

I. COMUNIDAD DE MADRID

A) Disposiciones Generales

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

- 71** *DECRETO 228/1998, de 30 de diciembre, por el que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de viviendas con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000.*

PREAMBULO

La Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.3 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene la plenitud de la función legislativa en materia de vivienda.

Hasta fechas recientes, la actuación administrativa de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda se limitaba a ejecutar y completar los planes aprobados por el Estado, que se articulaban fundamentalmente en torno a la tradicional figura de la vivienda de protección oficial.

La conveniencia de satisfacer necesidades que no se veían cubiertas con la vivienda de protección oficial, pese a su indudable relevancia, la posibilidad de destinar los recursos propios a estos fines y la exigencia social y jurídica de hacer efectivo el mandato constitucional de promover la efectividad del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, llevaron a la Comunidad de Madrid a aprobar su propio Plan de Vivienda para el período 1997-2000, en el que, por primera vez, con plena autonomía, se establecieron criterios y fines propios en materia de vivienda, específicamente destinados a satisfacer las necesidades de los madrileños.

La ejecución de dicho Plan hizo necesario el establecer una regulación que se concretó en la aprobación de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de protección pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, que creaba la figura de la Vivienda con Protección Pública, distinta de la vivienda de protección oficial en cuanto permitía satisfacer necesidades específicas ajustadas a la realidad social de la Comunidad de Madrid, y del Decreto 43/1997, de 13 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de viviendas con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000, que establecía el sistema de financiación de tales actuaciones protegibles con cargo exclusivamente a fondos de la Comunidad.

La financiación de las actuaciones relativas a la vivienda con protección pública y rehabilitación con protección pública se concibió en el Decreto 43/1997 a semejanza de la establecida en el Plan estatal de Vivienda y Suelo vigente en ese momento, regulada en el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999.

El Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, ha sido derogado por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, el cual establece un sistema de financiación distinto, y modifica aspectos que intervienen en la determinación de las ayudas a la vivienda, como son el concepto de

subsidiación, la superficie, los ingresos familiares o los precios máximos de venta y renta, entre otros.

Con la finalidad de seguir mantenimiento la similitud entre ambos planes de vivienda es necesario que, respetando su período de vigencia, el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid recoja las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, en la financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

Cumplimentados los trámites establecidos en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, para la elaboración de reglamentos, previas las consultas de carácter facultativo a organismos y asociaciones afectadas, atendidas las observaciones formuladas por las Consejerías, y recabados los informes sobre su necesidad y oportunidad, así como los informes de la Asesoría Jurídica y de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, procede elevar al Consejo de Gobierno, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, el presente Decreto para su aprobación.

Por cuanto antecede, y evacuado el preceptivo informe del Consejo Económico y Social en su sesión celebrada el 26 de noviembre de 1998, a propuesta del Excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en uso de la competencia que le confiere el artículo 31.b) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 30 de diciembre de 1998,

DISPONGO

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1.º

Ambito de las actuaciones protegibles

El presente Decreto es de aplicación a la financiación, directa o convenida por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, para las siguientes actuaciones contempladas en el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000:

- a) Promoción, adquisición y arrendamiento de Viviendas con Protección Pública.
- b) Rehabilitación con Protección Pública.

Artículo 2.º

Vivienda con Protección Pública

1. Se entiende por Vivienda con Protección Pública la que, con una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpla las condiciones de destino, uso y precio establecidas en el presente Decreto y las de calidad establecidas en las normas que lo desarrollen.

2. En todo caso, la Vivienda con Protección Pública deberá estar destinada a residencia habitual y permanente de sus titulares, adecuarse a las condiciones y normas técnicas dictadas, en su caso, y haber obtenido la calificación definitiva de "Vivienda con Protección Pública" otorgada por la Dirección General de Arquitec-

tura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3.º

Rehabilitación con Protección Pública

1. Se entiende por Rehabilitación con Protección Pública la actuación que destinada a mejorar la estructura y condiciones de habitabilidad de las viviendas, de los edificios y de los equipamientos comunitarios se califique definitivamente como tal por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

2. La promoción de obras de rehabilitación comprende tanto las actuaciones aisladas o individualizadas como las de carácter integral previstas en las zonas de rehabilitación.

Artículo 4.º

Régimen jurídico de las viviendas

1. El régimen jurídico de las viviendas a las que se refiere el presente Decreto se extenderá durante el período de disfrute de los beneficios económicos que se reconozcan, y será establecido en la calificación definitiva. En todo caso, en las viviendas con destino a arrendamiento la vinculación a dicho régimen de uso se extenderá, dependiendo de la duración contratada del plazo de amortización del préstamo, durante un período de diez o veinticinco años, a contar desde la fecha de calificación definitiva. Transcurrido el plazo que corresponda, se extinguirán las limitaciones de uso y precio establecidas.

Los propietarios, inquilinos o usuarios de las Viviendas con Protección Pública estarán obligados a atender las obras de conservación o de policía e higiene de los edificios o viviendas protegidos.

2. Las Viviendas con Protección Pública podrán ser objeto de descalificación en cualquier momento de la vigencia del régimen de afección previa petición del interesado. En tal caso, la Administración concederá la descalificación una vez que el interesado haya restituido el importe de la totalidad de los anticipos, préstamos y subvenciones percibidos, con los intereses legales correspondientes, y, en su caso, el importe de las bonificaciones tributarias con sus intereses legales. Para el supuesto de que se hubiese disfrutado de un derecho de superficie o suelo gratuito el interesado deberá restituir a la Administración aportante un importe equivalente a la cuarta parte del precio legal de la vivienda en el momento de la descalificación.

Artículo 5.º

Ordenación técnica

Las Viviendas con Protección Pública se regirán por las normas técnicas de calidad de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y por las normas municipales de edificación incluidas en las figuras del planeamiento municipal o en las Ordenanzas, en cuanto no se opongan a lo establecido en aquéllas.

Artículo 6.º

Superficies

1. Se entiende por superficie cerrada la superficie limitada por la cara exterior de las paredes de fachadas y los ejes de las paredes medianeras, medida en proyección horizontal, excluyendo los huecos mayores de un metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

2. Se entiende por superficie construida de la vivienda la constituida por su superficie cerrada, más la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo con el límite del 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda y más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, cuartos de basura y de instalaciones técnicas de su propio uso.

Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie construida de la vivienda será la suma de la superficie construida de todas las plantas.

3. Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje-aparcamiento la constituida por la superficie de uso privativo de la plaza y la parte proporcional de la superficie cerrada de los espacios destinados a accesos, ventilación y suministro de agua y energía y la de los cerramientos restantes.

4. Se entiende por superficie construida de local, trastero, taller artesano, anejo de vivienda rural, servicios auxiliares y complementarios e instalaciones destinadas a la integración y capacitación de sus moradores la constituida por su respectiva superficie cerrada más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias para su correcto uso y funcionamiento.

5. La superficie útil de la vivienda, en todo caso, será superior al producto de 0,72 por la superficie construida.

Artículo 7.º

Destino

1. Las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su destinatario legal, sin que en ningún caso puedan destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso, sin que pierda tal carácter por el hecho de que aquél, su cónyuge o los parientes de uno u otro, hasta el tercer grado, que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda una profesión o pequeña industria doméstica, aunque sea objeto de tributación.

2. Se considera domicilio habitual y permanente cuando la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Artículo 8.º

Formas de financiación cualificada

La financiación de las viviendas a que se refiere el presente Decreto adoptará las siguientes modalidades:

- Préstamos cualificados concedidos por las Entidades de crédito públicas y privadas en el ámbito de los convenios suscritos con las Consejerías de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Hacienda.
- Ayudas económicas directas, consistentes bien en la subvención, simple o reforzada, de los préstamos cualificados, bien en subvenciones.

Artículo 9.º

Condiciones generales para acceder a la financiación cualificada

1. Para acceder a la financiación cualificada será preciso cumplir, en cualquier caso, las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que este Decreto exija, especialmente, para determinados supuestos:

- Que las actuaciones para las que se solicita financiación cualificada hayan sido calificadas como protegidas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios no sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional; ni lo sean sobre una vivienda libre en la misma localidad en la que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida, cuando el valor catastral de dicha vivienda libre exceda del 40 por 100 del precio de aquélla, si la revisión de dicho valor se hubiera producido con posterioridad a 1989, o el 20 por 100 si la revisión hubiera tenido lugar anteriormente.

