

Capital / Mi dinero

Qué dice la legislación de la Comunidad de Madrid sobre la venta de una vivienda protegida

Viviendas con protección pública calificadas al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero

Tipo	Ayudas	Duración del régimen legal	Descalificación voluntaria
Vivienda con protección pública básica		20 años	Transcurridos, al menos, 15 años desde su calificación definitiva.
	Préstamo convenido al amparo del RD 801/2005	30 años	Sin posibilidad de descalificación.
Vivienda con PP de precio limitado		20 años	Transcurridos, al menos, 15 años desde su calificación definitiva.
	Préstamo convenido al amparo del RD 801/2005	30 años	Sin posibilidad de descalificación.
Vivienda con PP para arrendamiento		25 años	Transcurridos, al menos, 15 años desde su calificación definitiva y si no mantiene el régimen de arrendamiento.
	Préstamo convenido al amparo del RD 801/2005	30 años	Sin posibilidad de descalificación.
VPP para arrendamiento de renta concertada	Préstamo convenido al amparo del RD 801/2005 a 10 años	10 años	Sin posibilidad de descalificación.
	Préstamo convenido al amparo del RD 801/2005 a 25 años	30 años	Sin posibilidad de descalificación.
VPP para arrendamiento con opción de compra		7 años	Sin posibilidad de descalificación.
Viviendas de integración social		25 años	Sin posibilidad de descalificación.

Si han obtenido préstamo convenido del Plan Estatal aprobado por Real Decreto 2066/2008, la duración es la establecida en el artículo 6 de dicho real decreto, sin posibilidad de descalificación voluntaria.

Fuente: Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid

Evolución de las descalificaciones en esta legislatura

Número de expedientes

AUTORIZACIONES DE VENTA

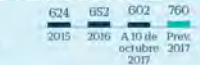
Privada



Pública



DESCALIFICACIONES



A. MEDAVILLA / CINCO DIAS

La mejora inmobiliaria dispara los permisos para poder vender VPO

Las autorizaciones aumentan un 30% en dos años en Madrid y repuntan un 21% las solicitudes para descalificar las casas

Vulnerar la norma supone multas de 6.000 a 60.000 euros

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO
MADRID

La recuperación del mercado inmobiliario se consolida y llega ya a todos los segmentos y tipos de casas; y la vivienda protegida (VPO) no iba a ser una excepción. En las estadísticas que publica el Instituto Nacional de Estadística (INE) cada mes puede comprobarse cómo absorbe entre el 7% y el 9% de todas las transacciones. Esta cifra en la Comunidad de Madrid es más elevada, ya que las autoridades de esta región constatan cómo se están disparando los permisos para poder vender esta clase de casas, sometidas a un régimen jurídico específico.

Como las viviendas protegidas están destinadas a las familias con menos recursos, siempre han llevado aparejado o bien un precio más bajo sin otra ayuda adicional, o bien además de ese precio moderado, un conjunto de subvenciones directas y la posibilidad de financiarlas con los llamados

préstamos subsidiados, aquellos que aplican un tipo de interés menor que el del mercado libre.

Por este motivo, y para evitar que sus propietarios puedan especular con unas casas que son posibles gracias a los presupuestos públicos, la ley brinda dos opciones a todos aquellos que quieran vender una VPO.

Devolución de ayudas

La primera contempla que el dueño solicite una autorización por la que podrá vender su casa, pero, eso sí, a un precio máximo que le viene dado por las autoridades autonómicas, en función del tamaño de la vivienda y la localidad donde se ubique.

Y es que son las comunidades autónomas las que tienen transferidas las competencias en materia de vivienda y en muchas de ellas, como es el caso de Madrid, además de las ayudas que concede el Ministerio de Fomento, cuentan con sus propios planes de subvenciones para favorecer el acceso a una

vivienda a las familias con menos nivel de renta.

Así, esos precios máximos no pueden rebasarse bajo ningún concepto, y no tienen en cuenta si el propietario ha realizado alguna mejora en la vivienda. "Solo considera los metros cuadrados y su ubicación", admite el director general de Vivienda de la Comunidad de Madrid, José María García.

En Madrid, durante los años del boom la diferencia de precio entre una casa de precio libre y una VPO podía llegar a alcanzar un promedio del 30%. Sin embargo, el estallido de la burbuja hizo que esa diferencia se redujera, hasta el punto de que en algunos barrios de la capital y en no pocos pueblos de la región el precio de unas y otras casas llegara a igualarse. "Hoy, con el repunte de precios, esa diferencia ha vuelto a abrirse en numerosos sitios", advierte el responsable de Vivienda.

Esta diferencia de precios es clave para decantarse por la segunda opción de cara a

Qué valorar antes de vender

Subvenciones recibidas.

Deben devolverse las ayudas directas y la diferencia entre el tipo de interés cobrado en el mercado libre y el protegido. De media, descalificar suele suponer un desembolso de entre 8.000 y 10.000 euros.

Caducidad de la VPO.

Transcurrido el periodo que fija la ley, la calificación de VPO caduca. Entonces pasa a ser libre sin tener que realizar trámite alguno.

Precio libre.

Si después de pagar la descalificación el precio que puede alcanzar la VPO en el mercado libre es mucho más elevado, quizá al convenga solicitar la descalificación.

una venta. Si el propietario considera que puede vender su VPO a un precio sensiblemente superior al que le marca la comunidad, puede optar por solicitar la descalificación de su vivienda. El proceso no es sencillo, hay que seguir unos trámites que a veces son algo tediosos, pero la ventaja es que si se cumplen todos los requisitos, la Administración concede la descalificación sin problemas.

El alza de precios en Madrid, uno de los territorios donde más se están revalorizando las casas, está animando tanto a quienes se conforman con poder vender su VPO a un precio tasado como a quienes prefieren hacerlo sin trabas en el mercado libre. Ojo, estos últimos además de cerciorarse de que su casa puede ser descalificada, deberán devolver todas las ayudas que hayan recibido para poder obtener la descalificación.

Fuentes de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de Ma-

drid han constatado cómo las autorizaciones para poder vender VPO se han disparado hasta un 30% en los dos últimos años y cómo lo han hecho un 21% las solicitudes para poder descalificar las viviendas.

El director general de Vivienda de la Comunidad de Madrid recomienda a todos aquellos que se están planteando solicitar o bien el permiso de venta o la descalificación que comprueben si su casa puede ser o no descalificada, ya que en los sucesivos planes de vivienda aprobados (los más antiguos datan de finales de los años sesenta) la legislación fue endureciéndose para evitar la especulación con esta clase de inmuebles. Así, en el plan de 2005 algunas tipologías de VPO no pueden ser descalificadas (ver ilustración).

Además, José María García recuerda que tratar de vender sin la autorización pertinente o por encima del precio tasado puede suponer multas de entre 6.000 y 60.000 euros.