

[Decreto 11/2001, de 25 enero](#), de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo Y Transportes sobre Financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004 (BOCM 31 enero 2001)

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, tiene la plenitud de la función legislativa en materia de vivienda.

Hasta 1997, la actuación administrativa de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda se había limitado a ejecutar y completar los planes aprobados por el Estado, que se articulaban fundamentalmente alrededor de la tradicional figura de la Vivienda de Protección Oficial. Sin embargo, a partir de entonces, la conveniencia de satisfacer las necesidades de vivienda de los madrileños, que no se veían cubiertas con la Vivienda de Protección Oficial, pese a su indudable relevancia, llevaron a la Comunidad de Madrid a aprobar su propio Plan de Vivienda para el período 1997-2000, el cual estaba financiado exclusivamente con recursos propios.

Al amparo de dicho Plan, mediante la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, se creó la figura de la Vivienda con Protección Pública como alternativa a la Vivienda de Protección Oficial. Posteriormente, el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre (que vino a sustituir al Decreto 43/1997, de 13 de marzo) estableció su régimen jurídico, así como el de las ayudas a la Vivienda con Protección Pública y a la Rehabilitación con Protección Pública para el citado período 1997-2000.

Ante el nuevo período cuatrienal 2001-2004, la política de vivienda de la Comunidad de Madrid parte de la idea de mantener las líneas básicas del sistema de financiación cualificada puesto en marcha por el Decreto 228/1998, si bien mejorando algunas de ellas e introduciendo otras nuevas que inciden en actuaciones de indudable interés, e incorporando elementos de racionalización y simplificación de los procedimientos de calificación y concesión de las ayudas económicas a las diferentes actuaciones protegidas.

El presente Decreto, por tanto, viene a sustituir al Decreto 228/1998, estableciendo el sistema de financiación cualificada en materia de vivienda para el período 2001-2004, y ello, partiendo de los dos tipos fundamentales de actuaciones protegidas: la promoción, adquisición y arrendamiento de Vivienda con Protección Pública y la Rehabilitación con Protección Pública.

En cuanto a la Vivienda con Protección Pública se regula su régimen jurídico de forma clara y sistemática, dilucidando ciertas dudas interpretativas que habían surgido al amparo del Decreto 228/1998, en materias tales como el plazo de vinculación del régimen de protección y la descalificación voluntaria de las viviendas.

El Decreto sistematiza la tipología de las Viviendas con Protección Pública en las tres categorías de Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio (VPP), para arrendamiento, que a su vez, se subdivide en Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA) y Vivienda con Protección Pública para Jóvenes y Mayores (VPPJYM), y finalmente, de Vivienda de Integración Social (VIS).

Como novedades respecto a la anterior regulación, en cuanto se refiere a los distintos tipos, es de destacar que respecto a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio se establece de forma categórica que para acceder a las mismas los adquirentes o adjudicatarios no deben tener ingresos familiares que excedan de 5,5 millones de pesetas; que las Viviendas con Protección Pública podrán incorporar técnicas constructivas propias de la vivienda sostenible (estableciéndose una ayuda complementaria, en forma de subvención, para el promotor que las incorpore al proyecto); y la posibilidad de que en un mismo edificio coexistan diferentes tipos de Vivienda con Protección Pública e, incluso, con vivienda libre, si bien respetando ciertas limitaciones.

En cuanto a la financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio, la principal novedad consiste en instrumentar subvenciones otorgadas por cuantía equivalente a un porcentaje sobre el 80 por 100 del precio legal de la vivienda, cuya concesión anual, hasta un máximo de cuatro, se realiza con arreglo a un procedimiento muy simplificado que permite ayudar económicamente al adquirente en los momentos en que más lo necesita, paliando el esfuerzo inicial que realiza al adquirir la vivienda.

Pero las innovaciones respecto de la anterior regulación en cuanto a la financiación cualificada al adquirente, no se agotan con la articulación de tal subvención, sino que también se centran en otros aspectos, como son: la posibilidad de que el adquirente concierte con la Entidad prestamista una serie de seguros en condiciones preferenciales a determinar en los correspondientes Convenios; se simplifican las condiciones del primer acceso a la vivienda en propiedad; y se introducen nuevas circunstancias personales que suponen un plus respecto del sistema general de financiación cualificada, como son el aumento de la familia o el cambio de lugar de trabajo, que son hechos que de por sí, muchas veces, constituye la razón por la que se adquiere una vivienda.

Respecto a la financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para arrendamiento, se mejora el tratamiento dado al arrendatario, al ampliar el colectivo que puede beneficiarse de la subvención consistente en una anualidad de la renta.

En materia de financiación cualificada a la Rehabilitación con Protección Pública, se incorporan como actuaciones protegidas las de rehabilitación (que puede incluir su previa adquisición) de edificio para su destino a arrendamiento tasado o venta, igualmente, sujeta a un precio máximo; la rehabilitación de edificio de tipología rural de una sola vivienda; y respecto al equipamiento comunitario primario en las Zonas de Rehabilitación Integrada no sólo se protege su rehabilitación sino también, en su caso, la creación del mismo.

Por último, el presente Decreto contempla también la posibilidad de establecer con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid ayudas complementarias a la financiación cualificada que en materia de vivienda se establezca en los Planes de Vivienda y Suelo del Estado, otorgándoles la consideración de actuaciones protegibles. Regula, además, en concreto, las ayudas complementarias a conceder con cargo a la última anualidad del Plan de Vivienda y Suelo 1998-2001, recogándose las establecidas en el Decreto 227/1998, de 30 de diciembre, que por tanto, es objeto de derogación expresa.

Cumplimentados los trámites para la elaboración de reglamentos, 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, y evacuado el preceptivo informe del Consejo Económico y Social y de acuerdo con el Consejo de Estado, 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 Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 25 de enero de 2001, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto .

El presente Decreto tiene por objeto la regulación de la financiación cualificada a actuaciones protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004.

Artículo 2. Ámbito de las actuaciones protegidas .

El sistema de financiación cualificada en materia de vivienda previsto en la presente norma es aplicable para el período 2001-2004 a las siguientes actuaciones protegidas:

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

Asimismo, a efectos de la presente norma, se consideran actuaciones protegidas aquellas que sean objeto de ayudas económicas complementarias de la financiación cualificada que en materia de vivienda se establezca en los Planes de Vivienda y Suelo del Estado.

Artículo 3. Financiación cualificada .

1. La financiación cualificada a la que se refiere el presente Decreto adoptará las siguientes modalidades:

- a) 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 Presidencia y Hacienda.
- b) Ayudas económicas directas, consistentes en la subsidiación del préstamo cualificado y en subvenciones.

2. Podrá obtenerse la financiación cualificada no sólo en relación a la vivienda, sino también para la promoción, adquisición, arrendamiento y rehabilitación de una plaza de garaje, de un trastero y, en su caso, de anejos de labradores, ganaderos y talleres artesanos, si están vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda objeto de financiación cualificada.

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

3. La financiación cualificada está condicionada en su concesión 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. 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:

a) 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.

b) Que los adquirentes, adjudicatarios o promotores individuales para uso propio de Viviendas con Protección Pública 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 el mismo término municipal en el 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 para el primer acceso a la vivienda en propiedad.

c) Que los arrendatarios de Viviendas con Protección Pública 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 el mismo término municipal en el que se sitúa la vivienda objeto de la actuación protegida.

d) Que los adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales 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.

e) 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 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 5. Ingresos familiares .

