

## **TECG - Descalificación de viviendas protegidas de nueva construcción (VPNC) y de viviendas de protección oficial (VPO)**

**Organismo** Vicepresidencia y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda

**Código GVA** 118

**Código SIA** 210529

**Estado** Abierto

**Plazo de solicitud** Abierto

### **INFORMACIÓN BÁSICA**

---

#### **¿Qué es y para qué sirve?**

Obtener resolución administrativa mediante la cual la vivienda protegida se descalifica y, en consecuencia, pasa a ser vivienda libre, a todos los efectos.

#### **Requisitos**

Las viviendas protegidas acogidas a la financiación convenida del Plan de Vivienda 2009-2012 no son susceptibles de ser descalificadas, entendiéndose descalificadas por el transcurso del plazo de 30 años a contar desde su calificación definitiva.

Las viviendas protegidas acogidas a la financiación convenida del Plan de Vivienda 2005-2008 no son susceptibles de ser descalificadas, entendiéndose descalificadas por el transcurso del plazo de 30 años a contar desde su calificación definitiva, salvo las viviendas protegidas de precio concertado, que se entenderán descalificadas a los 15 años.

En las viviendas protegidas acogidas a la financiación cualificada del Plan de Vivienda 2002-2005, para poder solicitar y obtener la descalificación voluntaria de la vivienda debe haber transcurrido un plazo de 15 años desde que fue concedida la calificación definitiva a la vivienda.

No obstante, si concurren causas suficientemente justificadas, se puede con anterioridad a dicho plazo solicitarse la descalificación; en la normativa aplicable existe una enumeración o lista de las causas que pueden entenderse suficientemente justificadas.

Las viviendas protegidas acogidas a planes de vivienda anteriores al 2002-2005 podrán solicitar la descalificación, que podrá concederse o no por la Administración con carácter discrecional, siempre que no se deriven perjuicios para terceros.

#### **Interesados**

Los titulares de una vivienda protegida de nueva construcción (VPNC) o de una vivienda de protección oficial (VPO).

#### **Observaciones**

La atención presencial en la Dirección Territorial de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio - VALENCIA- será a través de cita previa que se puede solicitar a través del teléfono de información de la Generalitat 012 (o 963866000) o a través de la página de internet:

[https://www.tramita.gva.es/citaprevia/validacion.jsp?p\\_idioma=castellano](https://www.tramita.gva.es/citaprevia/validacion.jsp?p_idioma=castellano)

#### **\* DURACIÓN DEL RÉGIMEN. DESCALIFICACIÓN**

- Para las viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda 2009-2012 la duración de su régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un periodo de 30 años, contado desde su calificación definitiva.

- Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública acogidas al Plan de Vivienda 2005-2008 tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un periodo de 30 años, contado desde su calificación definitiva, salvo las viviendas protegidas de precio concertado destinadas a venta, cuyo período de protección durará 15 años desde su calificación definitiva, transcurridos los cuales quedará descalificada automáticamente.

- Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública destinadas a arrendamiento y arrendamiento con opción de compra tendrán una duración del régimen de protección determinado en cada caso.

## NOTA

Las viviendas de protección oficial calificadas con anterioridad al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, tienen el precio de venta libre y, por tanto, no se precisa la descalificación para poder proceder a su venta por precio superior al establecido para las viviendas protegidas (artículo 1 del Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo (BOE nº 130, de 1/06/1993)).

## Normativa general

- [Normativa] Artículos 147 y 148 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la Aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por el Decreto 2131/1963, de 24 de julio (DG 9-A, disp. 1085), y por el Decreto 3964/1964, de 3 de diciembre (DG 12-8, disp. 1728) (BOE 216 de 07/09/68). (<https://www.boe.es/buscar/pdf/1968/BOE-A-1968-1060-consolidado.pdf>)
- [Normativa] Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda (BOE nº 14, de 16/01/79). (<https://www.boe.es/boe/dias/1979/01/16/pdfs/A01022-01031.pdf>)
- [Normativa] Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 (BOE 12/01/02). (<https://www.boe.es/boe/dias/2002/01/12/pdfs/A01491-01510.pdf>)
- [Normativa] Decreto 92/2002, de 30 de mayo, del Gobierno Valenciano, sobre actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005 (DOGV nº 4263, de 4/06/02). ([https://dogv.gva.es/datos/2002/06/04/pdf/2002\\_X5924.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2002/06/04/pdf/2002_X5924.pdf))
- [Normativa] Orden de 15 de noviembre de 2002, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, sobre el desarrollo y tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo para el periodo 2002-2005 (DOGV nº 4387, de 27/11/02). ([https://dogv.gva.es/datos/2002/11/27/pdf/2002\\_A12951.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2002/11/27/pdf/2002_A12951.pdf))
- [Normativa] Orden de 28 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegidas previstas en los planes de vivienda y suelo. ([https://dogv.gva.es/datos/2009/08/11/pdf/2009\\_9436.pdf](https://dogv.gva.es/datos/2009/08/11/pdf/2009_9436.pdf))

## SOLICITUD

---

### Plazo de presentación

Durante todo el año, mientras dure el periodo legal de protección (20, 50 o 30 años, según el plan de vivienda al que se haya acogido la vivienda protegida que se quiere descalificar).