Todo ello sin perjuicio de las condiciones establecidas en el artículo 12 para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

- Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o arrendatarios de las viviendas y, en su caso, promotores de actuaciones de rehabilitación no superen el límite de ingresos familiares establecidos en cada caso en la presente norma.

d) Que las viviendas no excedan ni de las superficies construidas y útiles máximas ni de los precios máximos de venta o renta que, según los casos, se establecen en este Decreto.

2. El incumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado anterior y de cualesquiera otros requisitos exigidos en el presente Decreto, incluso la no obtención de la calificación definitiva, determinará, en todo caso, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder, la pérdida de la condición de préstamo cualificado y la interrupción de la subsidiación otorgada, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas en concepto de ayudas económicas directas y las cantidades correspondientes a los beneficios fiscales que se hubiesen disfrutado incrementadas con sus intereses legales correspondientes.

Artículo 10

Características generales de los préstamos cualificados

Los préstamos cualificados a que se refiere el presente Decreto tendrán las siguientes características comunes:

- Serán concedidos por las Entidades de crédito que hayan suscrito con las Consejerías de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Hacienda los convenios a que se refiere el artículo 53 de este Decreto, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.
- El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder en el marco del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000 será el fijado en los convenios que las Consejerías de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Hacienda suscriban con las Entidades de crédito y su revisión se efectuará en la forma y condiciones previstos en los mismos.
- Las cuotas a pagar a la Entidad de crédito serán crecientes en un 1 por 100 anual a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.
- Los préstamos serán garantizados con hipoteca.

Artículo 11

Subsidiación de los préstamos

1. La subsidiación consistirá en el abono a la Entidad de crédito prestamista de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, cuando proceda) del préstamo cualificado.

La cuantía máxima de la subsidiación será, en términos absolutos, durante cada período subsidiado, y dentro de cada tramo de ingresos familiares, la que corresponderá al tipo de interés efectivo inicial del préstamo.

2. La subsidiación de préstamos que determina el número anterior tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo cualificado, o de la subrogación en el mismo, por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenido el reconocimiento previo del derecho a subsidiación por parte de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y se concederá por el período que el presente Decreto dispone en cada caso.

Si la formalización del préstamo cualificado tiene lugar antes del indicado reconocimiento del derecho a la subsidiación, la efectividad de esta última requerirá la resolución expresa de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, practicándose, si procediera, la correspondiente liquidación complementaria.

3. La subsidiación de préstamos se concederá por un período de cinco años salvo en los casos en los que el presente Decreto disponga expresamente otra cosa.

La subsidiación podrá ser ampliada por períodos de la misma duración máxima, sin que, en ningún caso, la suma de períodos subsidiados exceda del plazo máximo subsidiable establecido en cada caso para la vida del préstamo.

La ampliación del período de subsidiación exigirá que el beneficiario de esta ayuda solicite la ampliación y acredite, dentro del quinto año de cada período, que sigue reuniendo las condiciones que le hacen acreedor de la subsidiación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 2/1995, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid.

Se entenderá que cumple dichas condiciones, por lo que se refiere a los ingresos familiares, cuando la media de los mismos en los dos años anteriores al de la revisión no excediera en más o en menos de un 20 por 100 en relación con los ingresos familiares acreditados en el momento de la concesión inicial de la subsidiación, aunque implique un cambio en el tramo de ingresos familiares en el que se inscribían los del beneficiario a efectos de la concesión inicial de la subsidiación.

Las modificaciones en niveles de ingresos que excedieran de dicho límite determinarán la aplicación de la subsidiación correspondiente al nuevo tramo de ingresos en que se inscriba el solicitante de ayuda, siempre que sus ingresos familiares modificados no excedan del límite de ingresos establecidos en cada caso para tener derecho a la subsidiación.

4. La no ampliación de la subsidiación al período siguiente determinará la extinción de la misma para todo el resto de la vigencia del préstamo.

Artículo 12

Financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad

Podrán acogerse al sistema de financiación cualificada para el primer acceso a la vivienda en propiedad los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio de Viviendas con Protección Pública, cuyos ingresos familiares no excedan de 3.500.000 pesetas y que no tengan o hubieran tenido anteriormente vivienda en propiedad, o que, teniéndola, sus titulares no dispongan del derecho de uso o disfrute de la misma, siempre que las viviendas adquiridas tengan una superficie que no exceda de 70 metros cuadrados útiles, o de 90, si la vivienda fuera a ser destinada a familia numerosa.

Artículo 13

Financiación de garajes, trasteros y otros anejos

1. Además de la financiación prevista en relación con las viviendas, únicamente se podrá obtener financiación cualificada para la promoción, adquisición y rehabilitación de una plaza de garaje, de un trastero y, en su caso, de anejos de labradores, ganaderos y talleres de artesanos.

Se requerirá, en todo caso, la vinculación en proyecto y registradamente a la vivienda objeto de financiación cualificada.

2. No serán objeto de financiación cualificada la promoción, adquisición o rehabilitación de locales de negocio, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de subvenciones cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales comerciales participen en los costes de ejecución.

Artículo 14

Ingresos familiares

1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los "ingresos familiares", que se determinarán en función de:

- La cuantía de la base o bases imponibles, en millones de pesetas, resultante de la aplicación de la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondientes al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la solicitud de financiación cualificada, presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- La localidad en la que se ubique la vivienda objeto de la actuación protegible.
- El coeficiente corrector establecido por la Comunidad de Madrid.

2. Los ingresos familiares se determinarán de acuerdo con la siguiente fórmula: $IF = BI \times T \times V$.

Siendo:

IF: Cuantía de los ingresos familiares.

BI: Cuantía de la base o bases imponibles en millones de pesetas.

T: Coeficiente corrector igual a la relación por cociente, en el momento de la calificación provisional, entre el precio básico por metro cuadrado útil y el precio máximo de venta por metro cuadrado útil aplicable a la localidad en la que

se ubique la vivienda objeto de la actuación protegible, sin aplicar en su caso los porcentajes de incremento sobre los precios máximos de venta establecidos específicamente para los municipios singulares por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Este coeficiente no se aplicará si la relación es superior a 1.

V: Coeficiente corrector establecido mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Su valor oscilará entre 0,83 y 1,20.

3. Se entiende por unidad familiar, a los efectos del presente Decreto, el concepto definido por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.

Capítulo II

De las viviendas con protección pública

SECCION PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 15

Programas de Viviendas con Protección Pública

Las Viviendas con Protección Pública se desarrollarán a través de los siguientes programas:

- Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio.
- Viviendas con Protección Pública para arrendamiento.
- Viviendas de Integración Social.

Artículo 16

Promotores y adquirentes o adjudicatarios

1. Podrán ser promotores de Viviendas con Protección Pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

2. El acceso a la propiedad de una Vivienda con Protección Pública podrá realizarse mediante compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí o en comunidad, en régimen de cooperativa o cualquier otra asociación con personalidad jurídica, con el fin de fijar en ellas su residencia familiar.

3. Las previsiones contenidas en este Decreto al promotor individual para uso propio se aplicarán a la persona física que siendo titular del suelo pretenda construir sobre él una única Vivienda con Protección Pública para su uso propio.

4. Se entiende por adjudicatarios a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

5. Podrán ser propietarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas o jurídicas, pero únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las mismas.

Artículo 17

Contratos de compraventa, títulos de adjudicación, contratos de arrendamiento y escrituras públicas de compraventa, adjudicación en propiedad y de declaración de obra nueva

1. Los contratos de compraventa, títulos de adjudicación, contratos de arrendamiento o, en su caso, escrituras públicas de compraventa, adjudicación en propiedad, y de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las Viviendas con Protección Pública deberán incluir las cláusulas que normativamente se establezcan. Dicha obligación será directamente exigida a los promotores y arrendadores de Vivienda con Protección Pública.

