



Guía Informativa de

“ DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDAS”

(Actualizado a Agosto/2006)



Fecha de edición: 27 de Julio de 2006

¿Qué contiene esta Guía?

Contiene los impresos y la información necesaria sobre el procedimiento a seguir para la **Desclasificación 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.

En concreto, esta Guía incluye:

| | |
|--|----|
| A. INFORMACIÓN GENERAL | 3 |
| B. FICHAS EXPLICATIVAS | 4 |
| Se informa de los requisitos necesarios para proceder a la Desclasificación 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.1 Desclasificación de Viviendas con Protección Pública (VPP) | 4 |
| B.2 Desclasificación de Viviendas de Protección Oficial (VPO) de Promoción Privada | 8 |
| C. IMPRESOS DE SOLICITUD | 11 |
| D. GLOSARIO | 12 |

Contiene un breve Glosario de términos específicos para facilitar la comprensión del procedimiento.

Información útil

Como complemento de esta Guía, en el espacio Web www.madrid.org/oficinavivienda, dispone de otras Guías que pueden ser de interés y, en especial, la *Guía Informativa de VENTA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS* en la que se detalla el procedimiento a seguir para solicitar la Autorización de Venta de dichas Viviendas, así como las indicaciones sobre el ejercicio del Derecho de tanteo y retracto por parte de la Comunidad de Madrid.



A. INFORMACIÓN GENERAL

La **Descalificación de una Vivienda** protegida ya sea ésta VPP o VPO de promoción privada 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 pasan a ser, a todos los efectos, viviendas libres. La descalificación se puede obtener por el transcurso del tiempo establecido con la extinción de su régimen legal o, en determinadas circunstancias, por solicitud del propietario de la vivienda.

Objetivo de esta Guía

Esta Guía sintetiza el procedimiento a seguir para la Descalificación de una Vivienda protegida, sea ésta VPP o VPO de promoción privada.

La Guía no sólo indica **qué** se debe hacer y **cómo** realizar los trámites necesarios, sino también **dónde** se deben realizar.

En resumen, con la información contenida en la Guía se pueden iniciar los trámites en cualquier Punto de Información de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda ya que, en cualquiera de ellos, se dispone de acceso a un Registro Público. Naturalmente, pueden iniciarse en la Oficina de Vivienda, cuyos datos y horario de atención encontrará en la contraportada de este documento.

Una vez comenzado el trámite de Descalificación, cualquier información sobre su progreso podrá seguirse a través de la Web de la Oficina de Vivienda aunque, por el momento, sólo se realiza en el Servicio de Vivienda de Obra Nueva de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, situado en la C/ Maides, nº 17 (28003 Madrid), con atención al público los miércoles, de 09 a 14 horas.



B. FICHAS EXPLICATIVAS

B.1 Descalificación de Viviendas con Protección Pública (VPP)

| Destinatarios | Propietarios de las Viviendas |
|--|---|
| Información previa: Duración del régimen legal de Protección Pública en VPP | |
| Duración del régimen legal de protección para una VPP | <p>Depende de la normativa por la que la Vivienda obtuvo la Calificación Definitiva como VPP, y del tipo de vivienda de que se trate. Así:</p> <p>A) Normativa anterior a la entrada en vigor del Plan de Vivienda 2005-2008 (Decreto 43/1997, 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"> ▪ 25 años desde su Calificación Definitiva. ▪ Si en su día se obtuvo un préstamo cualificado, la duración del régimen legal será la misma que el plazo inicial de amortización del préstamo, a contar desde la Calificación Definitiva. ▪ Si ha obtenido un préstamo convenido previsto por el Real Decreto 801/2005, la duración del régimen legal será de 30 años, desde la Calificación Definitiva, sin posibilidad de descalificación voluntaria. <p>B) Decreto 11/2005, de 27 de enero (Plan de Vivienda 05-08):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ VPP para Venta o uso propio: 20 años desde su Calificación Definitiva. ▪ VPP para Arrendamiento: 25 años desde la Calificación Definitiva. ▪ Si ha obtenido un préstamo convenido previsto por el Real Decreto 801/2005, la duración del régimen legal será de 30 años, desde la Calificación Definitiva, sin posibilidad de descalificación voluntaria. <p>C) En el caso de una Vivienda de Integración Social, VIS (Plan de Vivienda 05-08):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aunque la duración del régimen legal de protección pública es de 25 años desde su Calificación Definitiva (o la duración del plazo inicial de amortización del préstamo cualificado que se obtuviera en su día) las VIS NO PUEDEN ser objeto de Descalificación. <p>D) En el caso de una VPPA con OC¹ (Plan de Vivienda 05-08):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La duración del régimen legal de protección pública es de 7 años desde su Calificación Definitiva, y si se ejerce la Opción de Compra, también a los 7 años, el arrendatario se convierte en Propietario. Durante los 3 años siguientes, su titular no podrá venderla por precio superior al establecido por m² de superficie útil para una VPPB² que se califique provisionalmente en la misma fecha y localidad o ámbito intraurbano³. ▪ Por lo tanto, transcurridos 10 años desde su Calificación Definitiva, el destino y precio de la vivienda será libre. |
| Para solicitar y obtener la Descalificación | |
| Requisitos para solicitar la Descalificación | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se podrá solicitar 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 |