### Formularios y documentación

Impreso de solicitud normalizado (modelo 40000), con la documentación que en el mismo se indica, que es:

1. Copia de la escritura pública de propiedad de la vivienda. (obligatorio)

SI EL SOLICITANTE ES EL PRIMER PROPIETARIO O ADJUDICATARIO DE LA VIVIENDA:

1. Copia de la escritura pública de cancelación del préstamo hipotecario, en caso de que se trate de un préstamo con cargo a ayudas públicas.
2. Certificado bancario de la subsidiación obtenida en el préstamo hipotecario, por semestres naturales, así como certificado bancario de las subvenciones percibidas, con expresión de la fecha de cobro, o certificado negativo en su caso.

SI EL SOLICITANTE ES EL SEGUNDO O POSTERIOR ADQUIRENTE DE LA VIVIENDA, ADEMÁS:

1. Certificado literal de la vivienda objeto de la solicitud de descalificación emitida por el Registro de la Propiedad.
2. Copia de la escritura pública de cancelación del préstamo hipotecario, en caso de que se trate de un préstamo con cargo a ayudas públicas.
3. Certificado bancario de la subsidiación obtenida en el préstamo hipotecario, por semestres naturales, así como certificado bancario de las subvenciones percibidas, con expresión de la fecha de cobro, o certificado negativo en su caso.

También conllevará la autorización del solicitante, salvo manifestación en contra, a que la conselleria obtenga directamente los datos relativos de identificación personal, según lo previsto en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En caso de no autorizarse, se deberá aportar:

\*\* Copia de todos los propietarios del DNI o documento equivalente en caso de extranjeros

· DESCALIFICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL/VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

· SOLICITUD DE DESISTIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO DE DESCALIFICACIÓN/LIBERTAD DE CESIÓN

### Tasas

El importe actual de la tasa es:

La tramitación de la descalificación de viviendas de protección pública conlleva el pago de una tasa del 0,05% del resultado de multiplicar la superficie útil de la vivienda o viviendas, y en su caso de los anejos (garaje, trastero u otros), por el módulo de venta aplicable a la zona geográfica correspondiente a dichas edificaciones, de acuerdo con la Ley 20/2017, de 28 de diciembre, de la Generalitat, de tasas (DOGV nº 8202, de 30/12/2017).

Si los interesados solicitan un certificado que acredite que ya ha transcurrido el plazo de protección de la vivienda, y que por ello la vivienda ya es libre a todos los efectos y por lo tanto ya no procede solicitar la descalificación, para la emisión de dicho certificado se deberá abonar una tasa de 2,55 euros, también de acuerdo con la citada Ley Ley 20/2017, de 28 de diciembre.

### Forma de presentación

#### Presencial

a) En los registros de los órganos administrativos a que se dirijan.

b) En los registros de cualquier órgano administrativo, que pertenezca a la Administración General del Estado, a la de cualquier Administración de las Comunidades Autónomas, a la de cualquier Administración de las Diputaciones Provinciales, Cabildos y Consejos Insulares, a los Ayuntamientos de los Municipios a que se refiere el artículo 121 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, o a la del resto de las entidades que integran la Administración Local si, en este último caso, se hubiese suscrito el oportuno convenio.

- c) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca.
- d) En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.
- e) En cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes.

Y preferentemente en:

- Registro del Servicio Territorial de Vivienda - Alicante
- Registro del Servicio Territorial de Vivienda - Valencia
- Registro de la Dirección Territorial de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio - Castellón

### **Telemática**

Pinchando en el icono superior Tramitar con Certificado de esta misma página.

Para ello ha de disponer de certificado electrónico reconocido por la ACCV o DNI electrónico.

También puede tramitar utilizando el sistema de CL@VE-PERMANENTE del Estado. Con este sistema de autenticación y firma no necesita disponer de certificado en su equipo ni usar Java o AUTOFIRMA (Ver apartado Enlaces de este trámite).