Los contratos de compraventa, títulos de adjudicación, contratos de arrendamiento o, en su caso, escrituras públicas de compraventa, adjudicación en propiedad, y de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio de las Viviendas con Protección Pública habrán de visarse por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

2. Los promotores de Viviendas con Protección Pública para su venta o uso propio agrupados en cooperativas o comunidades

de propietarios estarán obligados a elevar a escritura pública, en el plazo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, los contratos de compraventa o títulos de adjudicación celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación.

Si la compraventa o adjudicación en propiedad tuviera lugar con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, dicho plazo se contará desde la firma del contrato o título.

El promotor remitirá copia simple de la escritura pública a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la citada Dirección General podrá prorrogar el plazo de elevación de escritura pública.

Artículo 18

Entrega y ocupación

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública vendrán obligados a entregar las viviendas a sus adquirentes o adjudicatarios en el plazo de tres meses, a contar desde la concesión de la calificación definitiva. Dicho plazo podrá prorrogarse excepcionalmente por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y a instancia del promotor, siempre que medie justa causa.

El promotor comunicará a la Dirección General, en el plazo de los quince días siguientes a la entrega, que ha entregado la vivienda al adquirente o adjudicatario.

2. Los adquirentes, adjudicatarios o arrendatarios de las Viviendas con Protección Pública deberán proceder a la ocupación de las viviendas en el plazo de tres meses desde la entrega, salvo que medie justa causa.

Artículo 19

Características de los préstamos cualificados

Los préstamos cualificados para la promoción y adquisición de Viviendas con Protección Pública tendrán las siguientes características:

- La cuantía máxima, en los préstamos al promotor, será igual al 80 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación fijado en la calificación provisional de Vivienda con Protección Pública.

Cuando se trate de préstamos directos a adquirentes y adjudicatarios, la cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por 100 del precio fijado en la escritura de compraventa o adjudicación.

Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima del préstamo será igual al 80 por 100 del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva.

Si la vivienda tuviera garaje, trastero, taller de artesano, o anejo de vivienda rural vinculado en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo, calculada según establecen los párrafos anteriores, podrá incrementarse como máximo hasta el 80 por 100 del precio máximo legal de venta de aquéllos, en préstamos a promotor o hasta el 80 por 100 del precio o coste real, según proceda, en los restantes supuestos.

Cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores que dispongan de servicios auxiliares y complementarios para sus inquilinos, la superficie construida de tales servicios que como máximo podrá financiarse será el 25 por 100 de la superficie construida de las viviendas. En tales supuestos, la cuantía del préstamo correspondiente a las viviendas podrá incrementarse en una cantidad igual al 80 por 100 del precio máximo legal al que hubieran podido venderse los servicios auxiliares y complementarios financieros, si hubiesen sido viviendas con protección pública para venta. A estos efectos, el precio máximo legal por metro cuadrado útil de tales servicios auxiliares y complementarios no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado útil de las viviendas.

Cuando se trate de Viviendas de Integración Social, la cuantía máxima del préstamo será del 50 por 100 del coste de construcción de las viviendas y del 100 por 100 del coste de construcción de las instalaciones para la integración y capacitación de sus moradores. Si se tratase del supuesto de adquisición de inmueble para destinarlo a Viviendas de Integración Social la cuantía máxima del préstamo será la suma del 50 por 100 de su valor de tasación, sin que dicha cuantía pueda superar el precio máximo legal de venta de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial, y del 100 por 100 del coste de las instalaciones para la integración y capacitación de sus moradores.

- b) El plazo de amortización será de veinte años para las viviendas calificadas para venta o uso propio, y de diez o veinticinco años, a elección del promotor, en los casos de viviendas calificadas para arrendamiento y en Viviendas de Integración Social. Los préstamos gozarán de un período máximo de tres años de carencia desde su formalización cuando se concedan al promotor.

Artículo 20

De la concesión de los préstamos cualificados

1. Podrán concederse préstamos cualificados a los promotores de Viviendas con Protección Pública cuando hayan obtenido la calificación provisional.

Las disposiciones de los préstamos podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista, según la ejecución de la inversión y el ritmo de ventas o adjudicaciones de las viviendas, cuando esta condición sea aplicable.

Las Entidades de crédito podrán reservarse una retención máxima del 15 por 100 del préstamo hasta que se acredite la calificación definitiva de las viviendas o hasta el otorgamiento y presentación de las escrituras públicas de compraventa o adjudicación para su inscripción registral; o bien, en caso de promoción de viviendas para arrendamiento, hasta que el 50 por 100 de los respectivos contratos sean objeto del correspondiente visado o, en caso de promoción individual para uso propio, hasta que la escritura de declaración de obra nueva terminada sea presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los promotores deberán disponer del préstamo, al menos parcialmente, en un plazo no superior a seis meses desde su formalización, no pudiendo transcurrir entre las restantes disposiciones más de cuatro meses, salvo que medie justa causa.

La falta de disposición de los préstamos en los plazos establecidos, sin causa justificada, podrá determinar su caducidad y la resolución del contrato con la devolución anticipada de las cantidades dispuestas en su caso.

2. El período de carencia, que tendrá una duración máxima de tres años, finalizará dando inicio al período de amortización, en los siguientes momentos:

- a) En los supuestos de venta y adjudicación, en la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública, tras la expedición de la calificación definitiva.
- b) En los supuestos de promoción individual para uso propio o promoción para alquiler, en la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva o, en su caso, en la de declaración de finalización de las obras.

En caso de promoción para alquiler el promotor podrá prorrogar el inicio del período de amortización, hasta un año, como máximo, después de la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva o de la declaración de finalización de las obras, sin sobrepasar en ningún caso el período máximo de tres años anteriormente citado.

3. El préstamo cualificado al adquirente o adjudicatario podrá concederse bien por subrogación de éstos en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor o bien directamente.

4. En el caso de que exista préstamo al promotor, excepto en el supuesto de promoción individual para uso propio, la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o adjudicación, interrumpe tanto el período de carencia como el devengo de intereses correspondiente a este período y determina el inicio del período de

amortización, que tendrá lugar, en todo caso, una vez transcurrido un período de tres años desde la formalización del préstamo.

Mediante la escritura, el comprador o adjudicatario asume las responsabilidades derivadas de la hipoteca que grava a la vivienda, debiendo comenzar, o continuar en su caso, a su cargo, la amortización del principal e intereses del crédito hipotecario desde la fecha de la escritura. A tal efecto, se remitirá primera copia de dicho documento a la Entidad de crédito, siendo de cuenta del promotor los gastos de dicha copia.

5. La concesión de los préstamos cualificados directamente al adquirente y al adjudicatario se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) Que la vivienda haya obtenido la calificación definitiva de Vivienda de Protección Pública.
- b) Que se haya celebrado contrato de compraventa o título de adjudicación entre el adquirente o adjudicatario y el promotor de la vivienda, y que entre el visado de dicho contrato o título y la solicitud del préstamo cualificado no hayan transcurrido más de seis meses.
- c) Que, cuando el promotor hubiera recibido préstamo cualificado para la misma vivienda, lo cancele previa o simultáneamente a la concesión del préstamo al adquirente o adjudicatario.

Artículo 21

Calificación provisional

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública presentarán la solicitud de calificación provisional ante la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A dicha solicitud unirán:

- a) El proyecto básico o de ejecución visado por el Colegio Profesional correspondiente o autorizado por la Oficina de Supervisión del organismo oficial que los promueva.
- b) Licencia municipal de obras.
- c) Compromiso de cumplir las exigencias legales requeridas.
- d) Los documentos acreditativos de la identificación del solicitante.
- e) El certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos y de la libertad de cargas y gravámenes.

En el supuesto de no ser titulares los solicitantes, deberá aportarse promesa de venta a su favor o título que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

Si no fuese posible presentar la licencia municipal de obras podrá presentarse en su lugar el resguardo de su solicitud junto con:

- a) Certificado de calificación urbanística de los terrenos y de dotación de servicios de los mismos, así como del cumplimiento de los requisitos exigibles por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable.
- b) Compromiso de efectuar las cesiones exigibles por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable.

2. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que haya recaído resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos.

