

PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

I

La Constitución Española establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La Comunidad de Madrid, conforme a lo dispuesto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, tiene atribuida la competencia exclusiva en materia de vivienda, y como consecuencia de ello, la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

En cumplimiento del mandato constitucional y en ejercicio de la competencia atribuida, la Comunidad de Madrid creó, mediante Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, la «Vivienda con Protección Pública» para dar cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de la Comunidad de Madrid.

El Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, supuso una refundición del régimen jurídico de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid. Por su parte, el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid avanzó hacia una definición flexible de vivienda con protección pública, fijando unos límites de superficie y precio máximos. Sin embargo, los cambios en el contexto socioeconómico actual en el que se han modificado las necesidades de vivienda, aconsejan abordar una nueva regulación que adapte el sistema legal de la vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid orientándose hacia la flexibilidad y simplificación del marco jurídico y administrativo de las relaciones entre la administración y los ciudadanos.

La aplicación de la normativa vigente hasta el momento ha dado lugar a que determinados colectivos necesitados de vivienda queden fuera del acceso a las viviendas con protección pública. Así mismo la evolución producida en los últimos años en el sector de la vivienda ha producido la aparición de nuevos modelos residenciales que pueden permitir el acceso a una vivienda en condiciones de asequibilidad. Finalmente, la aprobación de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, hace necesaria la simplificación de algunos trámites.

Todo ello con la finalidad de poder dar una mejor respuesta, más ágil y eficaz a la necesidad de vivienda asequible de los ciudadanos, contribuyendo a incrementar la oferta de este tipo de viviendas.

II

Con esta nueva normativa, se quiere ofrecer un elemento de unión y consenso entre las demandas de los ciudadanos, el derecho a una vivienda digna, la estimulación del sector promotor y constructor y una regulación jurídica adecuada, flexible, actual y clara, que garantice la efectividad de las políticas públicas de intervención en el mercado de la vivienda.

De este modo, el decreto procede a regular el concepto de vivienda protegida, el alcance de la participación privada en la promoción de viviendas protegidas, o los regímenes de uso, disposición y extinción del régimen de protección, la dinamización de la figura del alquiler teniendo en cuenta la sensibilidad de los diferentes sectores de la sociedad.

Así mismo, se recogen tipos especiales de vivienda dirigidos a cubrir necesidades específicas, tales como los alojamientos de estudiantes y las viviendas con espacios comunitarios, un nuevo modelo residencial que da respuesta a las necesidades de alojamiento de determinadas personas.

Se garantiza, además y muy especialmente, la agilidad y transparencia de los procedimientos, su simplificación, la participación de los afectados, la implicación y estrecha colaboración del sector privado de la promoción inmobiliaria y, conforme a los postulados constitucionales, la igualdad de oportunidades de todos los ciudadanos en el acceso a la vivienda protegida, con especial referencia a las familias numerosas, jóvenes y personas con discapacidad.

En este sentido es destacable como cuestión novedosa, la introducción de la declaración responsable como herramienta para agilizar la tramitación. Tanto para el procedimiento de calificación definitiva como para otros trámites relacionados.

III

El decreto tiene un artículo único y dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales e incorpora como anexo el Reglamento de viviendas con protección pública, que a su vez se estructura en 48 artículos, distribuidos en cinco capítulos con ocho disposiciones adicionales.

El capítulo I, se refiere a las viviendas con protección pública y se estructura en dos secciones.

La sección primera, de disposiciones generales, aborda el objeto del decreto, incorpora de forma novedosa unos conceptos generales para dotar de mayor claridad a la norma, y establece el ámbito de aplicación.

La sección segunda, establece los tipos de viviendas con protección pública que se van a poder promover en la Comunidad de Madrid.

El capítulo II contiene el régimen jurídico de las viviendas con protección pública y se subdivide en dos secciones.

La sección 1ª regula la duración de la protección pública que se mantiene en 15 años y se establece como indefinida para aquellas viviendas con protección pública de titularidad pública y promovidas por la Comunidad de Madrid.

Se regula la extensión de la protección pública no sólo a las viviendas, sino a otros elementos vinculados.

En esta sección también se regula sobre el destino y la conservación de las viviendas con protección pública, así como la posibilidad de que los propietarios de las viviendas puedan cederlas en arrendamiento o venderlas a terceros.

Se mantiene la posibilidad de transmitir las promociones de viviendas calificadas definitivamente para arrendamiento, pero incluyendo los requisitos y trámites que son necesarios para poder autorizar dicha transmisión.

Finalmente, se establecen los precios de venta y renta de las viviendas, haciendo hincapié en la prevención de los posibles sobrepuestos en las promociones

Así mismo, se recupera la opción o el derecho a compra como posibilidad de acceder a la propiedad y se determinan las condiciones de su ejercicio.

La sección 2ª, «De la promoción de las viviendas», regula el destino de las viviendas con protección pública que se promuevan en la Comunidad de Madrid, los suelos donde se pueden construir estas viviendas, y la reserva legal de las viviendas destinadas a personas con discapacidad y a familias numerosas.

El capítulo III regula el procedimiento para calificar las viviendas con protección pública. Se regula la obtención de calificación provisional y, en su caso su modificación.

En cuanto al procedimiento de calificación definitiva, se introduce como novedad relevante su obtención por el sistema de declaración responsable, que agilizará la tramitación y facilitará la puesta a disposición de las viviendas a favor de los ciudadanos.

El capítulo IV recoge el régimen y los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública. Se ha clarificado el modo de computar los ingresos y se han incorporado nuevas excepciones al requisito de ausencia de titularidades para determinados colectivos. También se han contemplado los casos en los que, de

forma excepcional, las personas jurídicas y entes sin personalidad jurídica propia pueden acceder a este tipo de viviendas.

El capítulo V, regula los aspectos relacionados con los títulos de acceso a la vivienda. En concreto define los títulos de acceso, determina la información que debe aparecer de forma obligatoria en los mismos y establece la obligación no sólo del promotor, sino también del vendedor o arrendador, de aportar, junto con el título de acceso, la documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos por parte del adquirente o arrendatario de la vivienda, la cual se recoge de forma expresa. En el procedimiento de control de los títulos de acceso, la novedad consiste en que la revisión del cumplimiento de requisitos para acceder a las viviendas se va a hacer mediante un sistema de declaración responsable.

Las disposiciones adicionales recogen aquellos aspectos relacionados con las viviendas con protección pública acogidas a normas anteriores a este decreto que, al seguir vigente su régimen de protección, hacen necesario mantenerlas en la nueva regulación.