### **Acceso con autenticación**

[https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=DGM\\_GEN&version=4&idioma=es&idProcGuc=118&idSubfaseGuc=SOLICITUD&idCatGuc=PR](https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=DGM_GEN&version=4&idioma=es&idProcGuc=118&idSubfaseGuc=SOLICITUD&idCatGuc=PR)

### **Enlaces**

- CL@VE-PERMANENTE ([http://clave.gob.es/clave\\_Home/Clave-Permanente.html](http://clave.gob.es/clave_Home/Clave-Permanente.html))

## **TRAMITACIÓN**

---

### **Información de tramitación**

- Presentada la solicitud, el servicio territorial competente procederá a efectuar el cálculo de las cantidades que haya que devolver, que será el importe de las ayudas recibidas en su día, incrementadas con los intereses legales devengados. Igualmente deberán ser objeto de devolución al ayuntamiento correspondiente los beneficios fiscales que se hubieren obtenido como consecuencia de la protección de la vivienda (bonificación de la licencia municipal o del impuesto de plusvalía, bonificación del impuesto de actos jurídico documentados, etc.).

- Efectuados dichos cálculos, comunicará al interesado el importe que tenga que devolver, así como la entidad bancaria en la que debe efectuar el ingreso. Si se recibieron ayudas de la Generalitat y también del ministerio, se comunicarán ambas cantidades en escritos distintos.

- El interesado dispondrá de diez días para ingresar en la cuenta o cuentas bancarias que se le hayan indicado los importes que tenga que devolver, y posteriormente justificará al servicio territorial el ingreso efectuado.

- Una vez acreditada la devolución, el servicio territorial procederá a dictar la resolución de descalificación, que se notificará al interesado y al catastro provincial correspondiente.

- Si no se efectúa el ingreso de la cuantía a devolver en el plazo de diez días, no se concederá la descalificación.

- La resolución de descalificación se deberá presentar en el registro de la propiedad para su anotación pertinente.

### Órganos tramitación

Servicio territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de la provincia donde esté situada la vivienda que se pretende descalificar.

- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - ALICANTE  
AVDA. AGUILERA, 1  
03007 Alacant/Alicante (Alacant/Alicante)  
Tel.: 012
- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - CASTELLÓN  
AVDA. DEL MAR, 16  
12003 Castelló de la Plana (Castelló/Castellón)  
Tel.: 012  
Fax.: 964333765
- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - VALENCIA  
C/ GREGORIO GEA, 27  
46009 València (València/Valencia)  
Tel.: 012  
Fax.: 963426684

## RESOLUCIÓN

---

### Observaciones

Recurso de alzada ante el director general competente en materia de vivienda en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE núm. 236, de 02/10/2015).

### Cuantía y cobro

#### Procedimiento

La obtención de la descalificación implica la previa devolución de todos los beneficios y ayudas públicas percibidos por la adquisición de la vivienda, más los intereses legales devengados desde el momento de su percepción. Asimismo, también procederá la cancelación del préstamo cualificado.

Igualmente deberán ser objeto de devolución tanto a la Administración local como a la autonómica las exenciones tributarias que se hubieran obtenido como consecuencia de la protección de la vivienda.

### Plazo máximo resolución

El plazo máximo para tramitar y resolver la solicitud de descalificación es de seis meses, transcurrido el cual, de no dictarse resolución, se entenderá estimada.

### Órganos resolución

Jefe del servicio territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de la provincia correspondiente.

- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - ALICANTE  
AVDA. AGUILERA, 1  
03007 Alacant/Alicante (Alacant/Alicante)  
Tel.: 012
- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - CASTELLÓN  
AVDA. DEL MAR, 16  
12003 Castelló de la Plana (Castelló/Castellón)  
Tel.: 012  
Fax.: 964333765
- SERVICIO TERRITORIAL DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA - VALENCIA  
C/ GREGORIO GEA, 27  
46009 València (València/Valencia)  
Tel.: 012  
Fax.: 963426684

### **Agota vía administrativa Sí**

### **Sanciones**

La venta de una vivienda protegida de nueva construcción o de una vivienda de protección oficial durante su periodo de protección por un precio superior al establecido para las mismas, sin haber solicitado y obtenido la descalificación de la vivienda, constituye una infracción muy grave, sancionada con una multa que oscila entre los 3.000,00 euros y los 30.000,00 euros, de acuerdo con los artículos 69 y 71 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.

### **AYUDA**

---

#### **Dónde consultar dudas sobre el trámite**

- [viviendaprotegida\\_alicante@gva.es](mailto:viviendaprotegida_alicante@gva.es)
- [descalificacion\\_stvalencia@gva.es](mailto:descalificacion_stvalencia@gva.es)

#### **Problemas informáticos**

- [Formulario de consulta](#)