1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, que se determinarán con arreglo a la siguiente fórmula: $IF = BI \times T \times V$.

Siendo:

IF: Cuantía de los ingresos familiares.

BI: La cuantía, en millones de pesetas, de la base o bases imponibles, según proceda, regulada en los artículos 38 y 39 de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar, relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración Tributaria. Si el interesado no hubiese presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante la documentación que se determine mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

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 resultado de multiplicar ese mismo precio básico por el coeficiente autonómico establecido en la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se fijen los precios máximos de la vivienda protegida, aplicable a la localidad en la que se ubique la vivienda objeto de la actuación. Dicha relación no se aplicará si es superior a 1.

V: Coeficiente corrector en función de la localidad en la que se ubica la vivienda objeto de actuación y del número de miembros de la unidad familiar en el momento de solicitar la financiación cualificada. Dicho coeficiente es el siguiente:

Zona	1 miembro	2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 o más miembros
Madrid	0,92	0,90	0,87	0,85	0,83

Zona 1	0,93	0,91	0,88	0,86	0,83
Zona 2	0,94	0,92	0,89	0,87	0,84
Zonas 3 y 4	0,95	0,93	0,90	0,88	0,85

2. Se entiende por unidad familiar, a efectos de este 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.

Artículo 6. Superficies .

1. Se entiende por superficie cerrada la superficie limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, medida en proyección horizontal, y 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 de propiedad privada, 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, comunicación, servicios e instalaciones.

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 útil de la vivienda la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendedores, balcones u otros, hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un metro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

4. Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación, y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

5. Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

6. Se entiende por superficie construida de trastero, taller artesano, anejo de vivienda rural, servicios auxiliares e instalaciones complementarias, la constituida por su respectiva superficie cerrada más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias para su correcto uso y funcionamiento.

7. Se entiende por superficie útil de trastero, taller artesano, anejo de vivienda rural, servicios auxiliares e instalaciones complementarias, la del suelo del mismo cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso, más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo queda excluida la superficie

ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un metro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

8. Se entiende por superficie construida de local la constituida por su superficie cerrada, más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos comunes de acceso si los tuviera.

9. Se entiende por superficie útil de local la resultante del producto de superficie construida del mismo por el coeficiente 0,85.

CAPÍTULO II

De la financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones generales

Artículo 7. De la Vivienda con Protección Pública .

1. Se entiende por Vivienda con Protección Pública la que, sujeta a un precio máximo, se destine a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada 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. Las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso, sin que pierda tal carácter por el hecho de que su titular, 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.

Se considera domicilio habitual y permanente siempre que 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.

No obstante, lo establecido en los párrafos anteriores, cuando se trate de Viviendas de Integración Social podrá excepcionarse el cumplimiento del requisito del destino de las viviendas a domicilio habitual y permanente, cuando las mismas vayan a destinarse al alojamiento temporal de un colectivo y así se estipule en el correspondiente convenio.

3. La vinculación al régimen de protección de las Viviendas con Protección Pública, cuando no se haya obtenido financiación cualificada, o habiéndose obtenido ésta consista únicamente en subvención, durará veinticinco años, a partir de su calificación definitiva. Cuando se haya obtenido financiación cualificada y ésta se refiera al préstamo cualificado, la vinculación al régimen de protección Pública será por el mismo plazo que el plazo inicial de amortización del préstamo, a contar desde la fecha de calificación definitiva. Transcurrido el plazo que corresponda, se extinguirán las limitaciones de uso y precio establecidas.

4. Las Viviendas con Protección Pública podrán ser objeto de descalificación durante la vigencia del régimen de afección si ha transcurrido un mínimo de quince años desde la calificación definitiva de las mismas, previa petición del interesado, que podrá concederse por la Administración si de ella no se derivasen perjuicios para terceros o el interés social,

una vez que el interesado haya restituido el importe de la totalidad de las ayudas económicas percibidas, y, en su caso, el importe de las bonificaciones tributarias con sus intereses legales correspondientes en ambos casos. 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 mitad de precio legal de la vivienda en el momento de la descalificación.

Artículo 8. De los tipos de Vivienda con Protección Pública .

1. Son Viviendas con Protección Pública:

a) Las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio. Tendrán una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, un precio máximo de venta o adjudicación, e irán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan de 5.500.000 pesetas (33.055,67 euros).

b) Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, que a su vez puede ser:

b.1) Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento (VPPA). Estarán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros) y sujetas a una renta máxima. Su superficie construida máxima será, con carácter general, de 110 metros cuadrados, pudiendo incrementarse, si está destinada a familia numerosa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto 195/2000, de 31 de agosto, regulador del proceso de adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid, sin que, en ningún caso, pueda superarse los 150 metros cuadrados construidos.

b.2) Viviendas con Protección Pública para Jóvenes y Mayores (VPPJYM). Tendrán una superficie construida máxima de 80 metros cuadrados, estarán sujetas a una renta máxima, e irán destinadas a personas menores de treinta y dos años o mayores de sesenta y cinco, con ingresos familiares que no excedan de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros). 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 discapacidad, podrán sobrepasar el límite de superficie construida establecido en un 25 por 100.

c) Las Viviendas de Integración Social. Son alojamientos, comprendiendo los incluidos en los Centros y Residencias de servicios sociales, destinados a personas necesitadas de protección social. Tendrán una superficie construida máxima de 100 metros cuadrados o 130 metros cuadrados si, en este último caso, están destinadas a familias de entre siete y diez miembros, procediendo a partir de tal composición familiar dos viviendas. El edificio destinado a este tipo de alojamientos podrá tener instalaciones destinadas a la integración y capacitación de sus moradores y podrá promoverse sobre el suelo que permita la normativa urbanística aplicable.

La promoción, 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. Dichos convenios establecerán, a su vez, las condiciones de titularidad y uso de los alojamientos, así como la previsión de infraestructuras y equipamientos de carácter comunitario, sanitario y educativo para la capacitación e integración social de los destinatarios.

2. Las Viviendas con Protección Pública podrán promoverse, además, con el fin de fomentar la denominada vivienda sostenible, es decir, aquella compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de

viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen.

3. La calificación provisional de Viviendas con Protección Pública se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos y, con carácter general, que se acojan a uno solo de los tipos de Viviendas con Protección Pública a los que se refiere el apartado primero de este artículo. No obstante, de forma excepcional, si el planeamiento urbanístico lo permite y con arreglo a los límites que se establezcan mediante Orden, en un mismo edificio podrán coexistir diferentes tipos de Vivienda con Protección Pública e, incluso, coexistir con vivienda libre. En ningún caso, en un mismo edificio podrán coexistir Viviendas con Protección Pública y viviendas libres, si el suelo sobre el que va a promoverse ha sido cedido gratuitamente por las Administraciones Públicas.

Artículo 9. Promotores .

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

2. Son promotores para uso propio las cooperativas, las comunidades de propietarios, así como el denominado promotor individual para uso propio, que es la persona física que siendo titular del suelo pretenda construir sobre él una única Vivienda con Protección Pública para su uso propio.

Artículo 10. Titularidad de la propiedad y del uso .

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 11. Sistemas de acceso y condiciones del mismo .

