

VIVIENDAS. Regula las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid.

PREÁMBULO .

- CAPÍTULO I. Disposiciones generales
 - Artículo 1. Objeto
 - Artículo 2. Ámbito de las actuaciones protegidas
 - Artículo 3. Ayudas económicas
 - Artículo 4. Ingresos familiares
 - Artículo 5. Control, seguimiento y cumplimiento
 - Artículo 6. Limitaciones a la facultad de disposición
 - Artículo 7. Compatibilidad
- CAPÍTULO II. Vivienda con protección pública
 - Artículo 8. Requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio
 - Artículo 9. De la ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio
 - Artículo 10. Requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento
 - Artículo 11. Rentas máximas de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento y ejercicio de la opción de compra
 - Artículo 12. De la ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra
 - Artículo 13. De la ayuda económica a la Vivienda de Integración Social
 - Artículo 14. De la ayuda económica a las viviendas con protección pública de carácter sostenible
- CAPÍTULO III. Rehabilitación con Protección Pública
 - Artículo 15. De la Rehabilitación con Protección Pública
 - Artículo 16. Actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública
 - Artículo 17. Presupuesto protegido
 - Artículo 18. Ayudas económicas a la rehabilitación dispersa
 - Artículo 19. Declaración de Zona de Rehabilitación Integrada
 - Artículo 20. Ayudas económicas a la Zona de Rehabilitación Integrada
 - Artículo 21. Ayuda complementaria a las Áreas de Rehabilitación Integrada
- DISPOSICIONES ADICIONALES . De la financiación cualificada a la adquisición de vivienda libre y de vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones
 - Primera. De la financiación cualificada a la adquisición de vivienda libre y de vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones
 - Segunda. Eficacia temporal
 - Tercera.
- DISPOSICIÓN DEROGATORIA . Derogación normativa
- DISPOSICIONES FINALES . Desarrollo
 - Primera. Desarrollo
 - Segunda. Entrada en vigor

PREÁMBULO.

La Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero ([LCM 1983, 316](#)), tiene la plenitud de la función legislativa en materia de vivienda.

En el ejercicio de dicha función, la Comunidad de Madrid aprobó en 1997 su primer Plan de Vivienda para el período 1997-2000, a cuyo amparo, mediante la Ley 6/1997, de 8 de enero ([LCM 1997, 22](#)), se creó la figura de la Vivienda con Protección Pública como alternativa a la tradicional Vivienda de Protección Oficial. A este plan siguió el previsto para el período cuatrienal 2001-2004, articulado en torno al Decreto 11/2001, de 25 de enero ([LCM 2001, 54](#)).

Es indudable que dicho Decreto venía a desarrollar un plan de vivienda continuista respecto del anterior (desarrollado primero por el Decreto 43/1997, de 13 de marzo ([LCM 1997, 100](#)) y, posteriormente, por el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre ([LCM 1999, 29](#))), dado que partía de la idea de mantener las líneas básicas del sistema de ayudas económicas existentes. Esta continuidad condicionaba el sistema al incidir su mayor peso específico en los préstamos cualificados y en la subsidiación de los mismos en detrimento de ayudas más directas al destinatario final de las viviendas, más operativas y de una tramitación menos compleja.

Ante el reto que supone el nuevo Plan de Vivienda 2005-2008, el presente Decreto establece un sistema de ayudas económicas que incorpora numerosas novedades con respecto a las etapas precedentes.

En primer lugar, la presente Norma se centra únicamente en regular las ayudas económicas a la vivienda, dejando al margen el régimen jurídico de la vivienda con protección pública que es objeto del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. De esta manera, por primera vez, el Plan de Vivienda queda desvinculado del régimen jurídico a la vivienda con protección pública, de tal modo que éste no queda ya sujeto a los avatares de un sistema de financiación cualificada que puede variar, incluso significativamente, de un plan a otro.