Las disposiciones transitorias prevén la posibilidad, previa petición del promotor, de aplicar este decreto a los procedimientos en curso, a su entrada en vigor, en aquellos expedientes que hayan obtenido la calificación provisional y estén pendientes de obtener la definitiva siempre que no existan terceros que puedan resultar perjudicados. Determina aquellos preceptos que son de aplicación a las viviendas calificadas con anterioridad a su entrada en vigor.

Las disposiciones finales aluden a la normativa supletoria, a la habilitación para el desarrollo reglamentario y a la entrada en vigor.

IV

Entre las novedades más relevantes del nuevo decreto, destacan:

- La protección con carácter indefinido de las viviendas de titularidad pública promovidas por la Comunidad de Madrid
- La creación de dos figuras nuevas, la de alojamiento de estudiantes y la vivienda con espacios comunitarios que se definen en el reglamento y cuya regulación podrá completarse mediante desarrollo normativo posterior.
- Se incorpora la posibilidad de establecer el ejercicio de la opción o derecho a compra de viviendas en las viviendas con protección pública en arrendamiento.
- La simplificación, agilización y modernización del procedimiento administrativo, incorporándose la declaración responsable para la calificación definitiva de las viviendas y otros trámites como el visado de contratos de los títulos de acceso a las viviendas.

- El establecimiento de una serie de definiciones de carácter general para clarificar y facilitar la aplicación del reglamento.
- La regulación de las viviendas destinadas a familias numerosas, que carecían de desarrollo expreso en el reglamento anterior.

Con todo ello, se pretende dar un nuevo impulso a la vivienda con protección pública, potenciando la vivienda en alquiler, simplificando la tramitación necesaria para la obtención de la calificación de vivienda con protección pública y otros trámites asociados de manera que se pueda poner a disposición de los ciudadanos un número mayor de viviendas protegidas a precios asequibles.

IV

Para la consecución de los objetivos antedichos, se ha considerado más adecuada la aprobación de una normativa nueva, en lugar de abordar una modificación de la normativa anterior, ya que ello implicaría una multitud de disposiciones transitorias que generarían gran confusión.

Todas las mejoras de este decreto justifican su aprobación, cumpliéndose así con los principios de necesidad y eficacia a que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Se cumple también con el principio de proporcionalidad puesto que la nueva regulación impone menos obligaciones a los destinatarios eliminando cargas administrativas innecesarias.

Con esta norma se redundará en el principio de seguridad jurídica, al establecer un marco jurídico estable, claro e integrado de la vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid, aplicable, con carácter general, a las viviendas con protección pública cuya calificación provisional se solicite a partir de su entrada en vigor.

Igualmente, se respeta plenamente el principio de transparencia, garantizado en la tramitación de esta disposición con las fases de consulta pública previa, información pública y audiencia, donde los posibles interesados han tenido oportunidad de participar en su elaboración. Además, tras la publicación de la norma, esta podrá consultarse en la base de legislación de la Comunidad de Madrid contenida en el Portal de Transparencia.

Finalmente, se ajusta al principio de eficiencia, ya que la regulación contenida en esta nueva norma, aunque genera nuevas cargas administrativas, elimina otras innecesarias o accesorias y simplifica los procedimientos respecto a la normativa anterior, con el fin de promover la supresión de obstáculos injustificados para el ciudadano y la agilización de los trámites necesarios para obtener un pronunciamiento administrativo.

En la tramitación de esta norma se han seguido las previsiones establecidas en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, que regula el procedimiento de las normas reglamentarias.

Se han recabado los informes de calidad normativa, de las secretarías generales técnicas de las distintas consejerías de la Comunidad de Madrid, los informes de impacto sobre la familia, la infancia y la adolescencia, por razón de género, por razón de orientación sexual e identidad de expresión de género, el informe del Consejo Asesor de Personas con Discapacidad, el del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras, el del Consejo de Consumo, el de la Dirección General de Transparencia, Gobierno Abierto y Atención al Ciudadano, de la Agencia para la Administración Digital de la Comunidad de Madrid el de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Vivienda y Administración Local, el de los Servicios Jurídicos, así como el informe y dictamen de la Comisión Jurídica Asesora.

De conformidad con 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 con el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno es competente para la aprobación del presente decreto.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda Transportes e Infraestructuras, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día -- de -- de 202-,

DISPONE

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.*

Se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid que figura como Anexo al presente Decreto.

Disposición transitoria primera. *Expedientes de calificación en tramitación.*

Los expedientes de viviendas que a la entrada en vigor del decreto se encuentren pendientes de solicitar la calificación definitiva, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, salvo que el promotor solicite de manera expresa que el expediente se acoja al régimen jurídico previsto en este decreto y manifieste que no existen terceros que puedan verse perjudicados por el cambio.

Disposición transitoria segunda. *De las viviendas con protección pública o de protección oficial calificadas definitivamente al amparo de normas anteriores.*

Las viviendas calificadas definitivamente al amparo de normas anteriores se someterán a lo dispuesto en este decreto con las siguientes excepciones:

- a) El plazo de duración de la protección pública que será el establecido en la calificación.
- b) El porcentaje a aplicar para la determinación de las rentas máximas iniciales anuales de las viviendas calificadas para arrendamiento, que serán los establecidos en la normativa al amparo de la que fueron calificadas.
- c) Las condiciones de acceso a las viviendas, de los precios máximos de venta y renta establecidos en los planes estatales de vivienda a los que se encuentren acogidas las viviendas.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en este decreto.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones:

a) 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.

b) La Orden de 17 de junio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Oficial, promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

c) El Decreto 133/2002, de 18 de julio, por el que se establece un procedimiento simplificado para el otorgamiento de la calificación definitiva a las viviendas promovidas por el Instituto de la Vivienda de Madrid al amparo de algún régimen de protección.

d) La disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

e) La Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, por la que se regula la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de la misma.

f) El Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las situaciones creadas a su amparo.

g) La disposición adicional segunda de la Orden 5042/2009, de 21 de diciembre, por la que se establece el procedimiento de tramitación de las ayudas financieras a la adquisición de viviendas previstas en Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

h) El apartado a) de la disposición adicional primera del Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

Disposición final primera. *Normativa supletoria aplicable.*

1. En lo no previsto en este decreto regirá como supletoria la normativa estatal vigente en materia de vivienda de protección oficial.