1. El acceso a la Vivienda con Protección Pública podrá ser con carácter general en propiedad o en arrendamiento.

El acceso a una Vivienda con Protección Pública podrá realizarse por compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí o en comunidad, o mediante cooperativa, con el fin de fijar en ellas su residencia familiar. A estos efectos, se entiende por adquirentes a los compradores y 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.

2. Para acceder a una Vivienda con Protección Pública será preciso que los adquirentes, adjudicatarios, arrendatarios y promotores individuales para uso propio cumplan, en cualquier caso, las condiciones establecidas en el artículo 4.1, sin perjuicio de las que, con carácter específico, se establezcan en el presente Decreto en función del tipo de Vivienda con Protección Pública.

Artículo 12. Título de acceso y visado del mismo .

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 Viviendas con Protección Pública.

El título aportado, de los relacionados en el párrafo anterior, habrá de visarse por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

El visado acreditará que el título reúne las cláusulas obligatorias establecidas normativamente, así como que el adquirente, adjudicatario, arrendatario o promotor individual para uso propio cumple las condiciones establecidas para acceder a la vivienda.

Artículo 13. Calificación provisional .

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública presentarán la solicitud de calificación provisional ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, acompañada de la siguiente documentación:

a) Los documentos acreditativos de la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.

b) El certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico-jurídico-técnico para el desarrollo del proyecto. 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.

c) 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.

d) Resguardo de la solicitud de licencia municipal de obras junto con el certificado de calificación urbanística de los terrenos y de dotación de servicios de los mismos.

2. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada a todos los efectos. La existencia del silencio administrativo producido podrá ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, pudiendo instarse de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda la expedición del certificado acreditativo del silencio producido, en los términos establecidos en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 14. 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 notificar la resolución expresa sobre dicha modificación en el plazo máximo de tres meses. La falta de notificación de la resolución expresa en dicho plazo tendrá los mismos efectos, en cuanto al silencio administrativo, que los previstos en el apartado segundo del artículo anterior.

Artículo 15. 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 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 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 obras.

b) 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.

c) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva en construcción.

d) 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.

e) Documento que acredite la garantía contra los daños materiales que sea obligatoria conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

f) Contratos de compraventa o títulos de adjudicación suscritos con los adquirentes o adjudicatarios para su visado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda (en el supuesto de que no hubiesen sido visados anteriormente como consecuencia de haberse entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda por parte de los adquirentes o adjudicatarios), en los que expresamente se fije el precio de venta o adjudicación, que en virtud del compromiso contraído, corresponde a cada vivienda.

g) 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 para su percepción.

Artículo 16. Otorgamiento de calificación definitiva .

1. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda verificará el cumplimiento de la normativa técnica aplicable 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 notificará la concesión o denegación de la calificación definitiva en el plazo de tres meses, contado desde la fecha de su solicitud, y transcurrido el cual sin haberse producido dicha notificación, 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, superficie 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 Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; en el artículo 1591 del Código Civil; en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y en la vigente legislación de viviendas de protección oficial.

Artículo 17. Denegación de calificación definitiva .

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor determinará que los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas puedan 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 máximo legal 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.

Artículo 18. Elevación a escritura pública, y entrega y ocupación de la vivienda .

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública para su venta o uso propio 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 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.

2. Los promotores de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio vendrán obligadas 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, 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 misma, la entrega de la vivienda al adquirente o adjudicatario.

3. 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 a que se refiere el presente Decreto tendrán las siguientes características:

a) Serán concedidos por las Entidades de crédito que hayan suscrito con las Consejerías de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Presidencia y Hacienda los convenios a que se refiere el artículo 42 de este Decreto, y dentro del ámbito y condiciones de los mismos.

b) El tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder será el fijado en los convenios citados en la letra anterior y su revisión se efectuará en la forma y condiciones previstos en los mismos.

c) Los préstamos serán garantizados con hipoteca.

d) 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 financiados, 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. En el 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.

e) 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 de Vivienda 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 del préstamo cualificado .

1. El préstamo cualificado máximo a obtener por los promotores de Viviendas con Protección Pública constará en la calificación provisional.

El promotor podrá presentar la calificación provisional en cualquiera de las Entidades de crédito firmantes de convenio, a efectos de la concesión del préstamo cualificado dentro del límite máximo cuantitativo establecido en la calificación provisional. Por la Entidad de crédito cedente del préstamo cualificado se solicitará de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda la conformidad al mismo y una vez dada ésta, podrá procederse a la formalización del préstamo.

Las disposiciones del préstamo podrán efectuarse conforme a lo pactado por el promotor con la entidad prestamista.

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.

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

La concesión directa de préstamo cualificado se atenderá al procedimiento que se establezca mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

La concesión de préstamo cualificado por subrogación en el pago de la carga hipotecaria del préstamo cualificado al promotor se produce por el mero hecho de la adquisición de la vivienda mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa o adjudicación, siempre que el título de acceso correspondiente sea objeto de visado, lo que acredita que no sólo se cumplen las condiciones para acceder a la vivienda sino también para tener derecho a préstamo cualificado.

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 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.

Artículo 21. Subsidiación de los préstamos .

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) del préstamo cualificado.

La subsidiación tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo cualificado, una vez obtenido el reconocimiento previo del derecho a préstamo cualificado con subsidiación y la conformidad al préstamo concedido por la Entidad de crédito por parte de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, y se concederá por el período que el presente Decreto dispone en cada caso.

Si la formalización del préstamo tiene lugar antes de haberse solicitado la conformidad de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda al préstamo cualificado concedido por la Entidad de crédito, la subsidiación será efectiva a partir de la fecha de dicha conformidad.

SECCIÓN SEGUNDA. Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio

Artículo 22. Financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio .

1. La financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio se concederá al promotor y al adquirente o adjudicatario.

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

3. La financiación cualificada a los promotores individuales para uso propio, adquirentes y adjudicatarios consistirá en:

a) Préstamo Cualificado.

Para que los promotores individuales para uso propio, adquirentes o adjudicatarios de Vivienda con Protección Pública obtengan préstamo cualificado será necesario que los mismos tengan ingresos familiares que no excedan de 5.500.000 pesetas (33.055,67 euros).

El prestatario podrá beneficiarse de los seguros que, en su caso, se establezcan en los Convenios que se suscriban con las Entidades de crédito.

b) Subvenciones.

Para que los promotores individuales para uso propio, adquirentes o adjudicatarios de Viviendas con Protección Pública obtengan subvenciones será necesario que tengan ingresos familiares que no excedan de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros) y que las viviendas tengan una superficie construida que no exceda de 110 metros cuadrados o bien de la que resulte como consecuencia del incremento de la misma por estar destinada a familia numerosa y por aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto 195/2000, de 31 de agosto, regulador del proceso de adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid, con

el límite de 150 metros cuadrados construidos.

Las cuantías de las subvenciones son las siguientes:

b.1. Una subvención por cuantía equivalente al 5 por 100 del precio de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados, que figure en el contrato de compraventa, título de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, que constará en la escritura de la declaración de obra nueva en el caso del promotor individual para uso propio.

b.2. Una subvención por la cuantía equivalente a los porcentajes que se detallan a continuación, sobre el 80 por 100 del precio legal de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados, que podrá reconocerse anualmente durante un período máximo de cuatro años consecutivos, previa acreditación por parte del beneficiario de que sigue teniendo el mismo nivel de ingresos familiares que sirvió de base para la concesión de esta subvención el primer año, y de que la cantidad percibida se ha destinado a reducir o incrementar el préstamo cualificado que grava la vivienda.