Para su eficacia, el promotor podrá instar de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes la expedición de la certificación de acto presunto, en los términos establecidos en el artículo 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 22

De la modificación del proyecto de ejecución

Si durante la ejecución de las obras hubiera que introducir alteraciones sustanciales del proyecto inicialmente aprobado deberá obtenerse la aprobación de la modificación del proyecto por parte de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, la cual estará obligada a resolver expresamente sobre dicha modificación en el plazo máximo de tres meses.

Artículo 23*Solicitud de calificación definitiva*

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública dispondrán de un plazo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases, la primera de ellas gozará del plazo arriba mencionado, mientras que las demás fases dispondrán de un plazo de veinticuatro meses desde la iniciación de cada una de ellas para presentar la solicitud de calificación definitiva correspondiente.

Con carácter excepcional, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes podrá prorrogar los plazos indicados a instancia del promotor, mediando causa justificada y sólo hasta un máximo de la tercera parte del plazo establecido.

2. Los promotores de Viviendas con Protección Pública vendrán obligados a poner en conocimiento de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el comienzo y el final de las obras, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan, mediante certificación extendida al efecto por el facultativo-director de las obras. Cuando se trate de promociones a ejecutar por fases se comunicará el comienzo y final de las obras, en el mismo plazo, en cada una de ellas.

3. La solicitud de calificación definitiva de Viviendas con Protección Pública deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Licencia municipal de primera ocupación o resguardo de su solicitud.
- b) Licencia municipal de obras, si no se presentó al solicitar la calificación provisional.
- c) Proyecto de ejecución final visado por el Colegio Profesional correspondiente o autorizado por la correspondiente Oficina de Supervisión de Proyectos, incluyendo, con precisión, la totalidad de las obras realizadas.
- d) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en construcción.
- e) Certificado del facultativo-director acreditativo de la terminación y disposición para el correcto uso de las obras de edificación, las de urbanización y de los correspondientes servicios, indicando que todas ellas están recogidas en el proyecto de ejecución final y cumplen con las normas de calidad establecidas para las Viviendas con Protección Pública.
- f) Póliza de seguro de incendios o documento que acredite su formalización.
- g) Contratos de compraventa o títulos de adjudicación suscritos con los adquirentes o adjudicatarios y visados por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en los que expresamente se fije el precio de venta o adjudicación, que en virtud del compromiso contraído, corresponde a cada vivienda.
- h) Relación de adquirentes o adjudicatarios que hayan entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda, con justificantes de las cantidades entregadas y fecha de las entregas realizadas hasta la solicitud de la calificación definitiva, así como de la autorización preceptiva para su percepción.

Artículo 24*Otorgamiento de calificación definitiva*

1. La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes verificará el cumplimiento de las normas técnicas aplicables y la adecuación de la obra terminada al proyecto de ejecución final.

2. Advertidas deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia subsanable, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda comunicará al promotor los defectos a corregir, el plazo y las condiciones para hacerlo.

3. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda concederá o denegará la calificación definitiva en el plazo de tres meses, contado desde la fecha de su solicitud, transcurrido el cual sin

haber recaído resolución expresa, se entenderá denegada aquélla. El otorgamiento de la calificación definitiva se hará mediante resolución motivada en la que constará el expediente de construcción, la identificación del promotor, la ubicación de las viviendas, su número y dependencias, sus datos registrales, la fecha de calificación provisional y de terminación de obras, las limitaciones a que quedan sujetas las viviendas, el plazo de duración del régimen, los precios de venta o renta y demás datos o circunstancias que por aplicación de las normas vigentes deban constar.

4. Cuando la construcción se haya ejecutado por fases, cada fase será objeto de una calificación.

5. Los promotores, constructores y facultativos estarán sujetos a la responsabilidad derivada de los vicios o defectos que afecten a la edificación, en los términos previstos en la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 25*Denegación de calificación definitiva*

1. La denegación de la calificación definitiva se hará mediante resolución motivada, que no pone fin a la vía administrativa, en la que se expresarán las causas en que se fundamenta.

2. Los adquirentes o adjudicatarios de viviendas que no sean calificadas definitivamente por causas imputables al promotor, podrán optar entre:

- a) Resolver el contrato o título con devolución de las cantidades entregadas a cuenta, revalorizadas en la misma proporción en que se hubiera revisado el precio de venta o adjudicación de la vivienda desde el momento de la entrega de cada una de dichas cantidades hasta el de la resolución del contrato o título.
- b) Solicitar a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o título de adjudicación o cantidades entregadas a cuenta. En este caso el adquirente o adjudicatario se comprometerá a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por dicha Dirección General.

Del precio final de venta o adjudicación de la vivienda a abonar al promotor, se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes o adjudicatarios en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

Cuando no existan adquirentes o adjudicatarios o cuando existiendo opten por solicitar la devolución de las cantidades entregadas a cuenta y en el caso de haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por la cuantía entregada y será de cargo exclusivo del promotor, que deberá abonarlo junto con la cantidad correspondiente a la diferencia del tipo de interés entre el aplicable a estos préstamos y las condiciones de mercado pactadas para tal caso entre la entidad prestamista y el promotor.

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor, siempre que por los adquirentes o adjudicatarios se inste la rehabilitación del expediente, llevará consigo la subrogación de los compradores o adjudicatarios en el préstamo base concedido al promotor.

SECCION SEGUNDA

Financiación cualificada a la vivienda con protección pública

Artículo 26*Financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio*

La financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio se extenderá a:

- a) Los promotores para la venta.
- b) Los promotores para uso propio, agrupados en cooperativas o en comunidades de propietarios.
- c) Los promotores individuales para uso propio.
- d) Los adquirentes o adjudicatarios.

Artículo 27

Financiación cualificada a los promotores para venta y a los promotores para uso propio, agrupados en cooperativas y comunidades de propietarios de Viviendas con Protección Pública

La financiación cualificada a los promotores para venta y promotores para uso propio, agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios de Viviendas con Protección Pública, que figurará en la calificación provisional, consistirá en préstamo cualificado.

Para que los promotores obtengan préstamo cualificado será necesario que los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas tengan unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 millones de pesetas.

Artículo 28

Financiación cualificada al promotor individual para uso propio y al adquirente o adjudicatario de Vivienda con Protección Pública

La financiación cualificada a los promotores individuales para uso propio, adquirentes o adjudicatarios de Viviendas con Protección Pública, que figurará en la calificación provisional, consistirá en:

- A) Préstamo cualificado.
- B) Subsidiación del préstamo cualificado.
- C) Subsidiación reforzada del préstamo cualificado.
- D) Subvención.

A) Préstamo cualificado.

Para que los promotores individuales para uso propio, adquirentes y adjudicatarios de Viviendas con Protección Pública obtengan préstamo cualificado será necesario que los mismos tengan unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 millones de pesetas.

B) Subsidiación del préstamo cualificado.

Serán subsidiados los préstamos cualificados obtenidos por los promotores individuales para uso propio, adquirentes y adjudicatarios de Viviendas con Protección Pública cuya superficie construida no exceda de 110 metros cuadrados o 150 metros cuadrados si, en este último caso, está destinada a familia numerosa, cuando los ingresos familiares de aquéllos no excedan de 4,5 millones de pesetas, durante los períodos que en cada caso correspondan, de la forma que a continuación se indica:

Ingresos familiares (Millones de pesetas)	≤ 2,5	> 2,5 ≤ 3,5	> 3,5 ≤ 4,5
Subsidiación de la cuota (%)	15	10	5
Duración máxima subsidiación (años)	15	10	5

C) Subsidiación reforzada del préstamo cualificado.

c.1. En el caso de primer acceso en propiedad se aplicará un sistema de subsidio reforzado del préstamo, consistente en el abono del doble de la cuantía que hubiera correspondido en concepto de subsidiación de no concurrir dicha circunstancia.

El derecho a la percepción del subsidio reforzado depende de la cuantía de los ingresos familiares del prestatario, y su duración de que haya o no constituido una cuenta vivienda en las condiciones que más adelante es establecen.