2. En todo lo no previsto en el presente decreto, será de aplicación al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior el régimen jurídico establecido para el arrendamiento de temporada en las disposiciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

3. En todo lo no previsto en el presente decreto, las viviendas con protección pública general destinadas al arrendamiento se someterán al régimen jurídico establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Disposición final segunda. *Habilitación normativa.*

Se faculta al consejero competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones sean precisas para la ejecución y aplicación del decreto.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

ANEXO

REGLAMENTO DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

CAPÍTULO I

La vivienda con protección pública

SECCIÓN 1ª. Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto del presente reglamento es el desarrollo del régimen jurídico de la vivienda con protección pública establecida por la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, la regulación de los derechos y obligaciones de los promotores, propietarios y arrendatarios de vivienda con protección pública.

Artículo 2. *Conceptos generales.*

A efectos de este reglamento, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. Adquirente: es el comprador, socio de cooperativa o miembro de comunidad de bienes a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

2. Promotor: de acuerdo con el artículo 9.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, será cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo los títulos de acceso de este decreto.

Tendrán la consideración de copromotores en el expediente de calificación las entidades gestoras o sociedades que intervengan en el mismo para suplir las cuotas vacantes de forma transitoria durante la construcción de las viviendas.

Así mismo, la consideración de promotor se extenderá a aquellas personas jurídicas que adquieran viviendas con protección pública, de conformidad con los artículos 10 y 34.1.a).

3. Autopromotor: las cooperativas y las comunidades de bienes, así como el denominado promotor individual para uso propio, que es la persona física que,

siendo titular del suelo, pretende construir sobre él una vivienda protegida unifamiliar para su uso propio.

4. Personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales: son aquellas que acrediten haber realizado o gestionado al menos dos o más promociones de vivienda protegida en los tres últimos años anteriores a la solicitud de autorización del artículo 10, así como las Administraciones públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las mismas.

5. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples «en adelante IPREM»: es el indicador definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

6. Ingresos familiares: es el montante de ingresos que se toma como referencia para poder acceder a las viviendas con protección pública.

7. Unidad familiar a efectos de requisitos de acceso:

a) De acuerdo con el artículo 82 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, forman parte de la unidad familiar:

Los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera, los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos, y los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere el párrafo anterior.

b) La uniones o parejas de hecho inscritas en el registro correspondiente.

c) En caso de acogimiento familiar, se considerará que forma parte de la unidad familiar el menor o menores que lleven acogidos en la misma familia como mínimo dos años.

8. Precio: el precio por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda al que se refiere este decreto tendrá carácter máximo y podrá ser básico o limitado. Dichos precios serán establecidos por orden de la consejería competente en materia de Vivienda.

9. Coste de la vivienda: es la suma del valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable, más el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable en el que están incluidos: los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales, el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

10. Título de acceso a la vivienda: el contrato de compraventa, contrato de arrendamiento, el título de adjudicación para los socios cooperativistas y la escritura de extinción del condominio con adjudicación de vivienda para los miembros de comunidad de bienes.

11. Domicilio habitual y permanente: el que constituya el lugar de residencia efectiva durante todo el año natural, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la consejería competente en materia de Vivienda. En ningún caso las viviendas podrán dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso. Las viviendas no perderán el carácter de domicilio habitual y permanente por el hecho de que su titular, su cónyuge o los parientes de uno u otro hasta el segundo grado que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda y sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial.

12. Vivienda vacía: aquella que permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo los supuestos de autorización por causa justificada y por el tiempo que se determine por la consejería competente en materia de Vivienda en los términos previstos en el artículo 7.1

13. Ocupantes legales: las personas físicas que hayan accedido mediante el correspondiente título a las viviendas calificadas como protegidas para venta, uso propio o arrendamiento.

14. Familia numerosa: de conformidad con el artículo 2 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, o normativa que la sustituya, es:

a) La integrada por uno o dos ascendientes con tres o más hijos, sean o no comunes.

b) Las familias constituidas por:

1.º Uno o dos ascendientes con dos hijos, sean o no comunes, siempre que al menos uno de éstos sea persona con discapacidad o esté incapacitado para trabajar.

2.º Dos ascendientes, cuando ambos fueran personas con discapacidad o, al menos, uno de ellos tuviera un grado de discapacidad igual o superior al 65 por

ciento, o estuvieran incapacitados para trabajar, con dos hijos, sean o no comunes.

3.º El padre o la madre separados o divorciados, con tres o más hijos, sean o no comunes, aunque estén en distintas unidades familiares, siempre que se encuentren bajo su dependencia económica, aunque no vivan en el domicilio conyugal.

4.º Dos o más hermanos huérfanos de padre y madre sometidos a tutela, acogimiento o guarda que convivan con el tutor, acogedor o guardador, pero no se hallen a sus expensas.

5.º Tres o más hermanos huérfanos de padre y madre, mayores de 18 años, o dos, si uno de ellos es una persona con discapacidad que convivan y tengan una dependencia económica entre ellos.

6.º El padre o la madre con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.

15. Personas en situación de dependencia: de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, o normativa que la sustituya, son personas en situación de dependencia aquellas que, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad, y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria, que cuenten con la resolución administrativa por la que se reconoce dicha situación.

16. Personas con discapacidad: de acuerdo con el artículo 4.1 y 4.2 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, o normativa que la sustituya, son personas con discapacidad aquellas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás, que tengan reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. Se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

17. Estudiantes de educación superior: incluye a los que cursen enseñanzas universitarias, enseñanzas artísticas superiores, formación profesional de grado superior, enseñanzas profesionales de artes plásticas y diseño de grado superior y enseñanzas deportivas de grado superior, de conformidad con lo dispuesto en

el artículo 3.5 de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación. Así como a los estudiantes de educación superior que participen en programas de movilidad e intercambio nacional e internacional.

18. Vivienda con espacios comunitarios: Modelo residencial en alquiler o modalidad asimilable donde los espacios privados individuales se complementan con espacios comunes compartidos.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. Este decreto se aplica a las viviendas con protección pública que son aquellas que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid sean calificadas como tal por la consejería competente en materia de Vivienda por cumplir con los requisitos de superficie, destino, uso y precio máximo fijados por esta norma, ya sean promovidas por promotores públicos o privados.

SECCIÓN 2ª.

Tipos de viviendas con protección pública

Artículo 4. *Tipos de viviendas con protección pública.*

1. Viviendas de protección pública de régimen general:

Las viviendas con protección pública podrán ser calificadas como:

A) Vivienda con Protección Pública básica (VPPB): Tendrá una superficie construida máxima de 110 metros cuadrados, pudiendo incrementarse si está destinada a familia numerosa hasta 150 metros cuadrados, podrán calificarse para venta, uso propio o arrendamiento, el precio será el básico y podrán acceder las personas con ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces IPREM.