Los porcentajes son los siguientes:

1º Un 2,5 por 100 anual, que podrá reconocerse durante un período máximo de cuatro años consecutivos, hasta completar un 10 por 100 total durante dicho cuatrienio, cuando el prestatario tenga ingresos entre 2.500.000 pesetas (15.025,30 euros) y 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros).

2º Un 3,25 por 100 anual, que podrá reconocerse durante un período máximo de cuatro años consecutivos, hasta completar un 13 por 100 total durante dicho cuatrienio, en los siguientes supuestos.

a) Cuando el prestatario tenga ingresos familiares que no excedan de 2.500.000 pesetas (15.025,30 euros).

b) Cuando el prestatario tenga ingresos familiares que no excedan de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros) y se trate del primer acceso a la vivienda en propiedad. A estos efectos, se considera que se accede por primera vez a la vivienda en propiedad, cuando el promotor individual para uso propio, adquirente o adjudicatario no tenga vivienda en propiedad, o que, teniéndola, no disponga del derecho de uso o disfrute de la misma.

c) Cuando el prestatario tenga ingresos familiares que no excedan de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros) y concorra alguna de las siguientes circunstancias: que su unidad familiar esté compuesta, al menos, de cinco miembros, o de cuatro si aquella está formada únicamente por el padre o la madre y los hijos; que en su unidad familiar haya alguna persona con discapacidad en las condiciones establecidas en la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas; que él mismo y, en su caso, el resto de los miembros de su unidad familiar, tengan edades no superiores a treinta y dos años; que la adquisición o adjudicación de la vivienda objeto de actuación haya estado motivada por el incremento en el número de miembros de su unidad familiar a partir de un mínimo de tres hijos, o por el cambio de lugar de trabajo del padre o la madre siempre que implique un cambio de término municipal.

3º Un 3,75 por 100 anual, que podrá reconocerse durante un período máximo de cuatro años consecutivos, hasta completar un 15 por 100 total durante dicho cuatrienio, cuando concorra simultáneamente que el prestatario tenga ingresos familiares que no excedan de 2.500.000 pesetas (15.025,30 euros), se trate del primer acceso a la vivienda en propiedad y se encuentre en alguna de las circunstancias a las que se refiere el apartado c) anterior.

Reconocido el derecho a las subvenciones a que se refieren las letras precedentes, se abonarán tras la calificación definitiva directamente al beneficiario.

En el supuesto de la subvención prevista en la letra b.2, su importe deberá destinarse necesariamente a elección del beneficiario, a reducir o incrementar el principal del préstamo

cualificado que grava la vivienda. En caso de que se opte por incrementar el capital del préstamo cualificado, el capital vivo resultante no podrá superar el 100 por 100 del precio legal de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados. Se haya procedido a la reducción o incremento del principal del préstamo cualificado, a partir de entonces, las cuotas de amortización e intereses de dicho préstamo a pagar a la Entidad de Crédito, se calcularán sobre el capital pendiente de amortizar resultante de la reducción o el incremento practicado.

4. Si así lo solicitase expresamente el promotor individual para uso propio, adquirente o adjudicatario, la subvención consistente en una cantidad equivalente al porcentaje que proceda sobre el 80 por 100 del precio legal de la vivienda, se sustituirá por la subsidiación del préstamo cualificado. En este caso, se subsidiará un 15 por 100 de la cuota durante los primeros quince años de amortización del préstamo si los ingresos familiares del prestatario no exceden de 2.500.000 pesetas (15.025,30 euros); y un 10 por 100 de la cuota durante los primeros diez años de amortización del préstamo si los ingresos familiares del prestatario se encuentran entre 2.500.000 pesetas (15.025,30 euros) y 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros). Todo ello previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

La subsidiación del préstamo se concederá por un período de cinco años, pudiendo 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. 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. 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 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros). 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 23. 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 la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General cuando se trate de Vivienda con Protección Pública con superficie construida que no exceda de 110 metros cuadrados.

Dicho precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil será igualmente aplicable si la Vivienda con Protección Pública va a promoverse sobre suelo destinado por el planeamiento urbanístico a Vivienda de Protección Oficial, pero por ser destinada a familia numerosa y por aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto 195/2000, de 31 de agosto, regulador del proceso de adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid, la superficie construida de dicha vivienda haya de ser, necesariamente, superior a los 110 metros cuadrados.

b) El precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil de la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General multiplicado por 1,25 cuando se trate de:

-Vivienda con Protección Pública con superficie construida que exceda de 110 metros cuadrados, salvo que se trate del supuesto previsto en el párrafo segundo de la letra anterior.

-Vivienda con Protección Pública con superficie construida que no exceda de 110 metros cuadrados, pero vaya a promoverse sobre terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a Vivienda a Precio Tasado o Vivienda Libre.

Cuando la Vivienda con Protección Pública vaya a promoverse sobre terrenos destinados por el planeamiento general urbanístico de forma genérica a algún régimen de protección pública, por parte del Ayuntamiento, en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo correspondiente, deberá concretarse el específico régimen de protección pública aplicable, a fin de poder determinar el precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil.

El precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil de la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General será el establecido por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, o norma que lo sustituya.

3. La protección pública se extiende a los terrenos y obras de urbanización necesarios para llevar a cabo la construcción de Viviendas con Protección Pública. El valor de los terrenos acogidos al ámbito de la protección sumado al total importe del presupuesto de las obras de urbanización no podrá exceder del porcentaje que se indica a continuación, de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta fijado en la calificación definitiva por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas:

a) El 15 por 100 (20 por 100 si se proyectan grupos no inferiores a 500 viviendas) cuando se trate de Viviendas con Protección Pública que no excedan de 110 metros cuadrados construidos o excediendo de dicha superficie se trate de supuesto previsto en el párrafo segundo de la letra a) del apartado anterior.

b) El 25 por 100 cuando se trate de Viviendas con Protección Pública que excedan de 110 metros cuadrados construidos o Viviendas con Protección Pública que no excedan de 110 metros cuadrados construidos, pero que se promuevan sobre suelo destinado por el planeamiento urbanístico a la construcción de Vivienda Libre o Vivienda a Precio Tasado.

4. 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.

5. 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 registralmente 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. 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 24. Limitaciones a la facultad de disposición .

1. Los promotores individuales para uso propio, adquirentes y adjudicatarios 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 de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda autorización de venta, previo reintegro de las subvenciones recibidas con los intereses legales desde el momento de su percepción.

Dicha limitación a la facultad de disposición es aplicable a los promotores individuales para uso propio, adquirentes y adjudicatarios que no habiendo obtenido préstamo cualificado hubieren obtenido la subvención consistente en una cantidad equivalente al 5 por 100 del precio de venta de la vivienda, en cuyo caso, el plazo de cinco años se contará desde la fecha de concesión de la subvención.

2. Para poder transmitir intervivos o ceder el uso de las viviendas para las que se hubiese obtenido préstamo cualificado, transcurridos cinco años desde la formalización de dicho préstamo, será necesario proceder a su previa cancelación.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia del plazo de protección el precio máximo 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 cualificado, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

SECCIÓN TERCERA. Viviendas con Protección Pública para arrendamiento

Artículo 25. Financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para arrendamiento .

1. La financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública para arrendamiento se concederá al promotor y al arrendatario.