Ingresos familiares (Millones de pesetas)	Duración del subsidio reforzado de préstamos (años)	
	Con cuenta vivienda	Sin cuenta vivienda
≤ 2,5	3	2
> 2,5 ≤ 3,5	2	1

Por lo que se refiere a la cuenta vivienda, será preciso que el prestatario acredite haber constituido, a lo lar-

go de un período no inferior a dos años, un depósito en cuenta vivienda en una entidad de crédito por una cuantía mínima del 5 por 100 del precio de venta o de adjudicación de la vivienda, si el prestatario tiene ingresos que no excedan de 2,5 millones de pesetas; o del 10 por 100 de dichos precios cuando los ingresos del prestatario se encuentre entre 2,5 y 3,5 millones de pesetas, sin exceder de esta última cuantía.

En el caso de prestatarios con una edad no superior a treinta y dos años, las cuantías mínimas de los depósitos en cuenta vivienda serán iguales a la mitad de las establecidas con carácter general.

Se considerará cumplida la exigencia de saldo aunque, una vez transcurridos los dos años y alcanzado el porcentaje exigido, el resultante en el momento de la solicitud de la ayuda fuera inferior, siempre que las disposiciones de dicho saldo hayan sido destinadas al pago de la vivienda.

c.2. El subsidio reforzado del préstamo, será aplicable asimismo, con una duración de un año, aunque el prestatario no se encuentre acogido al supuesto de primer acceso de vivienda en propiedad, siempre que la vivienda tenga una superficie construida que no exceda de 110 metros cuadrados o 150 metros cuadrados, si en este último caso, está destinada a familia numerosa, y que sus ingresos familiares no excedan de 3,5 millones de pesetas y concorra simultáneamente al menos una de las siguientes circunstancias:

- a) Que la unidad familiar del prestatario esté compuesta, al menos, de cinco miembros, o de cuatro si aquélla está formada únicamente por el padre o la madre y los hijos.
- b) Que en la unidad familiar haya personas con minusvalías, en las condiciones establecidas en la legislación sobre el Impuesto de las Personas Físicas.
- c) Que el prestatario y, en su caso, el resto de los miembros de la unidad familiar, tengan edades no superiores a treinta y dos años.

En los casos señalados, cuando además se trate de primer acceso a la vivienda en propiedad, la ayuda establecida en este punto ampliará en un año las que correspondan en aplicación del apartado c.1.

D) Subvención.

Para que los promotores individuales para uso propio, adquirentes y adjudicatarios de Viviendas con Protección Pública obtengan subvención será necesario que la vivienda tenga una superficie construida que no exceda de 110 metros cuadrados o 150 metros cuadrados si, en este último caso, está destinada a familia numerosa, y que los mismos tengan unos ingresos familiares que no excedan de 3,5 millones de pesetas.

La subvención consistirá en una cantidad equivalente al 5 por 100 del precio de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados, que figure en la escritura de compraventa o adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de declaración de obra nueva en el caso de promotor individual para uso propio. El abono de la subvención se practicará cuando se trate del promotor individual para uso propio, una vez obtenida la calificación definitiva, y, en los restantes casos, cuando el adquirente o adjudicatario inicie la amortización del préstamo.

Artículo 29

Precios máximos de venta o adjudicación

1. El precio de venta o adjudicación de las Viviendas con Protección Pública será el precio de compraventa o valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva en promociones de viviendas para uso propio. Dicho precio no podrá ser superior al precio máximo legal de venta o adjudicación.

2. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta o adjudicación de la Vivienda con Protección Pública vendrá determinado por:

- a) El precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General cuando la superficie construida de la vivienda no exceda de 110 metros cuadrados.
- b) El precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General multiplicado por el coeficiente que se establezca mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes cuando:
 - La superficie construida de la vivienda exceda de 110 metros cuadrados.
 - La superficie construida de la vivienda no exceda de 110 metros cuadrados, pero se promueva sobre terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de Vivienda Libre o Vivienda a Precio Tasado.

El precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen General será el establecido con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, siendo de aplicación la actualización que de dicho precio se lleve a cabo por la Administración del Estado.

3. Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que tendrá los límites establecidos en el apartado anterior, incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo en su caso los honorarios de la gestión.

Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios, los de escrituración e inscripción del suelo y los de declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario; seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración ni las aportaciones al capital social, ni las cuotas sociales, ni las de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

4. El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta o adjudicación de los garajes, trasteros, talleres de artesanos, anejos de vivienda rural, estén o no vinculados en proyecto y registradamente a la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta o adjudicación por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, y 25 metros cuadrados de superficie útil para el conjunto de los restantes tipos de anejos, según corresponda en cada caso, con independencia de que su superficie real sea mayor.

Artículo 30

Limitaciones a la facultad de disposición

1. Los adquirentes, adjudicatarios, y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos, por ningún título, o ceder el uso de las viviendas para las que hubiesen obtenido préstamo cualificado durante el plazo de cinco años desde la formalización de dicho préstamo, sin cancelar el mismo y recabar autorización de venta de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, previo reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Comunidad de Madrid, con los intereses legales desde el momento de su percepción.

2. Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la interrupción de la subsidiación y podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas realizadas durante la vigencia del plazo de protección

del precio máximo total de venta no podrá superar el correspondiente a una Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio que se califique provisionalmente en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad.

4. Las limitaciones a que se refiere el presente artículo se harán constar expresamente en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

SECCION TERCERA

Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento

Artículo 31

Programas de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento

La financiación cualificada a las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento será aplicable a las:

- a) Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento, destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan de 3,5 millones de pesetas.
- b) Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores, destinadas a personas menores de treinta y dos años o mayores de sesenta y cinco, con ingresos familiares que no excedan de 3,5 millones de pesetas.

Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento tendrán un máximo de tres dormitorios y su superficie construida no podrá ser superior a 110 metros cuadrados.

Las Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores tendrá un máximo de dos dormitorios y su superficie construida no podrá ser superior a 80 metros cuadrados. En el edificio destinado a este tipo de viviendas podrán establecerse servicios auxiliares y complementarios para sus inquilinos.

Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y las Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores adaptadas para personas con movilidad reducida permanente, podrán sobrepasar el límite de superficie construida establecido en un 25 por 100.

Artículo 32

Financiación cualificada a las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento

La financiación cualificada a las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento se extenderá a:

- a) Los promotores de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento.
- b) Los promotores de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores.
- c) Los arrendatarios de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores.

Artículo 33

Financiación cualificada a los promotores de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y de Vivienda con Protección Pública para Jóvenes y Mayores

La financiación cualificada a los promotores de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores, consistirá en:

- a) Préstamo cualificado y subsidiación del mismo. Para que el promotor obtenga préstamo cualificado con la correspondiente subsidiación será necesario que los arrendatarios de las viviendas tengan unos ingresos familiares que no excedan de 3,5 millones de pesetas, y en el caso de tratarse de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores que, además, se trate de jóvenes con menos de treinta y dos o personas mayores de sesenta y cinco años.

La subsidiación consistirá, cuando el préstamo se haya formalizado en diez años, en un 30 por 100 de la cuota durante el período de carencia y durante los primeros cinco años

de amortización del préstamo cualificado y de un 20 por 100 del sexto al décimo año.

La subsidiación consistirá, cuando el préstamo se haya formalizado a veinticinco años, en un 50 por 100 de la cuota durante el período de carencia y durante los primeros cinco años de amortización del préstamo cualificado y de un 40 por 100 del sexto al vigésimo año.

Si el promotor prestatario transfiriere la titularidad de las viviendas, previa autorización de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el nuevo titular de la promoción se subrogará en las obligaciones asumidas por el anterior promotor al amparo de este Decreto, así como en sus derechos, incluyendo el de la subsidiación, la cual continuará hasta el final del período de amortización del préstamo.

b) Subvención.

La subvención consistirá en una cuantía equivalente al 15 por 100 del precio máximo de venta, al que hubieran podido venderse, una vez terminadas las viviendas, si las mismas se hubieran destinado a la venta.

En caso de que el promotor, previa autorización de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes cediere la titularidad de las viviendas, la subvención podrá ser percibida por el nuevo titular de la promoción.

El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, fraccionándose en función al número de viviendas efectivamente arrendadas.

c) Suelo gratuito cedido por las Administraciones Públicas en el caso de promoción de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores.