En cuanto a las ayudas económicas, la presente Norma parte de la concepción de un sistema dirigido, fundamentalmente, al destinatario de las viviendas y no al promotor. Consecuencia de ello es la creación de un sistema más simplificado que se centra en la concesión de subvenciones directas, denominadas Cheques-Vivienda, a los adquirentes de viviendas con protección pública y a los promotores de actuaciones de rehabilitación con protección pública, es decir a los destinatarios finales, y no en la concesión de ayudas, vía préstamo cualificado y subsidiación del mismo a los promotores. Al respecto, las únicas ayudas previstas a la promoción son subvenciones al promotor de vivienda de integración social y vivienda sostenible.

Respecto de la vivienda con protección pública, se incorpora la figura de la Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado, concebida a medio camino entre la vivienda protegida y la libre, sujeta a un precio máximo y dirigida a aquel segmento de la población madrileña que con un nivel de renta medio ha sido tradicionalmente desatendido en la política de vivienda llevada a cabo en nuestro país en los últimos años. Para dicha tipología de vivienda dirigida fundamentalmente a la familias se prevén ayudas cuando aquéllas ostentan la condición de familia numerosa, dada la necesidad de las mismas de acceder a viviendas de mayores dimensiones. Paralelamente, se mantiene en sus términos estrictos la Vivienda con Protección Pública regulada hasta ahora, de superficie de hasta 110 metros cuadrados construidos, dirigida a aquel sector de la población con menor nivel de renta, estableciéndose una ayuda directa al adquirente e incorporando como novedad su compatibilidad con la financiación cualificada estatal que puede recibir en el marco de los Planes de Vivienda y Suelo del Estado.

En la vivienda con protección pública para arrendamiento, el presente Decreto incorpora, íntegramente, la figura de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento a jóvenes con un derecho de opción de compra sobre la misma, prevista en el Decreto 108/2004, de 8 de julio ([LCM 2004, 284](#)), por el que se aprobaba el Plan de Vivienda Joven. Pero, a su vez, se da un salto cualitativo al prever la posibilidad de promover vivienda en alquiler con opción de compra para la generalidad de la población y, en especial, para las familias numerosas. Ello permite la convivencia de la vivienda protegida en arrendamiento simple, que recibirá la financiación cualificada estatal al cumplir los parámetros exigidos por la normativa reguladora de los Planes de Vivienda y Suelo con el arrendamiento con opción de compra.

Respecto de la Vivienda de Integración Social, se mantienen sus notas definitorias en cuanto es aquella dirigida a aquel sector de la población necesitado de una especial protección social, regulándose sus diferentes aspectos mediante convenios entre las Administraciones Públicas intervinientes y con entidades privadas sin ánimo de lucro.

Finalmente, se fomenta el uso de energías alternativas, de eficiencia energética y de sostenibilidad que

se incorporen al proceso constructivo de la vivienda con protección pública, mejorando notablemente las ayudas por este concepto.

En materia de ayudas a la Rehabilitación con Protección Pública, se protege tanto la dispersa de edificios y viviendas, como la integral a través de Zonas. Lo más novedoso, aparte de elevar significativamente el montante absoluto de ayudas a la rehabilitación, es el hecho de proteger únicamente la rehabilitación dispersa cuando las viviendas se encuentran arrendadas o cuando se trate de que, viviendas necesitadas de adecuación, entren en el mercado de arrendamiento con una renta tasada. Respecto de la rehabilitación integral se regula en su integridad el proceso de declaración y gestión de las Zonas y, a su vez, se contemplan ayudas complementarias a las Áreas de Rehabilitación Integrada reguladas por la normativa estatal.

En su virtud, cumplimentados los trámites para la elaboración de disposiciones reglamentarias, de conformidad con lo dispuesto en la disposición final primera de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con el Consejo Económico y Social y con el Consejo de Estado, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 27 de enero de 2005, dispongo:

CAPÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

El presente Decreto tiene por objeto la regulación de las ayudas económicas a actuaciones protegidas en materia de vivienda para el período del 1 de enero de 2005 a 31 de diciembre de 2008.

Artículo 2. Ámbito de las actuaciones protegidas

El sistema de ayudas económicas en materia de vivienda previsto en la presente Norma es aplicable a las siguientes actuaciones protegidas:

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

Asimismo, a efectos de la presente Norma, se considera actuación protegida las Áreas de Rehabilitación Integrada a las que se refiere la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo.