¹ VPPA con OC: Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra.

² VPPB: Vivienda con Protección Pública Básica.

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



| | |
|--|--|
| | <p>sido amortizado totalmente o haya sido novado (cambio de cualquier condición esencial del préstamo cualificado) previamente en un préstamo libre.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 gratuito⁴, 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. ▪ Si se hubiese obtenido un préstamo convenido, el régimen de protección no tendrá posibilidad de descalificación voluntaria durante la vida útil de la vivienda, considerando éste un periodo de 30 años. <p>Cumplidos los requisitos, la Administración podrá conceder la Descalificación si de ella no se derivan perjuicios para terceros o el interés social.</p> |
|--|--|

Para obtener el Impreso de Solicitud y presentar la Documentación

| | |
|--|--|
| Obtención del Impreso de Solicitud de Descalificación | <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/ Princesa, 3; C/ Maides, 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. |
| Documentación a presentar | <ol style="list-style-type: none"> 1. Impreso de Solicitud 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 expediente⁵ y fecha de la Calificación Definitiva de la vivienda con protección pública, o fotocopia de la Cédula de Calificación Definitiva⁶ 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 todos 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. |
| Trámites a seguir | <ol style="list-style-type: none"> 1) Presentar el Impreso de Solicitud de Descalificación junto a la documentación necesaria. 2) El Servicio de Vivienda de Obra Nueva 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: <ol style="list-style-type: none"> a) Devolver las ayudas recibidas en los Organismos Públicos |

⁴ Si se ha disfrutado de este derecho, constará en la **Nota Simple Informativa**, a obtener en el Registro de la Propiedad (Para saber el Registro que le corresponde, puede llamar 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, y en su Web www.registradores.org. También puede consultar esta información a través de la Web de la Oficina de Vivienda: www.madrid.org/oficinavivienda).

⁵ 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).

⁶ Puede obtenerse en la C/ Maides, 17, indicando en la solicitud el nº de expediente de Calificación Definitiva de la VPP y la fecha de dicha Calificación.



| | |
|--|--|
| | <p>competentes, en su caso:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ministerio de Vivienda⁷: Subsidiación de la hipoteca. ▪ Consejería de Hacienda⁸: Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD) e Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) (o sobre Transmisiones Patrimoniales, en su caso), más los intereses legales correspondientes. ▪ Ayuntamiento: Si se obtuvo alguna bonificación (como Licencia de Obras, Plusvalías, u otras...) más los intereses. <p>b) Cancelar el préstamo cualificado (o que haya sido novado).</p> <p>3) El interesado debe justificar, ante el Servicio de Vivienda de Obra Nueva, haber realizado todo lo anteriormente expuesto.</p> <p>4) La Dirección General de Arquitectura y Vivienda emitirá la resolución de Descalificación de la vivienda.</p> <p>5) El interesado debe inscribir la Resolución de la Descalificación en el Registro de la Propiedad, tal y como indica la misma Resolución.</p> |
| Presentación de la Solicitud | <ul style="list-style-type: none"> ▪ En cualquier Oficina de Registro de la Comunidad de Madrid, de la Administración General del Estado o Ayuntamiento⁹ 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) |
| Plazo máximo de resolución | El plazo máximo es de 5 meses 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. |
| 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"> ▪ Telefónico: 91 580 35 55 (de lunes a viernes, de 09h a 14h) ▪ Web: http://gestiona.madrid.org/psga_gestiona ▪ Presencial: C/ Maudes, 17 – 28003 Madrid (sólo miércoles, de 09h a 14h). Servicio de Vivienda de Obra Nueva (Dirección General de Arquitectura y Vivienda). |
| Para conocer el Coste aproximado que puede suponer | |
| ¿Cuánto cuesta, aproximadamente, descalificar una vivienda? | <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"> 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. |

