <b>Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)</b> e <b>Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)</b> (o de <b>Transmisiones Patrimoniales</b>, en su caso), más los intereses legales correspondientes.</li> <li>▪ <b>Ayuntamiento</b>: Si se obtuvo alguna bonificación (como Licencia de Obras, Plusvalías, u otras...) más los intereses.</li> </ul> </li> <li>b) Cancelar el <b>préstamo cualificado</b> (o que haya sido <b>novado</b>).</li> </ol> </li> <li>3 El interesado debe justificar, ante el <b>Servicio de Vivienda de Obra Nueva</b>, haber realizado todo lo anteriormente expuesto.</li> <li>4 La <b>Dirección General de Arquitectura y Vivienda</b> emitirá la resolución de Descalificación de la vivienda.</li> <li>5 El interesado debe <b>inscribir la Resolución</b> de la Descalificación en el Registro de la Propiedad.</li> </ol>

<sup>11</sup> Se obtiene por diversos canales:

- Presencial: Registros de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Madrid: C/ Princesa, 3; C/ Maudes, 17; C/ Braganza, s/n y Avda. de Asturias, 28
- Web: [http://gestiona.madrid.org/psga\\_gestiona/servlet/Servidor?opcion=VerPDF\\_Registro&codigo=2740](http://gestiona.madrid.org/psga_gestiona/servlet/Servidor?opcion=VerPDF_Registro&codigo=2740)

<sup>12</sup> La **Cédula de Calificación Definitiva** 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!).

<sup>13</sup> Puede obtenerse en la c/ Maudes, 17, indicando en la solicitud el nº de expediente de Calificación Definitiva de la VPP y la fecha de dicha Calificación.

<sup>14</sup> Sito en el Paseo de la Castellana, 112 (28071 Madrid).

<sup>15</sup> En la **Dirección General de Tributos**, sita en el Paseo del General Martínez Campos, 30 (28010 Madrid). Estos impuestos deben pagarse ahora puesto que no se abonaron al adquirir la vivienda.



<b>Presentación de la Solicitud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cualquier Oficina de Registro de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado o Ayuntamiento que hayan firmado convenio a tal efecto, oficinas de correos y representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el Extranjero.</li> <li>▪ 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)</li> </ul>
<b>Plazo máximo de resolución</b>	El plazo máximo es de <b>5 meses</b> a contar desde la fecha de registro de entrada que conste en la Solicitud. Pasado este plazo sin haber recibido ninguna notificación, la solicitud podrá entenderse desestimada, a los efectos legales que procedan.
<b>Para consultar el estado de tramitación de las Solicitudes ya presentadas</b>	
<b>Canales de Información específicos para consulta de Expedientes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telefónico: 91 580 35 55 (de lunes a viernes, de 09h a 14h)</li> <li>▪ Web: <a href="http://gestiona.madrid.org/psga_gestiona">http://gestiona.madrid.org/psga_gestiona</a></li> <li>▪ Presencial: c/ Maudes, 17 – 28003 Madrid (<b>solo miércoles</b>, de 09h a 14h). Servicio de Vivienda de Obra Nueva (Dirección General de Arquitectura y Vivienda).</li> </ul>
<b>Para conocer el Coste aproximado que puede suponer</b>	
<b>¿Cuánto cuesta, aproximadamente, descalificar una vivienda?</b>	<p>El Coste dependerá de las Ayudas económicas directas percibidas y, en su caso, el importe de las bonificaciones y/o exenciones tributarias con sus intereses legales correspondientes, siendo el resultado de sumar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En el caso de haber obtenido <b>subsidio de hipoteca</b>, deberá devolverse el importe de las cantidades subsidiadas, más los intereses legales. Para saber el importe a pagar, hay que solicitar la liquidación al <b>Ministerio de Vivienda</b>.</li> <li>2. El coste de pagar los impuestos de <b>Actos Jurídicos Documentados e IVA</b>, o de <b>Transmisiones Patrimoniales</b>, en su caso, más los intereses legales que correspondan, en la <b>Consejería de Hacienda</b>.</li> <li>3. En el caso de haber obtenido algún tipo de bonificación del <b>Ayuntamiento</b>, deberá devolverse al mismo su cuantía, más los intereses legales que correspondan.</li> <li>4. En el caso de haber disfrutado de un derecho de superficie o suelo gratuito, deberá devolverse a la Administración un importe equivalente a la mitad del precio legal de la vivienda en el momento de la Descalificación.</li> </ol>
<b>Información general</b>	
<b>Organismo Gestor</b>	<b>CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO</b> Dirección General de Arquitectura y Vivienda Servicio de Vivienda de Obra Nueva
<b>Persona responsable y cargo</b>	<b>Dña. Nieves Montero</b> - Jefe de Servicio -
<b>Dirección postal</b>	c/ Maudes, 17, Planta Baja. 28003 Madrid
<b>Recuerde que dispone de un GLOSARIO de TÉRMINOS en el apartado C de la GUÍA</b>	



## C. GLOSARIO

### C

**CALIFICACIÓN DEFINITIVA:** Calificación otorgada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a una vivienda, 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.

### I

**IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (IAJD):** Impuesto que grava las primeras copias de escrituras de compraventa de viviendas nuevas y también las primeras copias de escrituras de constitución de hipotecas sobre el inmueble.

**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 tendrán 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.

**PRÉSTAMO NOVADO:** La novación se produce cuando se renegocian las condiciones de una hipoteca sin cambiar de Entidad. Sólo se puede modificar el tipo de interés y el plazo, éste último sólo si también se modifica el tipo de interés. Esta operación está exenta de impuestos y el cálculo de los honorarios notariales y registrales están bonificados.

### 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.

**RENTA MÁXIMA ANUAL:** Renta máxima del primer año que se fija para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento. Asciende al 7% del Precio Máximo de Venta de estas viviendas (si el régimen de protección pública es de 10 años; y al 4% si el régimen es de 25 años), establecido por metro cuadrado de superficie útil para cada una de las localidades del territorio de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.



**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 adquiriente 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:

- A) INFORMACIÓN GENERAL
- B) FICHAS EXPLICATIVAS sobre la Descalificación de VPP y VPO
- C) GLOSARIO

**La información se completa con las Utilidades:**

- Calculadora del Plan de Vivienda Joven 05/08
- Calculadora de Ingresos Máximos de la Unidad Familiar
- Calculadora de Precios Máximos de Venta y Alquiler
- Calculadora de Hipotecas

Disponibles en el espacio **Utilidades** de la página web: <http://www.madrid.org/oficinavivienda>

Fecha de actualización: 31 - 08 - 2005

**Canales de Atención disponibles:**

- **Telefónico:** 012 (de L a V, de 09h a 20h, y S, de 10h a 13h)
- **Fax:** 91 728 52 99 (24 horas)
- **E-mail:** [oficinavivienda@madrid.org](mailto: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); Cl. Braganza, s/n (de L a V, de 09h a 14h).
- **Web:** [www.madrid.org/oficinavivienda](http://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**