Artículo 3. Ayudas económicas

1. Las ayudas económicas a que se refiere el presente Decreto adoptarán la modalidad de subvenciones.

2. Podrán obtenerse las ayudas económicas no sólo en relación con la vivienda, sino también para la promoción, adquisición y arrendamiento de una plaza de garaje y de un trastero, si están vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación cualificada.

No será objeto de ayudas la promoción, adquisición y arrendamiento 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 participen en los costes de ejecución.

3. La concesión de las ayudas económicas está condicionada a la existencia de los créditos presupuestarios establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid y con el límite de las respectivas disponibilidades presupuestarias.

Artículo 4. Ingresos familiares

Los ingresos determinantes del derecho a las ayudas económicas previstas en la presente Norma vendrán referidos a los ingresos familiares, que se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa reguladora del Plan Estatal de Vivienda y Suelo vigente al tiempo de la solicitud de la correspondiente ayuda.

Artículo 5. Control, seguimiento y cumplimiento

1. Los beneficiarios de las ayudas económicas previstas en la presente Norma estarán sujetos a las obligaciones establecidas en la Ley 2/1995, de 8 de marzo ([LCM 1995, 82](#)), de Subvenciones de la Comunidad de Madrid, y en particular quedarán sometidos a las actuaciones de comprobación a efectuar por el órgano concedente de la ayuda y a las de control de la actividad económico-financiera que correspondan a la Intervención General de la Comunidad de Madrid, Tribunal de Cuentas, Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid u otros órganos competentes.

2. El incumplimiento, por razones imputables al beneficiario, de las obligaciones derivadas de la concesión de la ayuda, el falseamiento, la inexactitud o la omisión de los datos suministrados que hayan servido de base a su concesión, incluso la no obtención de calificación definitiva cuando la ayuda se conceda a la promoción de viviendas o actuaciones de rehabilitación, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen corresponder conforme a lo dispuesto en la Ley 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones de la Comunidad de Madrid, dará lugar al reintegro a la Tesorería General de la Comunidad de Madrid de las cantidades percibidas incrementadas con los intereses de demora desde su percepción.

Artículo 6. Limitaciones a la facultad de disposición

Los adquirentes y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos las viviendas para las que hubiesen obtenido subvención, durante el plazo de cinco años desde su percepción, sin recabar autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, la cual se concederá previo reintegro de la cantidad percibida en concepto de dicha subvención incrementada con los intereses legales desde el momento de su percepción.

Artículo 7. Compatibilidad

Las ayudas económicas previstas en la presente Norma serán compatibles con la financiación cualificada prevista en la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo.

Podrán obtenerse las ayudas previstas en la presente Norma aun cuando no se solicite u obtenga la financiación cualificada prevista en la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo.

CAPÍTULO II. Vivienda con protección pública

Artículo 8. Requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio

Para acceder a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio será necesario, cuando se trate de primera transmisión de las mismas, que el adquirente o promotor individual para uso propio cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que sus ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB).
- b) Que sus ingresos familiares no excedan de 7,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).

c) Que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional; ni lo sea sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid, cuando el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida, o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas. No obstante, no será de aplicación este requisito en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

Artículo 9. De la ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio

1. La ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio se concederá al adquirente o promotor individual para uso propio y consistirá en una subvención denominada Cheque-Vivienda Venta, por cuantía equivalente a uno de los siguientes porcentajes aplicables sobre el precio de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados a la misma:

a) Para la Vivienda con Protección Pública Básica:

–Un 10 por 100 si el adquirente o promotor individual para uso propio tiene ingresos familiares de hasta 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

–Un 7 por 100 si el adquirente o promotor individual para uso propio tiene ingresos familiares de entre 2,5 y 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

–Un 5 por 100 si el adquirente o promotor individual para uso propio tiene ingresos familiares de entre 3,5 y 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

–Un 10 por 100 si el adquirente o promotor individual para uso propio es titular de familia numerosa.

b) Para la Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado para familias numerosas: Un 7 por 100.

2. Para tener derecho a dicha ayuda será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Que entre la concesión de la calificación definitiva de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio y la solicitud del Cheque-Vivienda Venta no hayan transcurrido más de seis meses.

b) Que el adquirente o promotor individual para uso propio, a la fecha de solicitud del Cheque-Vivienda Venta, tenga ingresos familiares que no excedan del límite establecido para acceder a la vivienda de que se trate y que éstos, a su vez, representen, al menos, un 8 por 100 del precio de venta total de la vivienda cuando se trate de una Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado.