B) Vivienda con Protección Pública limitada (VPPL): Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, podrán calificarse para venta, uso propio o arrendamiento, el precio será el limitado y podrán acceder las personas con ingresos familiares que no excedan de 7,5 veces IPREM.

En las viviendas con protección pública calificadas para arrendamiento se podrá establecer la posibilidad de arrendamiento con opción o derecho a compra.

2. Viviendas con protección pública especial, que serán viviendas en arrendamiento y podrán acogerse a una de las siguientes tipologías:

a) Las viviendas destinadas al alquiler con espacios compartidos: tendrán una superficie útil mínima de 40 metros cuadrados por vivienda, que puede computarse incluyendo la parte correspondiente de las zonas comunitarias que se edifiquen para elaborar servicios complementarios de carácter compartido que no podrá exceder del 25% de la superficie de la vivienda. En dicha superficie no podrán computarse los pasillos de distribución. La superficie privativa útil mínima será de 15 metros cuadrados por persona.

Si la normativa urbanística municipal regulara este tipo de viviendas, las superficies mínimas de vivienda y espacios comunitarios serán las que se definan en el planeamiento correspondiente.

En casos justificados y cumpliendo los requisitos establecidos, se podrán autorizar este tipo de viviendas en edificios promovidos para uso propio.

b) Las viviendas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior y al alojamiento de los estudiantes de educación superior que participen en programas de movilidad e intercambio nacional o internacional dentro de la Unión Europea, en adelante, alojamiento temporal de estudiantes de educación superior: tendrán una superficie útil mínima de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 30 metros cuadrados útiles.

De forma justificada y cumpliendo los requisitos señalados, podrá autorizarse bajo esta modalidad el alojamiento de otro tipo de colectivos.

Mediante desarrollo posterior podrán definirse características adicionales en relación con las viviendas de protección pública especial.

CAPÍTULO II

Régimen jurídico de las viviendas con protección pública

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5. Duración del régimen jurídico de protección pública.

1. El régimen jurídico relativo a los requisitos de acceso, uso, conservación y precio máximo de las viviendas con protección pública calificadas al amparo del este decreto tendrá la siguiente duración, a contar desde la presentación de la declaración responsable de calificación definitiva de las mismas:

- a) Para las viviendas con protección pública para venta o uso propio: quince años
- b) Para las viviendas con protección pública en arrendamiento: quince años.
- c) Para las viviendas con protección pública promovidas o de titularidad de la Comunidad de Madrid: carácter indefinido.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando las viviendas hubiesen obtenido para su promoción o adquisición ayudas económicas con cargo a un plan estatal de vivienda, y la normativa reguladora del mismo indicase la duración del régimen legal de protección, el plazo aplicable será el establecido por dicha normativa.

3. Las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto, quedando sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común.

Artículo 6. *Extensión de la protección pública.*

La protección pública, en las condiciones que para cada caso se establecen a continuación, se extenderá no solo a la vivienda, sino también a:

1. Los locales de negocio, comerciales y despachos profesionales situados en los edificios destinados a vivienda con protección pública, deberán ubicarse en la promoción de modo que no sea factible su unión física con viviendas medianeras, y tener acceso desde la vía pública. Su precio de venta y alquiler no estará sometido a las limitaciones de precio previstas en este decreto, salvo cuando los mismos se vendan o arrienden a los propietarios o inquilinos de las viviendas de la promoción, en cuyo caso, estarán sujetos a un precio máximo de venta o renta, por metro cuadrado de superficie útil, que será el 40 por 100 del precio máximo que corresponda a las viviendas en el momento de su calificación.

2. Los garajes y trasteros.

- a) El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de venta de tales anejos, cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 50 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda y del 20 por 100 si se trata de plazas de garaje en porche o marquesina no cerradas lateralmente en todos sus lados. Solo podrán vincularse en proyecto y registralmente una plaza de garaje y un trastero salvo las viviendas para venta o uso propio podrá vincularse una segunda plaza de garaje, cuyo precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de venta no podrá superar el 30 por 100

del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

b) El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de venta de las plazas de garaje no vinculadas y de los trasteros no vinculados no podrá exceder del 40 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda y del 20 por 100 si se trata de plazas de garaje en porche o marquesina no cerradas lateralmente en todos sus lados. En las promociones en las que haya viviendas de precio básico y de precio limitado, las plazas de garaje no vinculadas serán de precio básico y de precio limitado en la misma proporción que viviendas de precio básico y de precio limitado haya.

c) A los efectos del cálculo del precio máximo de venta, la superficie computable será como máximo de 25 metros cuadrados útiles en garajes y 8 metros cuadrados útiles en trasteros, con independencia de que su superficie real sea mayor.

3. Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No podrá cobrarse precio alguno al adquirente por tales anexos o dependencias, considerando que su coste de construcción queda incluido en el precio de la vivienda y, en su caso, anejos a los que se refiere el punto anterior.

4. Los terrenos, cuyo coste de adquisición total estará incluido en el precio final de la vivienda.

Artículo 7. Destino de las viviendas con protección pública.

1. Las viviendas con protección pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales de conformidad con el destino para el que han sido calificadas.

Si la vivienda fuera a estar desocupada más de tres meses seguidos al año, su ocupante legal deberá solicitar previamente autorización a la consejería competente en materia de Vivienda, la cual se otorgará si media justa causa acreditada documentalmente. La autorización que se otorgue indicará el plazo máximo por el que la vivienda pueda permanecer desocupada. El plazo para el otorgamiento de la autorización será de tres meses, transcurrido el cual sin haberse dictado resolución expresa podrá entenderse otorgada por silencio administrativo. El otorgamiento de la autorización no implicará la suspensión de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, en particular, la del pago de la renta.

Artículo 8. Cesión de las viviendas con protección pública destinadas a venta o uso propio.

Las personas físicas propietarias o el promotor individual para uso propio de una vivienda con protección pública que, tras la entrega de la vivienda no la pueda ocupar, podrá cederla en arrendamiento en las condiciones previstas en los artículos 14, 39 y 41.

Así mismo, deberá cumplirse con los requisitos que establezca la normativa reguladora del correspondiente plan estatal de vivienda, si respecto de la vivienda se hubiera obtenido ayuda económica prevista en el mismo.

Una vez celebrado el contrato de arrendamiento el arrendador tendrá que presentarlo en el plazo máximo de un mes desde su suscripción, ante la consejería competente en materia de Vivienda, mediante el modelo normalizado de declaración responsable habilitado al efecto, junto con el justificante del pago de la tasa por visado de contratos y el justificante del depósito de la fianza del arrendamiento realizado ante el organismo competente.