2. La financiación cualificada al promotor consistirá en:

a) Préstamo cualificado con subsidiación del mismo.

Cuando el préstamo se haya formalizado a diez años, la subsidiación consistirá 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 en un 20 por 100 del sexto al décimo año.

Cuando el préstamo se haya formalizado a veinticinco años, la subsidiación consistirá 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 en un 40 por 100 del sexto al vigésimo año.

Si el promotor prestatario transfiere la titularidad de las viviendas, previa autorización de la

Dirección General de Arquitectura y Vivienda, 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 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 del número de viviendas efectivamente arrendadas, si bien podrá anticiparse total o parcialmente con la calificación provisional.

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.

3. La financiación cualificada al arrendatario consistirá en:

a) 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 2.500.000 pesetas (15.025,30 euros).

b) En una subvención por cuantía equivalente a la renta del primer año de arrendamiento. Para ello será necesario que los arrendatarios sean mayores de sesenta y cinco años o menores de treinta y dos años, que sean matrimonio o pareja de hecho debidamente inscrita con arreglo a la normativa aplicable al efecto y que tengan unos ingresos familiares que no excedan de 2.500.000 pesetas (15.025,30 euros).

Artículo 26. Condiciones de los arrendamientos .

1. Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento deberán destinarse al régimen de arrendamiento durante un período de veinticinco años, a partir de su calificación definitiva, cuando no se hubiese obtenido financiación cualificada, o habiéndose obtenido, ésta consista únicamente en subvención. Cuando se hubiese obtenido financiación cualificada y ésta se refiera al préstamo cualificado, deberán destinarse al régimen de arrendamiento durante diez años o veinticinco años, según el plazo inicial de amortización del préstamo, a contar desde la fecha de la calificación definitiva. Transcurrido ese período el destino y el precio de las viviendas será libre.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, cuando se trate de un promotor público, excepcionalmente, y por causa debidamente justificada, en cualquier momento del régimen de afección al arrendamiento, podrá éste destinar las viviendas a la venta. En este supuesto, si fuese beneficiario de la subsidiación del préstamo cualificado, quedará interrumpida la subsidiación correspondiente al préstamo que grava la vivienda objeto de enajenación, y si hubiese percibido subvención, el precio de venta de la vivienda se reducirá en cuantía equivalente al montante de aquélla. En ningún caso, el adquirente de la vivienda podrá obtener la financiación cualificada prevista en el presente Decreto. La vivienda objeto de adquisición quedará vinculada al régimen de protección pública durante veinticinco años a contar desde la calificación definitiva, con independencia del plazo inicial de amortización del préstamo cualificado formalizado por el promotor con carácter previo a la venta.

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 vinculación al régimen de protección.

Artículo 27. 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. Cuando no medie préstamo cualificado, el importe máximo de la renta anual será del 5 por 100.

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, el cual asumirá 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 28. 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 no 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 a la compra 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.

SECCIÓN CUARTA. Viviendas de Integración Social

Artículo 29. Financiación cualificada a la Vivienda de Integración Social .

La financiación cualificada a la Vivienda de Integración Social se concederá al promotor y consistirá en:

a) Préstamo cualificado con 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 inmuebles 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, si bien podrá anticiparse total o parcialmente con la calificación provisional.

SECCIÓN QUINTA. Vivienda con Protección Pública de carácter sostenible

Artículo 30. Financiación cualificada a la Vivienda con Protección Pública de carácter sostenible .

Cuando las Viviendas con Protección Pública tengan como fin, además, el fomento de la vivienda sostenible a que se refiere el apartado segundo del artículo 8, el promotor tendrá derecho a la financiación cualificada que le corresponda en función de la tipología de vivienda y, además, a una subvención por cuantía equivalente al 40 por 100 del importe de los honorarios facultativos de redacción de proyecto, con el límite de 100.000 pesetas (601,01 euros) por vivienda, siempre que el proyecto reúna los requisitos mínimos en orden al fomento de vivienda sostenible que se establezcan en la norma correspondiente.

CAPÍTULO III

Del suelo para la promoción de Viviendas de nueva construcción sujetas al régimen de Protección Pública

Artículo 31. Medidas de fomento del suelo para la promoción de Viviendas de Protección Oficial y Viviendas con Protección Pública .

1. Los promotores de suelo de nueva ordenación y/o urbanización y/o edificación, que adscriban el porcentaje que legalmente se establezca con arreglo a la normativa vigente en

materia de suelo, y al menos, el 60 por 100 de la superficie edificable en el conjunto del Plan o Polígono de actuación, a la promoción de Viviendas de Protección Oficial o Viviendas con Protección Pública, obtendrán los siguientes beneficios:

a) Asesoramiento técnico sobre la idoneidad de la clasificación y calificación de la ordenación proyectada y en su tramitación urgente y prioritaria ante los órganos competentes en razón a su interés social.

b) Posibilidad de convenir con la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y el Ayuntamiento correspondiente sobre aspectos urbanísticos de las viviendas protegidas a emplazar en los terrenos.

c) Utilización de la expropiación forzosa directa o convenida para la adquisición de los terrenos a ordenar y/o urbanizar, llevando implícita la declaración de utilidad pública o interés social por razón de los programas de Viviendas de Protección Oficial y Viviendas con Protección Pública a promover en el Plan o Polígono de actuación.

d) Posibilidad de que cuando el Ayuntamiento permita simultanear la urbanización y la edificación, el promotor pueda obtener no sólo la financiación cualificada prevista para la promoción de Viviendas con Protección Pública en el presente Decreto, sino también la prevista para actuaciones de suelo en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, o normativa que lo sustituya.

2. Será necesario para poder disfrutar de los beneficios a los que se refiere el apartado anterior, que la construcción de las viviendas sujetas al régimen de protección pública se inicie en un plazo máximo de tres años, al menos en un 50 por 100 de la edificabilidad total correspondiente a viviendas protegidas de nueva construcción.

CAPÍTULO IV

De la financiación cualificada a la Rehabilitación con Protección Pública

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones generales

Artículo 32. De la Rehabilitación con Protección Pública .

Se entiende por Rehabilitación con Protección Pública la actuación destinada a mejorar la adecuación funcional, estructural, integral o de habitabilidad de los edificios y viviendas, así como del equipamiento comunitario primario, que sea calificada definitivamente como tal por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

La Rehabilitación con Protección Pública comprende tanto la rehabilitación en edificaciones aisladas como la de carácter integral en las zonas de rehabilitación.

Artículo 33. Promotores .

Podrán solicitar la calificación de actuación de Rehabilitación con Protección Pública y la financiación cualificada correspondiente los promotores de las actuaciones, ya sean personas físicas, pudiendo ser el propietario del edificio o vivienda, el usufructuario o inquilino, ya sean personas jurídicas.

Artículo 34. Limitaciones a la facultad de disposición .

Los edificios o viviendas rehabilitadas respecto de las cuales se haya obtenido subvención no podrán transmitirse intervivos, por ningún título, ni ceder su uso, durante el plazo de cinco años desde su concesión, sin recabar de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda autorización de venta, previo reintegro de la subvención recibida con los intereses legales desde el momento de su percepción.

Artículo 35. 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 y, en su caso, el precio de adquisición del edificio, 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.

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.