Artículo 10. Requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento

Para acceder a las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento será necesario que el arrendatario cumpla los siguientes requisitos:

a) Que sus ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

b) Que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional; ni lo sea sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid. No obstante no será de aplicación este requisito en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

Artículo 11. Rentas máximas de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento y ejercicio de la opción de compra

1. La renta anual máxima inicial de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento será la siguiente:

a) Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA): Un 7 por 100 cuando la

vinculación de las viviendas al régimen de protección pública sea por plazo de diez años o un 4 por 100 cuando la vinculación de las viviendas al régimen de protección pública sea por plazo de veinticinco años, del precio máximo de venta de dichas viviendas vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

b) Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra (VPPA OC): 7 por 100 del precio máximo de venta de dichas viviendas que figure en la calificación definitiva.

2. Cuando se trate Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra, el precio de venta de la vivienda en el momento de ejercerse la opción de compra, será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por un coeficiente de actualización que será igual a 2 y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.

Artículo 12. De la ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra

1. La ayuda económica a la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra consistirá en una subvención denominada Cheque-Vivienda Alquiler al arrendatario, en el momento en que ejerza la opción de compra sobre la vivienda, por cuantía equivalente a uno de los siguientes porcentajes aplicables sobre el precio de venta total de la vivienda al que se refiere el apartado 2 del artículo anterior:

a) Cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento a Jóvenes con Opción de Compra: Un 10 por 100, salvo que, en el momento del ejercicio de la opción de compra, el arrendatario se encuentre en situación de desempleo debidamente acreditada, en cuyo caso será del 15 por 100.

b) Cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra destinadas específicamente a familias numerosas: Un 5 por 100.

2. Para tener derecho a dicha ayuda será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Que entre la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa y la solicitud del Cheque-Vivienda Alquiler no hayan transcurrido más de cuatro meses.

b) Que el arrendatario a la fecha de solicitud del Cheque-Vivienda Alquiler tenga ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples.

Artículo 13. De la ayuda económica a la Vivienda de Integración Social

La ayuda económica a la Vivienda de Integración Social se concederá al promotor y consistirá en una subvención denominada Cheque-Vivienda Social por cuantía equivalente al 50 por 100 del coste de construcción de las viviendas. En los convenios que se celebren para la promoción de Viviendas de Integración Social se establecerá el coste máximo de construcción subvencionable de las mismas.

El abono de la subvención se practicará una vez obtenida la calificación definitiva, si bien podrá anticiparse total o parcialmente con la calificación provisional.

Artículo 14. De la ayuda económica a las viviendas con protección pública de carácter sostenible

Cuando las viviendas con protección pública sean para venta o uso propio o para arrendamiento, se promuevan ajustándose a los criterios de sostenibilidad que se establezcan mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda o incorporen innovaciones tecnológicas que se ajusten también a los parámetros establecidos mediante Orden, el promotor de las mismas tendrá derecho a una subvención por vivienda denominada Cheque-Vivienda Sostenible por cuantía equivalente al 1 por 100 de su precio máximo total de venta, con el límite de 2.400 euros.

CAPÍTULO III. Rehabilitación con Protección Pública

Artículo 15. De la Rehabilitación con Protección Pública

A los efectos previstos en la presente Norma, se entiende por Rehabilitación con Protección Pública la actuación destinada a mejorar la adecuación funcional, estructural o integral de los edificios, la adecuación de habitabilidad de las viviendas, así como del equipamiento comunitario dotacional, que sea calificada definitivamente como tal por la Consejería competente en materia de vivienda.

La Rehabilitación con Protección Pública comprende tanto la dispersa de edificios y viviendas como la integral en Zonas de Rehabilitación.