Artículo 9. Transmisión de las viviendas con protección pública destinadas a venta o uso propio.

Tras la presentación de la declaración responsable de calificación definitiva, las personas físicas propietarias o el promotor individual para uso propio de una vivienda con protección pública podrán proceder a su enajenación en segundas y posteriores transmisiones, debiendo respetar en todo caso los precios máximos a que se refiere el artículo 13.

En todo caso, si la vivienda hubiera obtenido financiación al amparo de un plan estatal o autonómico de vivienda, deberán cumplirse también los requisitos que se establezcan en dicho plan, incluyendo la necesidad de autorización previa de la consejería competente en materia de Vivienda si así estuviera recogido en esa norma.

En este supuesto, se exceptúan de la necesidad de autorización los supuestos de transmisión de vivienda como consecuencia de una enajenación forzosa, dación en pago en favor de entidades de crédito, herencia, liquidación de la sociedad conyugal o la extinción del proindiviso. No obstante, una vez adquirida la vivienda por alguno de estos títulos, el nuevo titular de la vivienda quedará sujeto a las disposiciones de este decreto.

Artículo 10. Transmisión de las viviendas con protección pública destinadas a arrendamiento.

1. Las viviendas con protección podrán ser enajenadas por sus promotores por promociones completas.

La enajenación podrá efectuarse con libertad en el establecimiento del precio en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la consejería competente en materia de Vivienda, a un nuevo titular o titulares con derecho de adquisición preferente para personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, de acuerdo con lo señalado en la Ley 9/2017, de 3 de julio, por la que se establece el mecanismo de naturaleza no tributaria compensatorio de la repercusión obligatoria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los arrendatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida.

El nuevo titular o titulares, que deberán ser personas jurídicas, tendrán la obligación de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas señalados en el contrato, subrogándose en todos los derechos y obligaciones del anterior promotor. En cualquier caso, dichas enajenaciones no podrán ir en perjuicio de terceros.

2. Para garantizar el derecho de adquisición preferente para personas jurídicas de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales, el promotor, presentada la declaración responsable de calificación definitiva, deberá:

a) Publicar un anuncio en al menos dos diarios, en versión impresa o digital, de amplia difusión en la Comunidad de Madrid.

b) Insertar un anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, a través del formulario web habilitado al efecto.

No será necesaria la publicidad recogida en este artículo cuando al solicitarse la autorización de transmisión de la promoción se acredite por parte del promotor que el adquirente es persona jurídica de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales.

Transcurrido el plazo mínimo de veinte días, a contar desde la publicación de los anuncios del párrafo anterior el promotor podrá solicitar la autorización regulada en este artículo.

3. A las escrituras públicas por las que se transmita la promoción se adjuntará copia de la correspondiente autorización. Una vez producida la transmisión, el transmitente deberá presentar copia de la escritura ante el órgano que otorgó la autorización.

4. No será preceptiva la autorización cuando las transmisiones resulten de una ejecución judicial. No obstante, quien adquiera las viviendas de la promoción por este título quedará sujeto a las disposiciones de este decreto, debiendo aportar el

título que acredita la adquisición ante el órgano competente en materia de vivienda.

5. No será preceptiva la autorización autonómica cuando las transmisiones se produzcan con anterioridad a la presentación de la declaración responsable de calificación definitiva.

Artículo 11. Adjudicación de viviendas destinadas a familias numerosas.

En el caso de las viviendas destinadas a familias numerosas si hubieran transcurrido al menos 3 meses desde la presentación de declaración responsable de calificación definitiva sin que se hubiesen podido vender o arrendar, según el destino previsto en la calificación, a familias numerosas, podrá el promotor solicitar a la dirección general competente en vivienda la autorización para destinarlas a cualesquiera otras personas que cumpliendo los requisitos de acceso establecidos no sean titulares de familia numerosa, previa acreditación de haber dado traslado de la disponibilidad de viviendas destinadas a familias numerosas a las asociaciones que representen a dicho colectivo en el municipio en que radique la promoción de viviendas y, en su defecto, a la Federación de Familias Numerosas de Madrid.

Artículo 12. Precio de venta de las viviendas con protección pública en primera adquisición.

1. El precio de venta de las viviendas con protección pública en primera transmisión será el de compraventa, con el límite del precio máximo de venta establecido en la declaración responsable de calificación definitiva.

2. El precio de adjudicación de las viviendas con protección pública para uso propio, con el límite del precio máximo de venta establecido en la declaración responsable de calificación definitiva, incluirá el conjunto de los pagos que efectúe el cooperativista o comunero imputables al coste individual de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de esta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderán por gastos necesarios únicamente los siguientes, con exclusión de cualquier otro:

- 1.º Los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo.
- 2.º Los de declaración de obra nueva y división horizontal.
- 3.º Los del préstamo hipotecario, considerándose como tales los de su formalización, los de notaría, registro de la propiedad, gestoría, en su caso, y el impuesto sobre actos jurídicos documentados y los intereses derivados de dicho préstamo y abonados durante el período de construcción.
- 4.º En su caso, los de tasaciones realizadas por la entidad prestataria al objeto de verificar el nivel de obra ejecutada para el pago de certificaciones.

5.º Seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos.

3. En el supuesto de promociones de viviendas con protección pública para venta o uso propio, la realización de sustituciones o cambios de calidades en el interior de las viviendas o en cualquiera de sus anexos vinculados a la vivienda como instalaciones de aire, mobiliario, suelos, alicatados, etcétera y la inclusión de cualquiera de los anexos a los que se refiere el artículo 6.3, aun cuando hayan sido solicitadas por los adquirentes, en ningún caso, podrán dar lugar a que se supere el precio máximo de venta.

Artículo 13. Precio de venta de las viviendas en segundas y posteriores transmisiones.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública para venta o uso propio que se produzcan vigente el plazo de duración del régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido para las viviendas calificadas provisionalmente en la fecha en que se produzca la transmisión y en el mismo municipio.

El promotor individual para uso propio que transmita la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido para las viviendas calificadas provisionalmente en la fecha en que se produzca la transmisión y en el mismo municipio.

Artículo 14. Renta máxima de las viviendas con protección pública.

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección pública para arrendamiento será un 5,5 por ciento del precio máximo de venta de dichas viviendas vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. En el supuesto de que dichas viviendas hubiesen obtenido cualquier tipo de ayuda económica con cargo a un plan estatal de vivienda, la renta será la establecida por la norma reguladora del mismo.