⁷ Sitio en el Paseo de la Castellana, 112 (28071 Madrid).

⁸ 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.

⁹ 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



| 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/ Maides, 17, Planta Baja. 28003 Madrid |
| Recuerde que dispone de un <u>GLOSARIO de TÉRMINOS</u> en el apartado D de la GUÍA | |



B.2 Descalificación de Viviendas de Protección Oficial (VPO) de Promoción Privada

| Destinatarios | Propietarios de las Viviendas |
|--|--|
| Información previa: Duración del régimen legal de Protección Pública en VPO | |
| Duración del régimen legal de protección pública en VPO ¹⁰ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 años desde la Calificación Definitiva, si se trata de VPO de promoción privada acogida al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre. ▪ 50 años desde la Calificación Definitiva, si se trata de VPO de promoción privada acogida al Decreto 2114/1968, de 24 de julio (Estas VPO han quedado liberalizadas de precio de venta y alquiler, en virtud del Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo) |
| Para solicitar y obtener la Descalificación | |
| Requisitos para solicitar la Descalificación | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podrá solicitarse la Descalificación una vez transcurrido un mínimo de 15 años desde la Calificación Definitiva, si se trata de una VPO de promoción privada acogida al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre. ▪ 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 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. <p>Cumplidos los requisitos, la Administración podrá conceder la Descalificación si de ella no se derivan perjuicios para terceros o el interés social.</p> |
| Para obtener el Impreso de Solicitud y presentar la Documentación | |
| Obtención del Impreso de Solicitud de Descalificación | <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/ Princesa, 3; 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. |
| Documentación a presentar | <ol style="list-style-type: none"> 1. Impreso de Solicitud 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. N° de expediente¹¹ y fecha de la Calificación Definitiva de la VPO, o fotocopia de la Cédula de Calificación Definitiva¹² 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 todos en la que conste que no causan perjuicios a terceros con la Descalificación de dicha vivienda. |

¹⁰ Para conocer el Decreto al que está acogida una Vivienda, consultar en su [Cédula de Calificación Definitiva](#).



| | |
|--|--|
| | <p>6. En caso de existir un representante, hay que presentar un escrito firmado por los titulares de la vivienda autorizando dicha representación.</p> |
| Trámites a seguir | <p>1. Presentar el Impreso de Solicitud de Descalificación junto a la documentación necesaria.</p> <p>2. El Servicio de Vivienda de Obra Nueva estudiará si la admite a trámite, en función del cumplimiento de los requisitos, y remitirá de oficio al interesado para que proceda a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Devolver las ayudas recibidas en los Organismos Públicos competentes, en su caso: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ministerio de Vivienda¹³: Subsidiación de la hipoteca. ▪ Consejería de Hacienda¹⁴: Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD) e Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) (o sobre Transmisiones Patrimoniales, en su caso), más los intereses legales correspondientes. ▪ Ayuntamiento: Si se obtuvo alguna bonificación (como Licencia de Obras, Plusvalías, u otras...) más los intereses. b) Cancelar el préstamo cualificado (o que haya sido novado). <p>3. El interesado debe justificar, ante el Servicio de Vivienda de Obra Nueva, haber realizado todo lo anteriormente expuesto.</p> <p>4. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda emitirá la resolución de Descalificación de la vivienda.</p> <p>5. El interesado debe inscribir la Resolución de la Descalificación en el Registro de la Propiedad.</p> |
| Presentación de la Solicitud | <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) |
| Plazo máximo de resolución | <p>El plazo máximo es de 5 meses 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.</p> |
| 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"> ▪ Telefónico: 91 580 35 55 (de lunes a viernes, de 09h a 14h) ▪ Web: http://gestiona.madrid.org/psga_gestiona ▪ Presencial: c/ Maudes, 17 – 28003 Madrid (sólo miércoles, de 09h a 14h). Servicio de Vivienda de Obra Nueva (Dirección General de Arquitectura y Vivienda). |

¹¹ 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).