Artículo 16. Actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública

Las actuaciones de rehabilitación podrán consistir en:

a) La adecuación estructural de edificio, considerando como tal, las obras que proporcionen al mismo condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez. Asimismo, se considera adecuación estructural las obras para la eliminación de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad del edificio, tales como la instalación de ascensores.

b) La adecuación funcional de edificio, entendiendo como tal, la realización de las obras que proporcionen al mismo condiciones suficientes de acceso, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, aislamiento térmico, redes generales de agua, gas, electricidad, telefonía, saneamiento, servicios generales y seguridad frente a accidentes y siniestros.

c) La adecuación de habitabilidad de vivienda, entendiendo por tal, la realización de obras que proporcionen a la misma condiciones mínimas 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 que posibiliten en la vivienda el 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; y las que proporcionen una ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras o través del cerramiento de terrazas, cuando dicha ampliación sea necesaria por las reducidas dimensiones de la vivienda o se trate de adaptar la superficie de la misma al número de miembros de la unidad familiar del promotor de la actuación.

d) La adecuación integral de edificio, entendiendo como tal, la realización, tanto de obras de adecuación estructural y/o funcional del edificio como de adecuación de habitabilidad de las viviendas del mismo.

e) La adecuación o creación del equipamiento comunitario dotacional que esté al servicio de la Zona.

Artículo 17. Presupuesto protegido

1. Se considera presupuesto protegido de las actuaciones de rehabilitación el coste real de las mismas determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios de los profesionales intervinientes, informes técnicos, excavaciones arqueológicas, indemnizaciones, realojos y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio, todos ellos debidamente acreditados, con los límites máximos establecidos en la presente Norma.

2. Las obras de rehabilitación de la vivienda podrán extenderse a una plaza de garaje y a un trastero.

Artículo 18. Ayudas económicas a la rehabilitación dispersa

En el supuesto de la rehabilitación de un edificio o de una vivienda, su propietario tendrá derecho a una subvención denominada Cheque-Vivienda Rehabilitación por una cuantía equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegido de la actuación, con un límite máximo por vivienda de 4.000 euros. Podrá anticiparse hasta el 50 por 100 de la cuantía de la ayuda una vez obtenida la calificación provisional, abonándose el resto al otorgamiento de la calificación definitiva.

Para la obtención del Cheque-Vivienda Rehabilitación será necesario la previa calificación como protegida de la actuación prevista por parte de la Consejería competente en materia de vivienda, para lo cual deberá cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Que el edificio/vivienda tenga más de quince años de antigüedad.
- b) Que el edificio/vivienda no se encuentre sujeto a limitaciones que impidan la obtención de la correspondiente licencia urbanística.
- c) Que la actuación excluya la demolición de fachadas del edificio y la alteración de su configuración estructural u organización global originales.
- d) Que la actuación garantice su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y la funcionalidad de sus instalaciones.
- e) Que las obras no se hayan iniciado con anterioridad a la obtención de la calificación provisional de rehabilitación, o a lo sumo, no hayan transcurrido más de tres meses desde su inicio hasta la fecha en que se solicite dicha calificación provisional, cuando exista una orden previa de ejecución municipal o una urgencia justificada, ni que tampoco las obras estén terminadas antes de la fecha de solicitud de calificación provisional de rehabilitación.
- f) Que cuando se trate de la rehabilitación de edificio, una vez efectuada la actuación, 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.
- g) Que el presupuesto protegido de la actuación sea superior a 6.000 euros, cuando se trate de la adecuación estructural y/o funcional o integral de edificio, o superior a 3.000 euros cuando se trate de la adecuación de habitabilidad de vivienda. Dichas cuantías podrán ser modificadas, al alza o a la baja, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.
- h) Que la totalidad de las viviendas del edificio o la vivienda se encuentren arrendadas. En caso contrario, sólo se protegerá la actuación de rehabilitación si el propietario se compromete a destinar las viviendas del edificio o la vivienda al arrendamiento por un período mínimo de cinco años, y a que la renta máxima anual inicial a cobrar por el mismo, no supere el 7 por 100 del precio teórico máximo de la vivienda que, a efectos meramente de cálculo, se determinará aplicando el precio máximo correspondiente a las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento, a una superficie útil que no podrá exceder de 90 metros cuadrados, así como, en el caso de que existieran garaje y trastero, a unas superficies máximas de éstos que corresponderán con los establecidos para las viviendas protegidas, con independencia de que las superficies útiles respectivas de la vivienda, garaje y trastero pudieran ser superiores a las indicadas.