2. En el supuesto que la vivienda se arrendase amueblada de ello no podrá derivarse un desembolso para el inquilino superior a la renta máxima permitida con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

3. La renta inicial establecida en el contrato podrá actualizarse anualmente 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.

4. El arrendador podrá percibir, además de la renta inicial o revisada que corresponda, el impuesto de bienes inmuebles, la tasa de residuos urbanos y los

gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble sin que la suma de lo que se pacte en el contrato sobre estos conceptos pueda superar el 10 por ciento de la renta mensual inicial o revisada establecida en el contrato.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación. En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie útil calificada.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a fecha de contrato.

En relación a la tasa residuos urbanos y el impuesto de bienes inmuebles el importe repercutible será el que figure en el último recibo abonado por el arrendador para la finca arrendada que se prorrateará en las doce mensualidades siguientes.

5. El arrendador podrá pactar con el arrendatario como garantía adicional a la fianza, un depósito o aval por importe de una mensualidad de renta cualquiera que sea la duración del contrato.

6. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

Serán de cuenta del arrendador los costes de instalación, conservación y mantenimiento de los aparatos contadores.

7. El arrendador deberá asumir la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el período de vinculación al régimen de protección.

Artículo 15. Viviendas en arrendamiento en las que se establezca el derecho o la opción a compra

1. En las viviendas con protección pública en arrendamiento se podrán acordar entre propietario e inquilino modalidades de arrendamiento con opción o derecho a compra. Los contratos en los que se establezca esta modalidad deberán ser remitidos a la Consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid para su visado.

A tal efecto el contrato de arrendamiento o de cesión de la vivienda deberá concretar el importe del precio por el que se podrá ejecutar la opción o derecho de compra, las cantidades de la renta que se consideran a cuenta del precio de la vivienda así como el plazo para el ejercicio de la opción o derecho a compra.

El precio máximo de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil vigente en el momento de realizarse la transmisión por alguno de los coeficientes que se indican a continuación y minorar de la cantidad resultante en el porcentaje de las cantidades desembolsadas en concepto de renta pactado en el correspondiente contrato que como mínimo deberá ser del 40% de la renta,

- 1,1 veces si la opción de compra se ejerce entre el segundo y el quinto año.
- 1,15 veces si la opción de compra se ejerce entre el sexto y el octavo año.
- 1,2 veces si la opción de compra se ejerce entre el séptimo y el décimo año.

Se podrán calificar viviendas existentes de forma individual con la finalidad, de destinarlas al arrendamiento con opción o derecho a compra con protección pública, siempre que se respete el precio máximo, destino y superficie establecidas en el presente Reglamento para la vivienda con protección pública.

2. El ejercicio de la opción o derecho a compra se ajustará a las siguientes condiciones:

a) El inquilino podrá ejercer la opción o derecho a compra en las condiciones pactadas una vez que la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento o cesión durante, al menos, dos años a contar desde la presentación de la declaración responsable de calificación definitiva y suscripción del contrato de arrendamiento y durante el plazo pactado en el contrato de arrendamiento con opción o derecho a compra que será como máximo de diez años.

En los tres meses inmediatos anteriores al vencimiento de la correspondiente anualidad, si quien fuese el titular del contrato de arrendamiento quisiese ejercer el derecho o la opción de compra, deberá notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercerla. Llegado el vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación caducará la posibilidad de ejercer el derecho en dicha anualidad.

Efectuada la notificación por la que el arrendatario manifiesta su decisión de ejercer la opción de compra deberá procederse a formalizar en escritura pública la correspondiente compraventa en un plazo máximo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a la indicada notificación. Una vez otorgada dicha escritura pública deberá remitirse copia simple de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

Para ejercer el derecho o la opción de compra el inquilino debe haber residido al menos dos años en la vivienda arrendada.

b) Adquirida la vivienda, durante el tiempo que reste hasta el cumplimiento del plazo de protección, su titular podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por el precio máximo vigente en la fecha en que se produzca la transmisión. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Si hubiera recibido alguna ayuda pública para la adquisición de la vivienda y ésta se transmitiese antes de finalizar el plazo de protección deberán devolverse las ayudas recibidas.

La Comunidad de Madrid deberá autorizar la transmisión de estas viviendas.

d) Las cuantías máximas de las rentas establecidas en el apartado 1 del artículo 14 de este decreto no incluyen la tributación indirecta que, en su caso, recaiga sobre las mismas.

3. Cuando las viviendas hubiesen obtenido para su promoción o adquisición ayudas económicas con cargo a un plan estatal de vivienda, y la normativa reguladora del mismo indicase la duración del régimen legal de protección, el plazo aplicable será el establecido por dicha normativa.
4. Mediante normativa específica se podrá detallar la regulación de este tipo de viviendas en arrendamiento en las que se establezca la opción o el derecho a compra.

Artículo 16. *Superficies*

A efectos del presente reglamento las superficies se considerarán según lo establecido en los apartados siguientes:

1. Superficie de las viviendas:

a) Superficie construida: la constituida por la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores de uso privativo con el límite del artículo 17, y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso y comunicación a la vivienda sobre rasante. 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.

b) Superficie cerrada: la 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 0,5 metros cuadrados y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

c) Superficie útil: 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. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar.

Asimismo, incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, tendederos, balcones u otros con el límite del artículo 17.

2. Superficie de las plazas de garaje:

a) Superficie construida: en las plazas de garaje ubicadas en espacio edificado, está 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.

En las plazas de garaje en porche o marquesina no cerradas lateralmente en todos sus lados, está 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.

b) Superficie útil neta: está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza.

c) Superficie útil bruta: está 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.

En las plazas de garaje ubicadas en espacio edificado cerrado se considerará la superficie útil bruta.

En las plazas de garaje ubicadas en porche, marquesina o pórtico se considerará la superficie útil neta.

3. Superficie de los trasteros:

a) Superficie construida: la constituida por su respectiva superficie cerrada, más la parte proporcional de superficies cerradas comunes que correspondan a pasillos de acceso.

b) Superficie útil neta: la del suelo del trastero cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso.

c) Superficie útil bruta: la del suelo del trastero cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso, más la parte proporcional de los pasillos y vestíbulos de acceso exclusivo a los mismos.

4. Superficie de los locales:

a) Superficie construida: la constituida por su superficie cerrada, más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos comunes de acceso, si los tuviera.

b) Superficie útil: la del suelo del local cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, con el exterior, otros locales o zonas de cualquier uso.

Artículo 17. Cómputo de las superficies de las viviendas.

