

# PASOS A SEGUIR PARA DESCALIFICAR UNA VPO EN MADRID

**La nueva Ley de Vivienda ha provocado temor e incertidumbre entre los propietarios de las Viviendas Protegidas ¿Qué va a suceder a partir de ahora? ¿Ya no se va a poder descalificar una VPO en Madrid de manera voluntaria?**

*Por Juan Pedro Caro.*



Eso dependerá del tipo de Vivienda Protegida que sea, y del Real Decreto al que esté acogida. Aunque, por ahora (y en según qué viviendas), sí está permitido realizar el proceso de descalificación voluntaria en la Comunidad de Madrid. No obstante, hay que conocer cuáles son los requisitos, para no cometer ninguna infracción como profesionales del sector.

## **Primer paso: ¿Cómo se puede averiguar si una VPO se puede descalificar?**

Para conocer la tipología del inmueble y a qué Real Decreto se acoge, tendremos que dirigir-

nos a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid, donde nos comunicarán el plazo de protección de la VPO, y si se permite su descalificación voluntaria. Una consulta para la que vamos a necesitar tres datos básicos, que aparecen en la escritura pública de compra: fecha de calificación definitiva, número de expediente y dirección exacta del inmueble. Por ejemplo, es imprescindible que hayan transcurrido 15 años y un día desde la fecha de calificación definitiva, para poder descalificar. Un proceso que implica la devolución de todas las ayudas que pudo recibir en su momento tanto el promotor como el primer adquirente (aunque se trate de una segunda o tercera transmisión).

## La descalificación VPO implica la devolución a cada organismo correspondiente de las ayudas que facilitaran tanto al promotor como al primer propietario.

### Segundo paso: ¿A qué otros organismos tenemos que acudir?

En caso de que esté permitida la descalificación voluntaria, tendremos que presentar la solicitud en la Comunidad de Madrid, junto con el modelo 030 y el pago de la tasa de 55,58€, para comenzar el procedimiento. Además, nos van a pedir una copia de la escritura, fotocopia del DNI de todos los propietarios, una autorización de representación y un documento firmado, tanto por titulares como inquilinos, que asegure que no habrá perjuicio a terceros con la descalificación voluntaria. La Administración nos comunicará de la siguiente forma, cuáles fueron los organismos que proporcionaron ayudas a esa Vivienda Protegida en concreto:

- *Ministerio de Transporte*: Si se acogieron a un préstamo cualificado, bonificado o convenido, hay que cancelar el préstamo o novarlo a uno libre.
- *Ayuntamiento de Madrid*: Si hubo una bonificación del 50% del IBI durante los tres primeros años y/o bonificación del certificado de 1ª ocupación.
- *Agencia de la Vivienda Social o del Ministerio de Vivienda*: Ayudas directas.
- *Agencia Tributaria*: Si estuvieron exentos de pagar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados o se les aplicó una reducción en el IVA.

Cada organismo nos proporcionará la carta de pago correspondiente con la cantidad a devolver, o un documento que certifique que no se recibió ayuda alguna. Es importante aclarar que, solicitar toda esta información, no obliga al propietario a finalizar el proceso de descalifica-

ción. Así que, si considera que no le compensa devolver esas cantidades, podrá desistir. Pero, si finalmente decide continuar con la descalificación, tendrá que devolver todas las ayudas recibidas y entregar todas las respuestas de cada organismo (con las cantidades abonadas) en la Oficina de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Y llegado a este punto, solo quedaría esperar el certificado de descalificación, y realizar la inscripción en el Registro de la Propiedad, para quitar la anotación de VPO.

### Preguntas frecuentes sobre el proceso de descalificación

#### ¿Cuánto cuesta descalificar una Vivienda protegida en Madrid?

El proceso de descalificación voluntaria no tiene un precio único para todas las VPO. Sino que puede variar en función de la tipología de vivienda y las ayudas recibidas. Las cifras a devolver oscilan entre los 0 euros y los 30.000€. Por eso, hay que analizar cada expediente concreto. Dado que incluso, pueden existir diferencias entre viviendas del mismo edificio.

#### ¿Cuáles son los beneficios de descalificar?

Por un lado, el propietario podrá vender o alquilar su casa sin restricciones, porque ya estaríamos hablando de una vivienda libre. Y si se quiere cambiar la licencia de uso de un local comercial protegido, la única forma de hacerlo es proceder a su descalificación voluntaria.