Artículo 19. Declaración de Zona de Rehabilitación Integrada

1. A los efectos previstos en la presente Norma, se consideran Zonas de Rehabilitación Integrada las que teniendo por objeto la recuperación de un conjunto de edificios dentro de un determinado ámbito y, en su caso, la creación o rehabilitación del equipamiento comunitario dotacional que esté al servicio de la Zona y tenga carácter de uso coadyudante a las viviendas, sean declaradas mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. La declaración de Zona de Rehabilitación Integrada se realizará a instancias de, al menos, el 50 por 100 de los propietarios afectados, de la Corporación Local respectiva, o bien de oficio cuando en el ámbito delimitado por la Zona existan edificaciones con interés histórico-artístico.

En el supuesto de que el régimen jurídico de las viviendas incluidas en el ámbito afectado sea el de acceso diferido a la propiedad, o en el supuesto de que las viviendas incluidas en el mismo, hayan sido adjudicadas por la Administración Pública, correspondiendo la conservación y mantenimiento de dichas viviendas a los adjudicatarios, para poder declarar la Zona de Rehabilitación Integrada será necesario que

previamente se haya procedido a la transmisión del pleno dominio de las viviendas en escritura pública a los adjudicatarios, en número equivalente como mínimo a la mitad de las viviendas incluidas en el ámbito de referencia.

3. Para proceder a la declaración de la Zona de Rehabilitación Integrada será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que se trate de una área concreta o conjunto urbano deteriorado arquitectónica, urbanística o socialmente.

b) Que el destino de los edificios incluidos en la zona sea primordialmente de carácter residencial y tengan una antigüedad mínima de veinte años, excepto cuando las obras tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas o la mejora de la accesibilidad, o tengan por finalidad el ahorro de consumo energético.

c) Que en el supuesto de que sea necesaria la demolición de las edificaciones, éstas no superen el 30 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.

d) Que las actuaciones se adecuen al planeamiento vigente y puedan obtener la correspondiente licencia urbanística.

e) Que las actuaciones garanticen su coherencia técnica y constructiva con el estado de conservación del edificio y la funcionalidad de las instalaciones.

f) Que las actuaciones no hayan comenzado antes de la declaración de dicha Zona.

4. Una vez declarada la Zona de Rehabilitación Integrada, la no iniciación de las obras de rehabilitación en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» de la Orden por la que se declara dicha Zona, determinará que dicha declaración quede sin efectos.

Artículo 20. Ayudas económicas a la Zona de Rehabilitación Integrada

1. En el supuesto de rehabilitación de edificio incluido en Zona de Rehabilitación Integrada, se subvencionará al propietario o usuario con una ayuda denominada Cheque-Vivienda Rehabilitación por cuantía equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación. En todo caso, el importe máximo a percibir por vivienda será de 3.000 euros si la rehabilitación consiste en adecuación funcional; de 6.000 euros si la rehabilitación consiste en adecuación estructural, estructural y funcional o integral; o de 6.500 euros si la rehabilitación consiste en adecuación integral que incorpore criterios de sostenibilidad o innovación tecnológica en las viviendas integrantes del edificio o supresión de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad.

En el supuesto de que las viviendas del edificio o la vivienda fuera a destinarse al arrendamiento en las condiciones previstas en el artículo 18 del presente Decreto, el propietario podrá solicitar en vez del cheque al que se refiere el párrafo anterior, el previsto para la rehabilitación dispersa en dicho precepto.

2. En el supuesto de rehabilitación consistente en la adecuación del equipamiento comunitario primario incluido en Zona de Rehabilitación Integrada, se subvencionará con una cuantía equivalente al 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, con un máximo del 25 por 100 de las ayudas destinadas a la rehabilitación de edificios.

3. Las ayudas previstas en los apartados anteriores se harán extensivas para aquellas actuaciones que impliquen la demolición de edificios por ser inviable técnicamente su mantenimiento, con el límite del 30 por 100 del total de edificios incluidos en la Zona.

4. Para la tramitación de las ayudas previstas por la declaración de Zona de Rehabilitación Integrada, será necesario la calificación individualizada de cada edificio susceptible de rehabilitar incluido en la Zona.