1. El cómputo de la superficie construida de los espacios exteriores de la vivienda se verá limitado al 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie construida de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100.

2. El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie útil interior de la vivienda, cuando la mitad de la referida superficie útil de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100.

3. 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 1 decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros. Esta misma exclusión es de aplicación al cómputo de la superficie útil de los trasteros.

4. La forma en que se hará constar las superficies útiles de las viviendas que correspondan a una tipología y modelo concreto dentro de la promoción será la siguiente:

a) Para el caso de un grupo de viviendas desarrolladas en altura, el cálculo se realizará preferentemente en una vivienda situada a una altura media de la vertical donde se encuentren viviendas de la misma tipología y modelo.

b) Para el caso de un grupo de viviendas desarrolladas en extensión, el cálculo se realizará en una vivienda elegida de forma aleatoria sobre la totalidad de las viviendas de la misma tipología y modelo.

SECCIÓN 2ª. DE LA PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS

Artículo 18. *Promoción de viviendas con protección pública.*

1. Las viviendas con protección pública se podrán promover para venta, uso propio o arrendamiento.
2. Las cooperativas podrán promover viviendas para uso propio o arrendamiento o cesión de uso de los socios, de acuerdo con lo que establezca la normativa de aplicación a este tipo de sociedades.
3. Las comunidades de bienes sólo podrán promover viviendas para uso propio de los comuneros.

Artículo 19. *Programa mínimo de vivienda.*

Las viviendas con protección pública se sujetarán a las previsiones de los programas mínimos recogidos en las normas urbanísticas del planeamiento urbanístico aplicable. En el supuesto de que la normativa urbanística no recoja un programa mínimo, las viviendas con protección pública se ajustarán al siguiente programa mínimo:

1. Disponer de estancia-comedor, cocina independiente o unida a la estancia-comedor, dormitorio y baño.
2. En el caso de que solo se proyecte un dormitorio y un baño, ocuparán espacios separados y con accesos independientes.
3. La superficie del dormitorio principal tendrá una superficie útil mínima de 10 metros cuadrados.
4. Las superficies útiles mínimas del salón será de 15 metros cuadrados, cocina de 7 metros cuadrados, salón-comedor-cocina de 20 metros cuadrados y baño de 3 metros cuadrados.

Artículo 20. *Calificación urbanística del suelo.*

1. Se podrán construir viviendas con protección pública de precio limitado sobre suelo residencial destinado por el planeamiento urbanístico a:

- 1.º Viviendas con protección pública de precio tasado (VPT),
- 2.º Viviendas con protección pública de precio limitado (VPPL) o

3.º Viviendas con protección pública de más de 110 metros cuadrados construidos.

Sobre el resto de suelo residencial con algún tipo de protección no incluido en el párrafo anterior podrán construirse viviendas sujetas a precio básico.

2. En los suelos vacantes de la red de servicios o de la red de equipamientos prevista en el apartado 2.b). 2.º del artículo 36 la Ley 9/2001, de 17 de julio, se podrán promover viviendas públicas sujetas a un régimen de protección con destino a arrendamiento.

3. Las promociones de viviendas iniciadas y/o terminadas sobre suelo no afecto a la construcción de viviendas de protección pública por el planeamiento urbanístico, podrán calificarse con protección pública, siempre que cumplan los requisitos exigidos en el presente Decreto para las viviendas de protección.

Se podrá autorizar la calificación de viviendas independientes cuando se trate de inmuebles ya existentes y siempre que cumplan los requisitos de superficie, destino y precio máximo establecidos en el presente Decreto.

Artículo 21. Reserva de viviendas para personas con discapacidad.

1. En las promociones de viviendas con protección pública, los promotores reservarán, en los proyectos básicos que presenten con la calificación provisional para su aprobación, viviendas en el porcentaje mínimo establecido legalmente para ser destinadas a personas con discapacidad.

El reparto de estas viviendas se realizará proporcionalmente al número de viviendas totales de cada tipología, según la cantidad de dormitorios, garantizando una oferta equitativa.

Estas viviendas, que podrán ubicarse en cualquier planta del edificio, cumplirán con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro para usuarios de sillas de ruedas conforme a lo dispuesto en la legislación indicada y demás disposiciones de desarrollo.

2. En el caso de promociones en las que coexistan viviendas con protección pública para venta o uso propio con viviendas destinadas a arrendamiento, deberá garantizarse, en su caso, dentro del porcentaje indicado, la reserva de al menos una vivienda para personas con discapacidad en cada una de los destinos coexistentes.

3. La autopromoción en cooperativa y comunidad de bienes que a fecha de la solicitud de la calificación provisional se encuentre completa y no cuente entre sus

socios o comuneros con personas con discapacidad, no estará obligada a realizar la reserva establecida en este artículo. Los requisitos anteriores se deberán acreditar mediante certificado emitido por el órgano correspondiente de la cooperativa o representante legal de la comunidad de bienes.

No obstante, si durante la ejecución de las obras algún cooperativista o comunero o algún miembro de su unidad familiar necesitase una vivienda adaptada a personas con discapacidad el promotor estará obligado a realizar las adaptaciones necesarias. Lo mismo deberá hacer si durante la ejecución de las obras se incorpora un socio o comunero nuevo en sustitución de otro y necesita una vivienda adaptada.

4. Si durante la ejecución de las obras de viviendas con protección pública para venta apareciese una discapacidad sobrevenida en alguno de los adquirentes o miembros de su unidad familiar el promotor deberá realizar las adaptaciones necesarias a su discapacidad. En este caso se entenderá que no procede devengar tasa por ampliar la reserva.

5. En los carteles de obras deberá constar expresamente la reserva de viviendas para personas con discapacidad.

CAPÍTULO III

Calificación de las viviendas con protección pública

Artículo 22. *Calificación de viviendas con protección pública.*

1. Para que una vivienda sea reconocida como vivienda con protección pública, asumiendo las limitaciones propias de su régimen, será necesario presentar la correspondiente declaración responsable de calificación definitiva de vivienda protegida.

2. Para la calificación de viviendas con protección pública se distinguen dos fases: calificación provisional y declaración responsable de calificación definitiva.

3. La calificación provisional es el acto administrativo por el cual una vivienda, anejo o local, de forma individual o perteneciendo a una promoción de forma conjunta, asume las limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente.

4. La declaración responsable de calificación definitiva es el documento suscrito por el interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de los derechos y facultades previstos en este decreto y para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita y que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida.

Artículo 23. Presentación y obtención de la calificación provisional.