#### ¿Todas las Viviendas de Protección Oficial se pueden descalificar?

No todas las Viviendas Protegidas permiten su descalificación. Por ejemplo, aquellas acogidas al Real Decreto 801-2005, no se pueden descalificar. Aunque su precio máximo de venta es

El procedimiento de descalificación de VPO es competencia de cada Comunidad Autónoma.

Aunque dicho procedimiento pueda ser bastante similar, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ofrece en su página web la Guía de descalificación VPO, dónde especifica que hay que dirigirse a la administración de la Comunidad Autónoma donde está calificada la vivienda para iniciar y resolver este procedimiento. ■



La descalificación VPO de un local, es la condición previa si queremos cambiar su licencia de uso.

muy similar al real de mercado, porque se calcula en función del IPC. De ahí, que sea tan importante averiguar la tipología del inmueble y el Real Decreto al que esté acogido.

**¿En qué afecta la nueva Ley de Vivienda a quienes ya son propietarios de una VPO?**

Hay una cláusula que indica que todas las Viviendas Protegidas de Promoción Privada en suelo público, aumentarán su plazo de protección hasta los 30 años. Sin importar la fecha de calificación definitiva. Y pese a que el Gobierno asegura que esta medida no tendrá carácter retroactivo, nuestra recomendación como consultora experta en VPO en la Comunidad de Madrid, es descalificar la vivienda mientras sea posible para evitar cualquier problema en el futuro. Asimismo, todas las Viviendas Protegidas que se construyan en suelo público o reservado, a partir de ahora tendrán protección permanente y no permitirán su descalificación.

**¿Puedo realizar la descalificación de un cliente por mi cuenta o es mejor contratar este servicio a expertos en Vivienda Protegida?**

Podemos realizar la descalificación voluntaria de nuestro cliente, pero debemos ser tremendamente pacientes, porque es necesario personarse en varios organismos y esperar respuesta de cada uno de ellos. Un trámite que puede extenderse hasta 6 meses. Además, hasta que no se termine el proceso de descalificación, la vivienda seguirá siendo protegida y únicamente podrá comercializarse al precio máximo establecido.

En cambio, si contratamos a expertos en Vivienda Protegida, reduciremos plazos y no tendremos que preocuparnos por nada, porque la agencia realizará todos los trámites pertinentes (a excepción de la devolución de las ayudas). ■



**Juan Pedro Caro**  
CEO fundador de Templo Consulting.

info@temploconsulting.com  
temploconsulting.com



# HAZTE MIEMBRO DE



Y conviértete en **Agente CRS Especialista Certificado en Inmuebles Residenciales**

Accede a formación inmobiliaria de alta calidad, y disfruta además de **todas estas ventajas:**



• **SUSCRIPCIÓN A REVISTA INMOBILIARIOS:** Publicación trimestral impresa.



• **WEB REVISTA INMOBILIARIOS:** Lanzamos una novedosa web de nuestra revista, con acceso a números anteriores, indexación de artículos y contenidos a tu medida.



• **AMPLIO CATÁLOGO DE CURSOS CRS:** Los 5 imprescindibles para la Designación CRS y también, Marketing Digital, Master in Time y Luxury Real Estate. Inscripción siempre con descuento para miembros.



• **ACCESO A LA BIBLIOTECA DE WEBINAR DE CRSSPAIN,** con más de 160 talleres grabados y disponibles.



• **SELL-A-BRATION:** Todos los años los miembros CRS tienen posibilidad de acceder con descuento especial a la Convención anual que se celebra en USA.



• **INMOCIÓNATE!** El evento anual, donde se dan cita los inmobiliarios españoles y con creciente participación internacional. Podrás acceder con descuentos como miembro CRS.



• **WEBINARS CRS:** exclusivo para miembros. Centrados en Tecnología, Marketing, Valoraciones, RRHH, etc. Y abiertos a vuestras sugerencias.

NUEVOS TALLERES

DESCUENTO EN INMOVILLA

NUEVA VENTAJA

Tras obtener la designación de CRS, **accedes a varios beneficios exclusivos adicionales:**



• **Permiso de uso de la marca** registrada y el logotipo de Designación CRS.



• **Materiales de marketing** personalizables para entregar al consumidor y marcar la diferencia.



• **Welcome Pack** de Bienvenida Designado CRS

**Coste de la membresía CRS:** 150€.  
El pago incluye el alta 50€ + 100€ por la anualidad.

¿Tienes dudas?

Llámanos al :  
91 337 51 05 o entra en