¹² Puede obtenerse en la C/ Maudes, 17, indicando en la solicitud el número de expediente de Calificación Definitiva de la VPP y la fecha de dicha Calificación.

¹³ Situado en el Paseo de la Castellana, 112 (28071 Madrid).

¹⁴ 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.

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.



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 [subsidio 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 sobre Actos Jurídicos Documentados e IVA, o sobre 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.

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



C. IMPRESOS DE SOLICITUD

- A) **Solicitud de Descalificación de VPO o VPP de Promoción Privada**
- B) **Solicitud de Descalificación de VPO de Promoción Pública** (sólo para viviendas calificadas al amparo de regímenes anteriores al R.D. 3148/78, de 10 de noviembre)





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

Comunidad de Madrid

SOLICITUD DE DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL(VPO) O VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) (Promoción Privada)

Ejemplar para el interesado

DATOS DEL/LA TITULAR O TITULARES DE LA VIVIENDA

Nombre (o Razón social):

Primer Apellido: Segundo Apellido: NIF/CIF.:

Nombre (o Razón social):

Primer Apellido: Segundo Apellido: NIF/CIF.:

DOMICILIO DEL/LA TITULAR

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 las misma)

Nombre:

Primer Apellido: Segundo 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** cuyos datos se adjuntan a continuación:

DATOS DE LA VIVIENDA:

Nº Expediente de Construcción: Fecha Calificación Definitiva:

Tipo Vía: Nombre vía:

Nº: Esc/Piso/Puerta: Código Postal:

Municipio: Provincia:

DECLARA/N: Que no causa/n perjuicios a terceros con la descalificación de dicha vivienda.

SOLICITA/N: Le/s sea otorgada la DESCALIFICACIÓN de la referida vivienda.

En a de de

DESTINATARIO

DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA



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

Comunidad de Madrid

SOLICITUD DE DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL(VPO) O VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) (Promoción Privada)

Ejemplar para la Administración

DATOS DEL/LA TITULAR O TITULARES DE LA VIVIENDA

Nombre (o Razón social):

Primer Apellido: Segundo Apellido: NIF/CIF.:

Nombre (o Razón social):

Primer Apellido: Segundo Apellido: NIF/CIF.:

DOMICILIO DEL/LA TITULAR

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 las misma)

Nombre:

Primer Apellido: Segundo 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** cuyos datos se adjuntan a continuación:

DATOS DE LA VIVIENDA:

Nº Expediente de Construcción: Fecha Calificación Definitiva:

Tipo Vía: Nombre vía:

Nº: Esc/Piso/Puerta: Código Postal:

Municipio: Provincia:

DECLARA/N: Que no causa/n perjuicios a terceros con la descalificación de dicha vivienda.

SOLICITA/N: Le/s sea otorgada la DESCALIFICACIÓN de la referida vivienda.

En a de de

FIRMA/S

DESTINATARIO

DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS A ADJUNTAR CON LA SOLICITUD DE DESCALIFICACIÓN
DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL O VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA
(Promoción Privada)**

- Fotocopia de la escritura o título público de adquisición de la vivienda.
- Fotocopia del DNI/CIF del titular o titulares de la vivienda.
- N° de expediente de calificación definitiva de V.P.O./V.P.P. o fotocopia de la cédula de calificación definitiva en caso de tenerla.
- En caso de existir representante, escrito firmado por los titulares autorizando dicha representación.
- En caso de existir más de dos propietarios de la vivienda, se deberá presentar un anexo donde figuren los datos de los mismos, así como declaración jurada de que no causan perjuicios a terceros con la descalificación de dicha vivienda firmada por éstos.