3. Las obras de rehabilitación de vivienda podrán extenderse a un garaje y, en su caso, a un trastero, cuando ambos estén vinculados en proyecto registralmente a la vivienda objeto de rehabilitación, computándose, a efectos de determinación del presupuesto protegido, las superficies máximas a que se refiere el artículo 23.5 de este Decreto.

Cuando se trate de rehabilitación integral de edificio de tipología rural de una sola vivienda, 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 protegible, con independencia de que la superficie real de dichos anejos exceda de esta cifra.

4. El presupuesto protegido por metro cuadrado útil no podrá exceder del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la Vivienda con Protección Pública de hasta 110 metros cuadrados construidos.

SECCIÓN SEGUNDA. Rehabilitación con Protección Pública en edificaciones aisladas

Artículo 36. Actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública en edificaciones aisladas .

1. Son actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública en edificaciones aisladas las siguientes:

a) La rehabilitación, consistente en la adecuación funcional y/o estructural o integral de edificio o integral de vivienda unifamiliar de más de treinta años de antigüedad o catalogado.

b) La rehabilitación, consistente en la adecuación funcional y/o estructural o integral de

edificio de más de treinta años de antigüedad, que podrá incluir su previa adquisición, para destinar las viviendas que integran el mismo a arrendamiento o venta.

c) La rehabilitación, consistente en la adecuación de habitabilidad de vivienda para adaptar su uso por personas con discapacidad o personas mayores de sesenta y cinco años, cuyos ingresos familiares no excedan de 5.500.000 pesetas.

d) La rehabilitación, consistente en adecuación funcional y/o estructural o integral de edificio de tipología rural de una sola vivienda con más de treinta años de antigüedad.

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:

a) 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.

b) 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.

c) La ampliación del espacio habitable de la vivienda por la insuficiencia del mismo en relación al programa familiar aplicable en dicha vivienda, mediante obras o a través de cerramientos de terrazas y 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 37. 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 previa 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:

a) Que los edificios no se encuentren sujetos a limitaciones que impidan el uso previsto o la obtención de licencia municipal de obras.

b) 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.

c) 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.

d) Que las obras no se inicien hasta la obtención de la calificación provisional de rehabilitación o que no hayan transcurridos más de tres 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.

e) 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.

f) 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.

h) Que cuando la actuación incluya la previa adquisición del edificio, las obras se inicien en un plazo no superior a un año a contar desde la fecha de la escritura pública de adquisición.

Artículo 38. Ayudas económicas .

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

a) En el supuesto de rehabilitación, consistente en la adecuación funcional y/o estructural o integral de edificio o integral de vivienda unifamiliar de más de treinta años de antigüedad o catalogado, se subvencionará al promotor hasta un 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, si sus ingresos familiares no exceden de 5.500.000 pesetas (33.055,67 euros).

En cualquier caso, el importe máximo a percibir en concepto de subvención por vivienda será de 300.000 pesetas (1.803,04 euros) si la rehabilitación consiste en adecuación funcional o de 600.000 pesetas (3.606,07 euros) si la rehabilitación consiste en adecuación estructural, funcional y estructural o integral.

b) En el supuesto de rehabilitación, consistente en la adecuación funcional y/o estructural o integral de edificio de más de treinta años de antigüedad, que podrá incluir su previa adquisición, para destinar las viviendas que integran el mismo a arrendamiento o venta.

Si las viviendas del edificio objeto de la actuación van a destinarse a arrendamiento, al menos, la mitad deberán destinarse a personas con ingresos familiares que no excedan de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros) y la renta máxima a percibir por el alquiler de estas viviendas será la misma que corresponde a las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con plazo de amortización del préstamo cualificado de diez años, debiendo mantenerse su vinculación al régimen de arrendamiento durante un mínimo de diez años, a contar desde la fecha de calificación definitiva, transcurridos los cuales se extinguirán las limitaciones de uso y precio establecidos.

La ayuda económica consistirá en subvención al promotor de hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, si todas las viviendas se destinan al arrendamiento tasado a que se refiere el párrafo anterior. En cualquier caso, el importe máximo a percibir por vivienda, en concepto de subvención será de 800.000 pesetas (4.808,10 euros).

La ayuda económica consistirá en subvención al promotor de hasta el 10 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, si sólo la mitad de las viviendas del edificio se destinan al arrendamiento tasado a que se refiere el párrafo segundo de esta letra b). En cualquier caso, el importe máximo a percibir por vivienda, en concepto de subvención será

de 400.000 pesetas (2.404,05 euros).

Si las viviendas del edificio objeto de la actuación van a destinarse a venta, los adquirentes deberán tener unos ingresos familiares que no excedan de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros) y no tener vivienda en propiedad o que teniéndola no disponga del derecho de uso o disfrute sobre la misma. Además el precio de adquisición de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados a la misma, no podrá superar los 20.000.000 de pesetas (120.202,42 euros) ni diferir en más o en menos de un 20 por 100 del valor de tasación hipotecaria, si se trata de vivienda libre, o del precio máximo por metro cuadrado de superficie útil que sea aplicable cuando se trate de vivienda protegida en segunda o posterior transmisión, siempre que no exceda de 20.000.000 de pesetas (120.202,42 euros).

El adquirente tendrá derecho a una subvención del 4 por 100 del precio de venta de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados, que figure en el contrato de opción de compra o compraventa visado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, si tiene ingresos familiares que no exceden de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros) o de un 5 por 100 si sus ingresos familiares no exceden de 2.500.000 pesetas (15.025,30 euros). Para la obtención de la subvención será necesario que entre la celebración del contrato de opción de compra o de compraventa y la solicitud de subvención y de visado de dicho contrato, no hayan transcurrido más de dos meses.

c) En el supuesto de rehabilitación, consistente en adecuación de habitabilidad de vivienda para adoptar su uso por personas con discapacidad o personas mayores de sesenta y cinco años, cuyos ingresos familiares no excedan de 5.500.000 pesetas (33.055,67 euros), se subvencionará hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, con el límite máximo de 300.000 pesetas (1.803,04 euros).

d) En el supuesto de rehabilitación, consistente en adecuación funcional y/o estructural o integral de edificio de tipología rural de una sola vivienda con más de treinta años de antigüedad, se subvencionará hasta el 20 por 100 del presupuesto protegible de la actuación con el límite máximo de 800.000 pesetas (4.808,10 euros).

Se considera edificio de tipología rural de una sola vivienda, el ubicado en áreas rurales o municipios de hasta 10.000 habitantes que mantengan actividades agrícolas, forestales o ganaderas.

2. Las actuaciones a las que se refiere al apartado anterior son incompatibles entre sí.

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.

SECCIÓN TERCERA. Rehabilitación con Protección Pública en Zonas de Rehabilitación Integrada

Artículo 39. Actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública en Zonas de Rehabilitación Integrada y ayudas económicas .

1. Se considera actuación de Rehabilitación con Protección Pública en Zona de Rehabilitación Integrada la que tiene 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 coadyuvante a las viviendas.

2. La Zona de Rehabilitación Integrada se declarará por Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes a instancia de, al menos, el 50 por 100 de los propietarios

afectados o de la Corporación Local respectiva, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de un 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.
- c) 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 estructurante u organización global originales.
- d) Que las actuaciones se adecuen al planeamiento vigente y se haya obtenido la correspondiente licencia de obra o se pueda obtener según justifique el correspondiente certificado de condiciones urbanísticas.
- e) Que las actuaciones no hayan comenzado antes de la declaración de dicha Zona.