En los convenios que se suscriban entre las distintas Administraciones Públicas intervinientes se establecerán las condiciones que resulten de aplicación a dichas promociones.

Artículo 34

Financiación cualificada a los arrendatarios de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores

La financiación cualificada a los arrendatarios de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores, consistirá en:

- En una subvención por cuantía equivalente al importe de la fianza legal que deban prestar, siempre que aquéllos tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 millones de pesetas. La Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes recuperará el importe de la fianza, en todo o en parte, al final del arrendamiento.
- En una subvención por cuantía equivalente a la renta del primer año de arrendamiento. Para ello será necesario que los arrendatarios sean jóvenes menores de treinta y dos años, que constituyan matrimonio y que tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2,5 millones de pesetas.

Artículo 35

Condiciones de los arrendamientos

1. Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento y las Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores deberán destinarse al régimen de arrendamiento durante un período de diez años o veinticinco años, según el plazo de amortización del préstamo, a contar desde la fecha de la calificación definitiva, con las limitaciones en cuanto a límite de renta y régimen de uso que se contemplan en este Decreto. Transcurrido ese período el destino y el precio de las viviendas será libre.

En el supuesto de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores, si se hubiesen establecido servicios auxiliares y complementarios para los inquilinos, el arrendador deberá garantizar que los locales del edificio donde han de prestarse tales servicios están afectos a dichos fines. Dichos locales podrán ser arrendados a precio libre a terceros que lleven a cabo la explotación de los servicios mencionados.

2. Los contratos de arrendamiento se celebrarán por períodos determinados conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. El promotor deberá asumir la administración y explotación del inmueble hasta que concluya el período de amortización de los préstamos concedidos para su construcción.

4. Una vez alcanzado el período mínimo de dedicación a arrendamiento, se incentivará la adquisición preferente de la vivienda por parte del arrendatario.

5. Finalizado el período en que la vivienda estuviera afecta al arrendamiento, si procediera el desalojo, los inquilinos con más de sesenta y cinco años tendrán derecho preferente al arrendamiento de otra vivienda dentro del Programa de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores.

Artículo 36

Rentas máximas de los arrendamientos

1. El importe máximo de la renta anual de una Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento será del 7 por 100 del precio legal máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento cuando el plazo de amortización del préstamo sea de diez años, y del 5 por 100 cuando sea de veinticinco años.

El importe máximo de la renta anual de una Vivienda con Protección Pública para Jóvenes y Mayores será del 3,7 por 100 del precio legal máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

2. La renta inicial podrá actualizarse de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

3. La renta incluirá la retribución del órgano de administración, que asumirá los fallidos que se produzcan, y el mantenimiento preventivo y de reposición de elementos del edificio.

El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable.

Artículo 37

Arrendamiento con opción de compra

1. El promotor podrá ceder, con opción de compra, hasta el 50 por 100 de las viviendas a sus usuarios si éstos lo solicitan. El inquilino podrá optar entre el alquiler o el alquiler con opción de compra respecto de dichas viviendas en el momento de la firma del contrato de arrendamiento o de su renovación.

2. Si el arrendamiento se hubiese celebrado con derecho de opción de compra, la renta máxima anual será del 10 por 100 del precio máximo de venta de la vivienda en el momento de la firma del contrato de arrendamiento y se actualizará de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. La diferencia entre la renta del arrendamiento con opción de compra y la renta que corresponde por arrendamiento simple se destinará al pago de la vivienda, como pago a cuenta. Si transcurrido el plazo de afección de la vivienda al régimen de arrendamiento, el arrendatario no ejercita el derecho de opción de compra, el promotor devolverá al inquilino las cantidades adelantadas.

3. El precio de venta para los inquilinos que ejerzan el derecho de opción de compra será, como máximo, el constituido por la diferencia entre el precio legal de la vivienda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento actualizado al 4 por 100 y la suma de las cantidades entregadas a cuenta actualizadas también al 4 por 100.

SECCION CUARTA

Viviendas de Integración Social

Artículo 38

Concepto de Vivienda de Integración Social

Son Viviendas de Integración Social los alojamientos destinados a personas necesitadas de especial protección social, comprendiendo los alojamientos incluidos en los centros y residencias de servicios sociales.

Las Viviendas de Integración Social tendrán una superficie construida máxima de 100 metros cuadrados para familias de hasta seis miembros. Dicha superficie se incrementará proporcionalmente hasta una superficie construida máxima de 130 metros cuadrados para familias de diez miembros. A partir de tal composición familiar, procederá el realojo en dos viviendas.

Las Viviendas de Integración Social podrán disponer de instalaciones destinadas a la integración y capacitación de sus moradores.

Artículo 39

Convenios

La promoción, construcción, financiación y administración de las Viviendas de Integración Social se regulará mediante convenios entre las Administraciones Públicas intervinientes y, en su caso, con las entidades privadas.

Los convenios establecerán las condiciones básicas de titularidad y uso de las viviendas objeto de actuación y la previsión de infraestructura y equipamientos de carácter comunitario, sanitario y educativo para la capacitación e integración social de los destinatarios.

Artículo 40

Financiación cualificada a los promotores de Vivienda de Integración Social

La Financiación cualificada a los promotores de Viviendas de Integración Social, consistirá en:

- a) Préstamo cualificado y subsidiación del mismo.
La subsidiación consistirá, cuando el préstamo se haya formalizado a diez años, en un 30 por 100 de la cuota y, cuando el préstamo se haya formalizado a veinticinco años, en un 50 por 100. La subsidiación comprenderá el período de carencia.
- b) Subvención.
Se subvencionará al promotor de Viviendas de Integración Social en una cuantía equivalente al 50 por 100 del coste de construcción de las viviendas.
En el caso de la adquisición de inmueble para destinarlo a Viviendas de Integración Social, se subvencionará hasta el 50 por 100 de su valor de tasación, sin que la cuantía de la subvención pueda superar el precio máximo legal de venta de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.
El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva.

Capítulo III

De la Rehabilitación con Protección Pública

SECCION PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 41

Actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública

Tendrán la consideración de actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública:

- a) Las actuaciones de rehabilitación con protección pública en edificaciones aisladas.
- b) Las actuaciones de rehabilitación con protección pública en Zona de Rehabilitación Integrada.

Artículo 42

Promotores

Podrán solicitar la calificación de actuación de rehabilitación con protección pública las personas físicas, ya sea propietario de la vivienda, o el usufructuario o inquilino, y las personas jurídicas.

Artículo 43

Limitaciones a la facultad de disposición

1. Las viviendas rehabilitadas con protección pública que hayan sido objeto de subvención en función del nivel de ingresos familiares de los destinatarios no podrán ser objeto de transmisión onerosa por actos intervivos durante el plazo de cinco años desde la concesión de la ayuda sin reintegrar la totalidad del importe percibido, incrementado con el interés legal desde el momento de la concesión.

2. En los casos de subvenciones anticipadas, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá exigir al beneficiario la anotación preventiva de la resolución por la que se concede ésta, en los términos establecidos en el artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria, o cualquier otro tipo de garantía que se establezca para salvaguardar el destino de la subvención.

Artículo 44

Presupuesto protegible

1. Se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación con protección pública su coste real, determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, honorarios de los profesionales intervinientes, informes técnicos, excavaciones arqueológicas, indemnizaciones, realojos y los tributos derivados de la actuación, todos ellos debidamente acreditados, con los límites máximos establecidos en la presente norma.

2. Para la determinación del presupuesto protegible, la superficie construida máxima computable por vivienda será la de 150 metros cuadrados, con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.

3. Cuando las actuaciones afectasen a la totalidad de un edificio o a sus partes comunes, el presupuesto protegido se calculará sobre la superficie construida computable de las viviendas del inmueble y de los locales comerciales, en el caso de que éstos participen en los costes de ejecución, limitada dicha superficie a 150 metros cuadrados construidos como máximo por cada vivienda o local comercial.

4. Las obras de rehabilitación de vivienda podrán extenderse a un garaje y, en su caso, a un trastero, cuando ambos estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las superficies máximas a que se refiere el artículo 28.4 de este Decreto.