El plazo de resolución del presente procedimiento es de cinco meses (de acuerdo a lo que establece la Ley 1/2001, de 29 de marzo de 2001), a contar desde la fecha de registro de entrada que conste en este documento una vez presentado. Pasado dicho plazo sin haber recibido notificación con la resolución dictada en este procedimiento, esta solicitud podrá entenderse desestimada, a los efectos legales que procedan.

Para consultar información puede dirigirse a las oficinas de Información de Vivienda, situadas en Av. Asturias, 28 (L a V, de 9 a 20 h. y S, de 9 a 13 h.) y C/ Braganza, s/n (L a V, de 9 a 14 h.).

Asimismo, puede consultar el estado de tramitación de su expediente en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en C/ Maudes, 17 (X de 9 a 14 h.) o en el Portal de información y servicios al ciudadano, en la dirección de Internet:

[<http://gestiona.madrid.org/psqa_gestiona//>](http://gestiona.madrid.org/psqa_gestiona//>)

DESTINATARIO

DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA

ETIQUETA REGISTRO DE ENTRADA
Código 06W5 Entidad 00812

**SOLICITUD DE DESCALIFICACIÓN VIVIENDA
DE PROTECCIÓN OFICIAL
PROMOCIÓN PÚBLICA**

**Sólo para viviendas calificadas al amparo de regímenes
anteriores al R.D. 3148/78, de 10 de noviembre**

ILMO. SR.:

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

EXPONE:

Que siendo propietario de una vivienda de PROTECCIÓN OFICIAL de **PROMOCIÓN PÚBLICA** sita en....., calle.....
número....., piso....., letra..... del GRUPO....., y habiendo transcurrido más de 5 años desde la fecha de la compra de la referida vivienda.

SOLICITA:

Le sea otorgada la descalificación de la referida vivienda.

Madrid, a de200....

FIRMAS,

ILMO. SR. DIRECTOR GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA
C/ Maides, 17 MADRID 28003
C/ Braganza, s/n MADRID 28025

Artículo 5.4 de la Ley 13/1995, de Regulación del Uso de la Informática.

Los datos que se recogen se tratarán informáticamente con el consentimiento del ciudadano, quien tiene derecho a decidir quién puede sus datos, para qué los usa, solicitar que los mismos sean exactos y que se utilicen para el fin que se recogen, con las excepciones contempladas en la legislación vigente.

Para cualquier cuestión relacionada con esta materia puede dirigirse al teléfono de información administrativa 012

DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR PARA LA DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROMOCIÓN PÚBLICA

- 1.-** Fotocopia del D.N.I. del solicitante o solicitantes. Esta instancia deberá estar firmada por **TODOS** los titulares de la vivienda.
- 2.-** Fotocopia de la escritura o título público de adquisición de la vivienda.
- 3.-** Declaración jurada, firmada por sus titulares, de que la mencionada vivienda no se encuentra ocupada por inquilino alguno y no produce perjuicios a terceros.

"El plazo de resolución del presente procedimiento es de **cinco meses**, a contar desde la fecha de registro de entrada que conste en este documento una vez presentado. Pasado dicho plazo sin haber recibido notificación con la resolución dictada en este procedimiento, esta solicitud podrá entenderse **desestimada**, 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"

D. 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:

La información necesaria sobre el procedimiento a seguir para la Descalificación de Viviendas protegidas, 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 los ciudadanos han de realizar son los mismos, se ha optado por separar la explicación detallada de los dos procedimientos. Se incluye también el Impreso de Solicitud para solicitar la Descalificación de ambos tipos de viviendas.

En concreto, incluye:

- A. INFORMACIÓN GENERAL
- B. FICHAS EXPLICATIVAS sobre la Descalificación de VPP y VPO de promoción privada
- C. IMPRESOS DE SOLICITUD
- D. GLOSARIO

La información se completa con:

- Guía Informativa de Venta de Viviendas Protegidas
- Guía Informativa del Plan de Vivienda 2005-2008 de la Comunidad de Madrid
- Calculadora de Precios Máximos de Venta y Alquiler

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

Fecha de actualización: 27 - 07 - 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



Comunidad de Madrid

Oficina de Vivienda
COMUNIDAD DE MADRID