3. Una vez declarada la Zona de Rehabilitación Integrada, los propietarios o residentes tendrán derecho a percibir las subvenciones previstas para la Rehabilitación con Protección Pública en edificaciones aisladas en el artículo 38 del presente Decreto y con los mismos límites en cuanto a subvención máxima a percibir, si bien no serán de aplicación los límites máximos que en cuanto a ingresos familiares se establecen en dicho artículo. Además, será objeto de protección la creación o rehabilitación del equipamiento comunitario dotacional, mediante una ayuda económica consistente en subvención de hasta el 25 por 100 del presupuesto protegible de la actuación, con el límite máximo del 25 por 100 de las ayudas destinadas a las viviendas.

Podrá anticiparse hasta el 50 por 100 de la cuantía de la subvención 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, al que se refiere el apartado siguiente.

4. Las subvenciones a actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública en Zonas de Rehabilitación Integrada se tramitarán individualmente a través de las Oficinas Comarcales de Rehabilitación de Edificios (OCREs) habilitadas al efecto por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. No obstante, mediante Convenio suscrito con un Ente Gestor o con el Ayuntamiento correspondiente, podrá encargarse a éstos la gestión de la Zona de Rehabilitación Integrada, en cuyo caso, tramitarán las subvenciones 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.

CAPÍTULO V

Ayudas económicas complementarias a los Planes de Vivienda y Suelo del Estado

Artículo 40. Ayudas económicas complementarias de la financiación cualificada que en materia de vivienda establezcan los Planes de Vivienda y Suelo estatales .

1. Mediante Decreto de Consejo de Gobierno, podrán establecerse ayudas económicas complementarias de la financiación cualificada que en materia de vivienda se establezca en los Planes de Vivienda y Suelo del Estado.

2. Como ayudas económicas complementarias de la financiación cualificada que en materia de vivienda se establece en el Plan de Vivienda y Suelo 1998-2001, desarrollado por el Real

Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y con sujeción a la vigencia temporal del mismo, se establecen las siguientes subvenciones:

a) A la adquisición, adjudicación o promoción individual para uso propio de Viviendas de Protección Oficial de Régimen General, por una cuantía equivalente al 5 por 100 del precio de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados, que figure en el contrato de compraventa a título de adjudicación, o del valor de la edificación sumado al del suelo, que figure en la escritura de declaración de obra nueva, en el caso de promoción individual para uso propio, y siempre que los beneficiarios tengan ingresos familiares que no excedan de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros).

b) A la adquisición, a título oneroso, de las viviendas ya construidas, a las que se refiere el artículo 23 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, por una cuantía equivalente al 5 por 100 del precio de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados, que figure en el contrato de opción de compra o compraventa visado por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, y siempre que los adquirentes tengan ingresos familiares que no excedan de 2.500.000 pesetas (15.025,30 euros) y las viviendas tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, o que los adquirentes tengan una edad menor de treinta o mayor de sesenta y cinco años y se trate del primer acceso a la vivienda en propiedad previsto en el artículo 10 del citado Real Decreto.

c) A la rehabilitación integral de edificios de tipología rural de una sola vivienda, por cuantía equivalente al 15 por 100 del presupuesto protegido, con el límite máximo de 600.000 pesetas (3.606,07 euros), y siempre que los promotores tengan ingresos familiares que no excedan de 3.500.000 pesetas (21.035,42 euros). A estos efectos, se considera edificio de tipología rural de una sola vivienda el ubicado en áreas rurales o municipios de hasta 2.000 habitantes que mantengan actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

d) A las Áreas de Rehabilitación Integrada, por las siguientes cuantías:

-El 20 por 100 del coste total de la rehabilitación, incluido, en su caso, el equipamiento comunitario primario, de forma global o individualizada, con el límite máximo de 600.000 pesetas (3.606,07 euros) por vivienda.

-El 25 por 100 del coste de la adecuación del equipamiento comunitario primario o urbanización o reurbanización del ámbito considerado, siempre que no se financie esta actuación por el Ministerio de Fomento, sin que la cuantía resultante pueda superar el 25 por 100 de la cuantía que representen las subvenciones por la rehabilitación de edificios y viviendas del Área.

3. Para la concesión de las ayudas económicas complementarias a los Planes de Vivienda y Suelo se tendrá en cuenta que para la determinación de los ingresos familiares, de los precios máximos por metro cuadrado útil, y de los efectos del incumplimiento de las condiciones establecidas para tener derecho a las ayudas económicas complementarias, se estará a lo dispuesto, respectivamente, en el artículo 5, en el último párrafo del apartado 2 del artículo 23, y en el apartado 2 del artículo 4 del presente Decreto.

Respecto del cómputo de la superficie útil se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda. Si se tratase de vivienda ya construida o edificio de tipología rural de una sola vivienda, se tomará como útil la que conste como tal en el certificado o nota simple del Registro de la Propiedad o en la calificación definitiva si se tratase de una vivienda sujeta a algún régimen de protección pública. Si en dicho certificado o nota simple no constase la útil pero sí la construida, aquella se determinará multiplicando la construida por 0,80, y si no se indicase si la superficie es útil o construida, se tomará como útil la que figure en el informe emitido al efecto por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional o en el informe de tasación hipotecaria de la vivienda.

CAPÍTULO VI

Recursos financieros

Artículo 41. 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 2001-2004 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 Presidencia y 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. La distribución de recursos entre las diferentes modalidades de actuaciones protegibles, podrá ser objeto de reasignación por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, en función del número de solicitudes presentadas o actuaciones financiadas en cada una de las anualidades del Plan, o en función de los factores sociales, económicos y financieros que afecten al sector de la vivienda en la Comunidad de Madrid.

Artículo 42. Convenios con entidades de crédito .

Las Consejerías de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Presidencia y 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.

En tanto no se suscriban los Convenios a los que se refiere el párrafo anterior, continuarán vigentes los suscritos con las entidades de crédito para el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Normativa aplicable en materia de condiciones de calidad de la vivienda protegida de nueva construcción

En el marco de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación, y de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes se establecerán las condiciones de calidad aplicables a la vivienda protegida de nueva construcción, siendo de aplicación mientras tanto la Orden de 18 de abril de 1997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Normativa aplicable en materia de precios máximos

Para la determinación de los precios máximos de venta o adjudicación de las Viviendas con Protección Pública y, en su caso, de las viviendas protegidas al amparo del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, o norma que lo sustituya, será de aplicación la Orden de 24 de mayo de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen los precios máximos de venta de las viviendas protegidas acogidas al Real Decreto

1186/1998, de 12 de junio, y de las Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, en tanto no se establezcan otros precios máximos de venta.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. Descalificación voluntaria de las Viviendas de Protección Oficial de promoción privada

Las Viviendas de Protección Oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, podrán ser objeto de descalificación voluntaria durante la vigencia del régimen de afección si ha transcurrido un mínimo de quince años desde la calificación definitiva de las mismas y si de ella no se derivan perjuicios para terceros o el interés social, previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 148 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. Ingresos familiares de los arrendatarios de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento acogidos al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio

Los ingresos familiares de los inquilinos de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento acogidas al Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, no podrán exceder de 5.500.000 pesetas (33.055,67 euros) cuando la renta anual máxima inicial de la vivienda sea el 7 por 100 del precio máximo de venta, ni de 2.500.000 pesetas (15.025,30 euros) cuando sea del 5 por 100.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA. Viviendas declaradas como protegidas por la Comunidad de Madrid

A los efectos de la obtención de la financiación cualificada prevista en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, se consideran viviendas declaradas como protegidas por la Comunidad de Madrid, aquellas Viviendas con Protección Pública de nueva construcción que tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados y un precio de venta o adjudicación que no supere el máximo establecido para la adquisición de las viviendas ya construidas a las que se refiere el Capítulo IV del citado Real Decreto.