5. Cuando se trate de rehabilitación integral de vivienda unifamiliar de tipología rural, la rehabilitación se extenderá al taller artesano y anejo de vivienda de labrador o ganadero, vinculados a la vivienda rehabilitada. En estos supuestos, la superficie total de aquéllos, con un límite máximo de 110 metros cuadrados construidos computables, incluyendo, en su caso, las superficies computables de garaje y trastero, podrá añadirse a la superficie computable de la vivienda para la determinación del presupuesto protegido, con independencia de que la superficie real de dichos anejos exceda de esta cifra.

SECCION SEGUNDA

Rehabilitación con protección pública de edificaciones aisladas

Artículo 45

Actuaciones de rehabilitación con protección pública en edificaciones aisladas

1. Se consideran actuaciones de rehabilitación con protección pública en edificaciones aisladas las siguientes:

- a) La rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional, de edificio o vivienda unifamiliar de más de treinta años.
- b) La rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional, de edificio o vivienda unifamiliar de más de treinta años, con destino a su arrendamiento tasado a personas con ingresos familiares que no excedan de 5,5 millones de pesetas.
- c) La rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional, de edificio o vivienda unifamiliar catalogado.

d) La rehabilitación, consistente en la adecuación de habitabilidad de vivienda para adaptar su uso por minusválidos o personas mayores de sesenta y cinco años cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 millones de pesetas.

2. Se considera adecuación estructural la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez.

3. Se considera adecuación funcional la realización de las obras que proporcionen al edificio condiciones suficientes de acceso, ascensores, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente accidentes y siniestros.

4. Se consideran obras de adecuación de habitabilidad de una vivienda:

- Las que proporcionen condiciones mínimas en la vivienda respecto a su superficie útil, distribución interior, instalaciones de agua, electricidad y en su caso de gas, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico y acústico, servicios higiénicos e instalaciones de cocina u otros servicios de carácter general.
- Las obras de adecuación que posibiliten en la vivienda ahorro de consumo energético o que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o saneamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para facilitar su uso por personas con minusvalías.
- La ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras o a través de cerramientos de terrazas siempre que la superficie construida resultante no exceda de 150 metros cuadrados.

5. Se considera rehabilitación integral la que precisa tanto de obras de adecuación estructural y/o funcional como de habitabilidad.

Artículo 46

Requisitos y condiciones generales para la obtención de la calificación y concesión de las ayudas económicas

Para la obtención de las ayudas económicas a la rehabilitación con protección pública de edificaciones aisladas será necesario la calificación como protegible de la actuación prevista por parte de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, para lo cual deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Que los edificios no se encuentren sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.
- Que las actuaciones excluyan la demolición de las fachadas del edificio y la alteración de su configuración estructural u organización global originales. Excepcionalmente se admitirán actuaciones que lleven consigo la alteración de la configuración estructural u organización global cuando ésta carezca de valor arquitectónico o topológico.
- Que las actuaciones garanticen su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y la funcionalidad de sus instalaciones, pudiendo establecerse calificaciones por fases siempre que estén previstas inicialmente o atiendan a los criterios de coherencia fijados.
- Que las obras no se inicien hasta la obtención de la calificación provisional de rehabilitación o que no hayan transcurrido más de dos meses desde la fecha de inicio de las obras hasta la de la solicitud de la calificación provisional en los supuestos en que exista orden de ejecución municipal o urgencia justificada.
- Que, una vez efectuadas las actuaciones en el edificio, la superficie construida destinada a viviendas supere el 50 por 100 de la superficie construida total, excluyendo del cómputo, en su caso, la planta baja y las superficies bajo rasante cuando no estén destinadas a vivienda.
- Que las viviendas objeto de rehabilitación sean destinadas a residencia habitual y permanente cualquiera que sea su régimen de tenencia.

g) Que el régimen de utilización de las viviendas a rehabilitar sea la propiedad, el usufructo o el arrendamiento, sin que sea admisible la simple cesión de uso de las mismas.

Artículo 47

Ayudas económicas

1. Las ayudas económicas, consistentes en subvenciones a la Rehabilitación con Protección Pública en edificaciones aisladas serán las siguientes:

a) En los supuestos de rehabilitación, consistente en la educación estructural y/o funcional de edificios o viviendas unifamiliares de más de treinta años, se concederá una subvención al promotor de hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación.

Si en el edificio hubiese viviendas arrendadas sujetas a prórroga forzosa la subvención por cada una de ellas se ampliará hasta un 30 por 100 del presupuesto protegible que les corresponda.

b) En los supuestos de rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional de edificios o viviendas unifamiliares de más de treinta años con destino a su arrendamiento tasado para personas con ingresos familiares que no excedan de 5,5 millones de pesetas, la subvención al promotor alcanzará hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible.

Los edificios o viviendas rehabilitados con destino a arrendamiento tasado deberán destinarse a este régimen durante un plazo mínimo de diez años, durante el cual la renta será la misma que la prevista para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento. Transcurrido el plazo de vinculación se extinguirán las limitaciones de uso y precio establecidas.

c) En caso de rehabilitación, consistente en la adecuación estructural y/o funcional de edificios o viviendas unifamiliares catalogados, se concederá una subvención al promotor de hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación.

Si en el edificio hubiese viviendas arrendadas sujetas a prórroga forzosa, se concederá, por cada una de ellas, una subvención de hasta el 30 por 100 del presupuesto protegible que les corresponda.

d) En los supuestos de rehabilitación, consistente en la adecuación de habitabilidad de vivienda, para adaptar su uso por minusválidos o personas mayores de sesenta y cinco años, cuyos ingresos familiares no excedan de 3,5 millones de pesetas, la subvención alcanzará hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible.

2. Las subvenciones a las que se refiere el apartado anterior son incompatibles entre sí, y el importe máximo a percibir en concepto de subvención por vivienda será de 250.000 pesetas, salvo en el supuesto de rehabilitación consistente en la adecuación estructural de edificio o vivienda, en que dicho límite se eleva a 400.000 pesetas, y en el supuesto de rehabilitación de edificio o vivienda unifamiliar con destino a arrendamiento tasado, en que dicho límite se eleva a 800.000 pesetas por vivienda.

En los supuestos de rehabilitación conjunta estructural y funcional, la subvención máxima por vivienda será la correspondiente a la rehabilitación estructural.

3. Podrá anticiparse hasta el 50 por 100 de la cuantía de la subvención con el otorgamiento de la calificación provisional, abonándose el resto con el otorgamiento de la calificación definitiva.

SECCION TERCERA

Rehabilitación con protección pública en zonas de rehabilitación integrada

Artículo 48

Concepto

Se consideran actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública en Zonas de Rehabilitación Integrada las actuaciones de rehabilitación que tienen por objeto la recuperación de un conjunto de edificios dentro de un determinado ámbito y, en su caso, del

equipamiento comunitario dotacional que esté al servicio de la zona y tenga carácter de uso coadyuvante a las viviendas.

Artículo 49

Requisitos y condiciones para la declaración de Zona de Rehabilitación Integrada

Para obtener la declaración de "Zona de Rehabilitación Integrada" deberán concurrir las siguientes circunstancias:

- Que se trate de un área concreta o conjunto urbano deteriorado arquitectónica, urbanística o socialmente.
- Que el destino de los edificios incluidos en la zona sea primordialmente de carácter residencial.
- Que, en el supuesto de que sea necesaria la demolición de las edificaciones, éstas no superen el 20 por 100 del total de la actuación y las restantes no comporten la demolición de las fachadas del edificio y la alteración de su configuración estructural u organización global originales.
- Que las actuaciones se adecuen al planeamiento vigente y se haya obtenido la correspondiente licencia de obras o se pueda obtener según justifique el correspondiente certificado de condiciones urbanísticas.
- Que las actuaciones no hayan comenzado antes de la declaración de dicha Zona.

Artículo 50

Declaración de Zona de Rehabilitación Integrada

El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes declarará la Zona de Rehabilitación Integrada mediante Orden en función de la homogeneidad tipológica, el interés arquitectónico o urbanístico, y el grado de deterioro y circunstancias socioeconómicas de los residentes de la zona.