Podrá anticiparse hasta el 50 por 100 de la cuantía del cheque una vez obtenida la calificación provisional, abonándose el resto al otorgamiento de la calificación definitiva y/o en función del desarrollo que se prevea en el correspondiente convenio. A estos efectos, mediante convenio suscrito con un ente gestor o con el Ayuntamiento correspondiente, podrá encargarse a éstos la gestión de la Zona, en cuyo caso, tramitarán las ayudas de forma global y justificando su empleo, bien en cada fase o anualidad correspondiente mediante certificaciones de obra, bien a la finalización de la actuación sobre los gastos reales producidos.

Artículo 21. Ayuda complementaria a las Áreas de Rehabilitación Integrada

Como ayuda económica a las Áreas de Rehabilitación Integrada a las que se refiere la normativa reguladora de los Planes Estatales de Vivienda y Suelo, se establece una subvención del 20 por 100 del coste total del presupuesto de la actuación determinado en el correspondiente convenio de financiación, incluido, en su caso, la adecuación del equipamiento comunitario primario o dotacional, con los siguientes límites:

–6.000 euros por vivienda si la rehabilitación consiste en adecuación estructural, estructural y funcional o integral.

–6.500 euros por vivienda si la rehabilitación consiste en adecuación integral que incorpore criterios de sostenibilidad o innovación tecnológica en las viviendas integrantes del edificio o supresión de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad.

–El 25 por 100 de la cuantía que representen las subvenciones previstas en el correspondiente convenio de financiación para las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas del Área, si la actuación consiste en la adecuación del equipamiento comunitario primario o dotacional.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Primera. De la financiación cualificada a la adquisición de vivienda libre y de vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones

Con arreglo a la normativa estatal reguladora del correspondiente Plan de Vivienda y Suelo se concederá la financiación cualificada prevista en la misma a la adquisición a título oneroso de viviendas libres y viviendas sujetas a regímenes de protección pública en segundas o posteriores transmisiones, que cumplan con los parámetros establecidos en cuanto a superficies e ingresos familiares de los adquirentes exigidos.

Segunda. Eficacia temporal

Las solicitudes de ayudas económicas al amparo de lo establecido en el presente Decreto deberán corresponder necesariamente a viviendas calificadas provisionalmente hasta el 31 de diciembre de 2008 o a viviendas incluidas en Zonas de Rehabilitación Integrada declaradas hasta dicha fecha.

Tercera.

Cómputo de plazos para la solicitud del Cheque-Vivienda Venta por adjudicatarios de viviendas de promoción pública.

En el caso de adjudicatarios de viviendas promovidas por promotores públicos, el plazo de seis meses a que se refiere el artículo 9.1.2.a) del presente Decreto se computará desde la fecha de formalización del contrato privado o escritura pública de compraventa

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo preceptuado en el presente Decreto, y expresamente las disposiciones que se citan a continuación, sin perjuicio de su aplicación a las situaciones creadas a su amparo:

a) El Decreto 11/2001, de 25 de enero ([LCM 2001, 54](#)), por el que se regula la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004, en lo que no hubiese sido derogado por el Decreto por el que se aprueba el reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid.

b) El Decreto 12/2001, de 25 de enero ([LCM 2001, 53](#)), por el que se regula la ayuda económica a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones para el período 2001-2004.

c) La Sección tercera del Capítulo II (artículos 18 al 22) del Decreto 6/1994, de 20 de enero ([LCM 1999, 29](#)), por el que se regulan las ayudas a la rehabilitación del patrimonio edificado residencial y urbano.

d) La Orden de 2 de febrero de 2001 ([LCM 2001, 65](#)), de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, reguladora de las bases para la concesión de la ayuda económica a la adquisición de vivienda libre y vivienda protegida en segundas o posteriores transmisiones para el período 2001-2004, establecida en el Decreto 12/2001, de 25 de enero.

e) La Orden de 3 de marzo de 2000 ([LCM 2000, 170](#)), de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se crea el censo de recursos ofertados por las Corporaciones Locales para la realización de determinadas viviendas con alguna forma de protección pública.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera. Desarrollo

Se faculta al Consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean precisas para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Segunda. Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».