La declaración como protegidas por la Comunidad de Madrid de tales viviendas, se efectuará, en su caso, a la vista del cumplimiento de objetivos y del grado de ejecución de la financiación cualificada que gestiona la Comunidad de Madrid, conforme a las condiciones que pudieran establecerse, al efecto, mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA. Adjudicación de suelo a través de Consorcios Urbanísticos

Los Consorcios Urbanísticos, al adjudicar suelo con destino a vivienda protegida, priorizarán aquellas ofertas que incorporen beneficios de toda índole para los destinatarios finales de las viviendas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA. Compatibilidad de las ayudas

Las ayudas previstas en el presente Decreto para las Viviendas con Protección Pública, la adquisición de vivienda libre o vivienda sujeta a régimen de protección pública en segundas o posteriores transmisiones, 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, y con las previstas en el Capítulo V del presente Decreto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las ayudas previstas en el presente Decreto para las Viviendas con Protección Pública serán compatibles con las previstas para actuaciones protegidas en materia de suelo en el Capítulo V del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio.

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 3ª, 4ª y 5ª del Capítulo V del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, y con la subvención para la rehabilitación del equipamiento comunitario primario prevista en el Capítulo V del presente Decreto.

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA. Eficacia temporal

1. Las solicitudes de calificación provisional de Viviendas con Protección Pública y actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública podrán presentarse hasta el 31 de diciembre de 2004 al amparo de lo dispuesto en el presente Decreto.

No obstante, podrán presentarse solicitudes de calificación provisional de Viviendas con Protección Pública y de actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública en Zonas de Rehabilitación Integrada con posterioridad al 31 de diciembre de 2004, si derivan de actuaciones iniciadas con anterioridad a dicha fecha, considerándose como tales la adjudicación de suelo a través de Consorcios Urbanísticos, la suscripción de Convenios por la Comunidad de Madrid con entidades públicas y privadas, y la declaración de Zonas de Rehabilitación Integrada.

2. Las ayudas económicas complementarias al Plan de Vivienda y Suelo 1998-2001, a las que se refiere el artículo 40.2 del presente Decreto, podrán concederse a partir del 1 de enero de 2001 y hasta la finalización del plazo temporal de concesión de financiación cualificada previsto en la disposición transitoria sexta del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio y en el artículo 5 de la Orden de 28 de abril de 1999 del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. En particular, la subvención prevista a las Áreas de Rehabilitación Integrada en el artículo 40.2 d) del presente Decreto, únicamente podrá concederse respecto de aquellas que sean declaradas a partir del 1 de enero de 2001.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Inclusión de promociones de Viviendas con Protección Pública en el sistema de financiación cualificada previsto en el presente Decreto

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública con solicitud de calificación provisional registrada antes de la entrada en vigor del presente Decreto y que no hubiesen obtenido calificación provisional al amparo del Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, quedarán automáticamente acogidos al sistema de financiación cualificada previsto en el presente Decreto.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación respecto de las solicitudes de calificación provisional de Viviendas con Protección Pública que deriven de actuaciones iniciadas antes del 31 de diciembre de 2000, considerándose como tales la adjudicación de suelo a través de Consorcios Urbanísticos y la suscripción de Convenios por la Comunidad de Madrid con entidades públicas o privadas.

2. Los promotores de Viviendas con Protección Pública con calificación provisional otorgada al amparo del Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, en el plazo máximo de los tres meses siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, hayan o no formalizado préstamo cualificado, podrán solicitar el acogerse al sistema de financiación cualificada previsto en el

presente Decreto.

3. A los promotores de Viviendas con Protección Pública con calificación definitiva otorgada al amparo del Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, les será de aplicación el sistema de financiación cualificada previsto en dicho Decreto.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los promotores individuales para uso propio, adquirentes y adjudicatarios de Viviendas con Protección Pública que a la entrada en vigor del presente Decreto no se les hubiese reconocido el derecho a la subsidiación del préstamo cualificado previsto en el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, quedarán automáticamente acogidos al sistema de financiación cualificada al que se refiere el artículo 22.3 b) del presente Decreto.

Los promotores individuales para uso propio, adquirentes y adjudicatarios que a la entrada en vigor del presente Decreto se les hubiese reconocido el derecho a la subsidiación del préstamo cualificado previsto en el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, hayan o no formalizado dicho préstamo, podrán solicitar a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda el acogerse a lo previsto en el artículo 22.3 b) del presente Decreto, renunciando, por tanto, a la subsidiación del préstamo durante todo el período de amortización del mismo. A estos efectos, si se hubiese formalizado préstamo cualificado e iniciado la amortización del mismo y percibido la ayuda económica consistente en la subsidiación de la cuota hipotecaria, dicha ayuda vendrá a reducir el monto que en concepto de subvención tendría derecho a recibir, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 22.3 b) del presente Decreto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Inclusión de actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública en el sistema de financiación cualificada previsto en el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre

1. Las actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública en edificaciones aisladas con solicitud de calificación provisional registrada antes de la entrada en vigor del presente Decreto y que no hubiesen obtenido calificación provisional al amparo del Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, dispondrán de un plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor del presente Decreto para ser calificadas provisionalmente al amparo del Decreto 228/1998, de 30 de diciembre.

Las actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública en Zonas de Rehabilitación Integrada que deriven de Zonas declaradas antes del 31 de diciembre de 2000, serán calificadas provisionalmente al amparo del Decreto 228/1998, de 30 de diciembre.

2. A los promotores de actuaciones de Rehabilitación con Protección Pública con calificación provisional o definitiva otorgada al amparo del Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, les será de aplicación el sistema de financiación cualificada previsto en dicho Decreto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Solicitudes de descalificación de viviendas protegidas presentadas

Las solicitudes de descalificación de Viviendas con Protección Pública y Viviendas de Protección Oficial de promoción privada presentadas antes de la entrada en vigor del presente Decreto se tramitarán conforme a lo dispuesto, respectivamente, en el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y en el Decreto 2114/1968, de 24 de julio.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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) 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.

b) Decreto 227/1998, de 30 de diciembre, de Ayudas Económicas de la Comunidad de Madrid, en materia de vivienda complementarias de la financiación cualificada prevista 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 de desarrollo autonómico del mismo.

c) Orden de 25 de enero de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establece el valor del coeficiente corrector V aplicable a los ingresos familiares determinantes del derecho a la financiación cualificada a las Viviendas con Protección Pública y a la Rehabilitación con Protección Pública prevista en el Decreto 228/1998, de 30 de diciembre.

d) Orden de 23 de febrero de 2000, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establece el coeficiente máximo de repercusión de los terrenos en el precio de las Viviendas con Protección Pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Normativa supletoria aplicable

En lo no previsto en el presente Decreto regirá como supletoria la normativa estatal y autonómica vigente en materia de Vivienda de Protección Oficial.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Desarrollo

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

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor el 5 de febrero de 2001.