Artículo 51

Ayudas económicas

Una vez declarada la Zona de Rehabilitación Integrada, los propietarios o residentes tendrán derecho a percibir una subvención de hasta un 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, con las siguientes limitaciones:

- En el caso de la adecuación funcional de edificios, el importe máximo a percibir por vivienda será de 250.000 pesetas.
- En el caso de adecuación estructural de edificios, el importe máximo a percibir por vivienda será de 400.000 pesetas.
- En el caso de rehabilitación del equipamiento comunitario dotacional, el importe de la subvención no podrá superar el 25 por 100 de las ayudas destinadas a las viviendas.

En los supuestos de rehabilitación conjunta estructural y funcional, la subvención máxima por vivienda será la correspondiente a la rehabilitación estructural.

Podrá anticiparse hasta el 50 por 100 de la cuantía de la subvención una vez obtenida la calificación provisional, abonándose el resto una vez otorgada la definitiva.

Capítulo IV

Recursos financieros

Artículo 52

Recursos financieros

1. El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid determinará el importe máximo de recursos autonómicos que pueden destinarse a ayudas económicas directas plurianuales y vinculadas a las actuaciones protegidas financiadas durante el período de aplicación del Plan en función de lo que dispongan las leyes de Presupuestos de la Comunidad de Madrid.

2. El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, a propuesta de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Hacienda, fijará el volumen máximo de recursos a convenir por la Comunidad de Madrid con Entidades de crédito públicas y privadas para la concesión de préstamos cualificados para actuaciones protegibles.

3. El Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes podrá fijar la distribución de recursos entre las diferentes modalidades de actuaciones protegibles, los distintos programas anuales de actuación y los municipios de la Comunidad.

La distribución podrá ser modificada en función de los factores sociales, económicos y financieros que afecten al sector de la vivienda.

Artículo 53

Convenios con Entidades de crédito

Las Consejerías de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Hacienda podrán establecer convenios con las Entidades de crédito, con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados requerido para la financiación de todos los tipos de actuaciones protegibles, a efectos de subsidiar la totalidad o parte de aquéllas con cargo a sus consignaciones presupuestarias, en la forma establecida en este Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera

Compatibilidad de las ayudas

Las ayudas previstas en el presente Decreto para las Viviendas con Protección Pública y para la Rehabilitación con Protección Pública en edificaciones aisladas serán en todo caso incompatibles con las previstas en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001 y con las ayudas económicas de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda que sean complementarias de la financiación cualificada prevista en dicho Real Decreto, salvo que el promotor de la actuación sea una Fundación de las previstas en la Ley 24/1994, de 25 de noviembre, y legislación autonómica correspondiente.

Las ayudas previstas en el presente Decreto para la Rehabilitación con Protección Pública en Zonas de Rehabilitación Integrada serán compatibles con las previstas en las Secciones Tercera, Cuarta y Quinta del Capítulo V del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001 y con la subvención prevista para la adecuación del equipamiento comunitario primario en la norma que establezca las ayudas económicas de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda complementarias de la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 1186/1998.

Segunda

Eficacia temporal

No podrán concederse préstamos cualificados con posterioridad al 1 de abril del año 2001.

No podrán reconocerse ayudas económicas directas vinculadas a la obtención del préstamo cualificado con posterioridad al 31 de diciembre del año 2004. Sin embargo, podrán reconocerse las ayudas económicas directas al arrendatario durante el período en que la vivienda esté afecta al régimen de arrendamiento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

Inclusión de las promociones de Viviendas con Protección Pública y de actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública sin calificación provisional otorgada en el Plan regulado por el presente Decreto

Los promotores de Viviendas con Protección Pública y de actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública con solicitud de calificación provisional registrada con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto y que no hubiesen obtenido calificación provisional al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de viviendas con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad

de Madrid 1997-2000, quedarán automáticamente acogidos al sistema de ayudas previsto en el presente Decreto.

Segunda

Inclusión de las promociones de Viviendas con Protección Pública con calificación provisional otorgada en el Plan regulado por el presente Decreto

Durante el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, los promotores de Viviendas con Protección Pública con calificación provisional otorgada al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo, hayan o no formalizado préstamo cualificado, podrán solicitar acogerse al sistema de ayudas establecido en el presente Decreto, siempre que la entidad financiera correspondiente haya prestado su consentimiento para ello.

Tercera

Inclusión de las actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública con calificación provisional otorgada en el Plan regulado por el presente Decreto

Durante el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, los promotores de actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública con calificación provisional otorgada al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo, podrán solicitar acogerse al sistema de ayudas establecido en el presente Decreto.

DISPOSICION DEROGATORIA

Unica

Derogación normativa

A la entrada en vigor de este Decreto quedará derogado el Decreto 43/1997, de 13 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de viviendas con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000, modificado por Decreto 24/1998, de 12 de febrero, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas a su amparo y de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias, y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

Normativa supletoria aplicable

En lo no previsto en el presente Decreto regirán como supletorias las normativas estatal y autonómica vigentes en materia de vivienda de protección oficial.

Segunda

Desarrollo

Se faculta al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar cuantas disposiciones sean precisas para desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Tercera

Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a 30 de diciembre de 1998.

El Consejero de Obras Públicas,
Urbanismo y Transportes,
LUIS EDUARDO CORTES

El Presidente,
ALBERTO RUIZ-GALLARDON

(03/544/99)

Consejería de Sanidad y Servicios Sociales

72 *DECRETO 224/1998, de 23 de diciembre, por el que se aprueba la estructura orgánica del organismo autónomo Servicio Regional de Bienestar Social.*

Como consecuencia de la aplicación del Decreto 71/1995, de 30 de junio, del Presidente de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número, denominación y competencias de las Consejerías, del Decreto 84/1995, de 1 de julio, del Consejo de Gobierno, Orden 1447/1995, de 29 de diciembre, y Orden 1448/1995, de 29 de diciembre, ambas de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales, por las que se adscriben al Servicio Regional de Bienestar Social las nuevas competencias, transferidas a la Comunidad de Madrid en materias encomendadas al Instituto Nacional de Servicios Sociales (INSERSO), y en materia de asistencia y servicios sociales (INAS), y del Acuerdo de 29 de abril de 1996 de la Comisión de Seguimiento del Acuerdo de Funcionarios de la Comunidad de Madrid por el que se determinan criterios en orden a la homologación de los puestos de trabajo desempeñados por el personal transferido, se hace necesario acomodar la estructura del Servicio Regional de Bienestar Social a las necesidades de la organización.

Por todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 9/1984, de 30 de mayo, de creación de los Servicios Regionales de Salud y Bienestar Social, previo informe de la Consejería de Hacienda y dictamen del Consejo Regional de la Función Pública, a propuesta de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 23 de diciembre de 1998

DISPONGO

Capítulo I

Disposiciones Comunes

Artículo 1

Naturaleza y funciones

El Servicio Regional de Bienestar Social es el Organismo Autónomo adscrito a la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales que ejerce la gestión directa, el desarrollo y control de los Centros y Servicios de Asistencia Social que, siendo de titularidad de la Comunidad de Madrid, le han sido asignados por el Consejo de Gobierno o por la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales, así como de los que se le asignen en el futuro.

Artículo 2

Organización

El Servicio Regional de Bienestar Social, bajo la dirección inmediata del Gerente del Organismo Autónomo, se estructura en:

- Departamento Económico-Administrativo.
- Departamento de Personal.
- Servicio de Obras e Instalaciones.
- Servicio de Equipamiento y Mantenimiento de Centros.

Capítulo II

Del Departamento Económico-Administrativo

Artículo 3

Definición y funciones

1. El Departamento Económico-Administrativo se configura como unidad de gestión patrimonial, contratación, control y seguimiento presupuestario del Servicio Regional de Bienestar Social.
2. Con carácter general corresponde al Departamento Económico-Administrativo, el ejercicio de las siguientes funciones:
 - a) Preparación de la propuesta del Anteproyecto de Presupuesto del Servicio Regional de Bienestar Social.
 - b) Tramitación y control de las propuestas de modificaciones presupuestarias y redistribuciones de crédito de los programas presupuestarios del Servicio Regional de Bienestar Social.