1. Los promotores de viviendas con protección pública, a los efectos de obtener la calificación provisional, presentarán ante la consejería competente en materia de Vivienda el modelo normalizado de solicitud de calificación provisional firmado por el promotor o su representante legal junto con la siguiente documentación:

- a) Justificante del abono de la tasa por calificación provisional de viviendas con protección pública de nueva construcción.
- b) Proyecto básico o de ejecución visado por el colegio oficial de arquitectos de Madrid o autorizado por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos.
- c) Certificado de viabilidad física y geométrica.
- d) Cédula urbanística o certificado expedido por el ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística del terreno.
- e) Fichas de calificación.
- f) 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 o técnico para el desarrollo del proyecto. Cuando conforme a dicho certificado se constate que los solicitantes no son titulares de los terrenos, deberá aportarse documento suficiente en derecho que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.
- g) La escritura de constitución de la entidad promotora inscrita en el registro correspondiente.
- h) En el supuesto de promotor individual para uso propio, la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos de acceso.

2. Con carácter general, la calificación provisional de viviendas con protección pública se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos y sobre una única parcela, y que se acojan a un solo destino de viviendas con protección pública.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, en un mismo expediente de construcción podrán coexistir viviendas con protección pública para venta o uso propio con las destinadas a arrendamiento, e incluso, de forma excepcional, y si el planeamiento urbanístico lo permite, y con arreglo a los límites que se establezcan mediante orden, podrán coexistir dichas tipologías de vivienda

protegida con vivienda libre. En estos supuestos, las viviendas con protección pública deberán agruparse por edificios o, en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente las destinadas a venta o uso propio de las destinadas a arrendamiento, y unas y otras de las viviendas libres. Cuando en un mismo expediente de construcción coexistan viviendas con protección pública para arrendamiento con viviendas para arrendamiento con opción o derecho a compra, estas últimas deberán agruparse por edificios, o en su defecto, portales de modo que estén separadas físicamente de las primeras.

3. A estos efectos, el control técnico de la promoción consistirá en verificar la aptitud urbanística del suelo para la promoción de que se trate y a comprobar que las superficies de las viviendas no superan las máximas.

4. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresa, la calificación provisional se considerará otorgada por silencio administrativo a todos los efectos.

5. El órgano competente para la tramitación del procedimiento de calificación provisional dará traslado trimestralmente de las promociones calificadas provisionalmente con viviendas reservadas a personas con discapacidad, para su difusión por el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras.

6. El precio por metro cuadrado por superficie útil aplicable a las viviendas será el vigente en el momento la solicitud de la calificación provisional.

7. Con arreglo a la legislación hipotecaria, el promotor, incluido el promotor individual para uso propio, tendrá que hacer constar la calificación provisional o cualquiera de sus modificaciones en el registro de la propiedad; siendo aplicables en cuanto a sus efectos y cancelación registral el régimen previsto en el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

8. Una vez obtenida la calificación provisional, la consejería competente en materia de vivienda podrá comprobar la ejecución de las obras y su adecuación a la calificación provisional.

Artículo 24. De la modificación de la calificación provisional.

1. Si durante la ejecución de las obras resultaran modificaciones del proyecto que sirvió de base para la obtención de la calificación provisional que afecten a las determinaciones que aparecen recogidas en ella y en sus anexos, el promotor deberá presentar ante la consejería competente en materia de Vivienda el modelo normalizado de solicitud de modificación de la calificación provisional, firmada por el promotor o su representante legal junto con la siguiente documentación:

- a) Justificante del abono de la tasa por modificación de la calificación provisional de viviendas con protección pública de nueva construcción.
- b) Declaración descriptiva del promotor de las modificaciones que se solicitan.
- c) Proyecto o parte del proyecto modificado.
- d) Fichas de modificación de la calificación provisional.
- e) Los consentimientos expresos de los adquirentes de las viviendas y demás elementos protegidos a las modificaciones solicitadas.

2. A estos efectos, el control técnico de la promoción consistirá en comprobar que las superficies de las viviendas no superan las máximas establecidas para la tipología correspondiente.

3. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresa, se considerará otorgada por silencio administrativo a todos los efectos.

Artículo 25. Presentación de la declaración responsable de calificación definitiva.

1. Los promotores de viviendas con protección pública, dispondrán de un plazo inicial de treinta y seis meses a partir de la obtención de la calificación provisional para presentar declaración responsable de calificación definitiva. Excepcionalmente, la consejería competente en materia de Vivienda podrá prorrogar dicho plazo a instancia del promotor si media causa justificada y solo hasta un máximo de doce meses.

Transcurrido el plazo máximo o su prórroga sin que el promotor haya presentado la declaración responsable de calificación definitiva, se declarará la caducidad del expediente conforme a las normas del procedimiento administrativo común.

2. La declaración responsable de calificación definitiva deberá presentarse en el modelo normalizado totalmente cumplimentado en el que se incorpore, además de los datos generales del interesado y, en su caso, de su representante, los relativos a la promoción. Este documento deberá recoger una manifestación expresa y bajo la responsabilidad del declarante del cumplimiento de cada uno de los requisitos exigidos en este decreto y deberá contener:

- a) Justificante del abono de la tasa relativa al control de la declaración responsable de calificación definitiva de viviendas con protección pública de nueva construcción.

- b) Proyecto final visado por el colegio oficial de arquitectos de Madrid o autorizado por la oficina de supervisión del organismo oficial que lo promueva.
- c) Certificado final de obra conjunto del director de la obra y del director de la ejecución de obra visado por los respectivos colegios profesionales.
- d) Certificado del promotor en el que se indique que no existe variación en cuanto a superficies, tipologías o vinculaciones respecto a la calificación provisional y sus modificaciones.
- e) Reportaje fotográfico que refleje todas las fachadas interiores y exteriores de la promoción.
- f) Licencia urbanística de obras.
- g) Certificación del registro de la propiedad en la que conste la calificación provisional y la descripción íntegra de la obra nueva y, en su caso, de sus modificaciones.
- h) En su caso, escritura de formalización del préstamo cualificado o convenido estatal.
- i) Seguro de incendios en vigor a la fecha de presentación de la declaración responsable.
- j) Títulos de acceso en la forma prevista en el artículo 43.
- k) Fichas de calificación definitiva.
- l) Reportaje fotográfico del interior de la promoción.
- m) Certificado del promotor y del director de la obra garantizando la posibilidad de alta de los suministros individuales por parte de los usuarios.
- n) En su caso, certificado del promotor indicando los contratos de compraventa o adjudicación que no se han aportado.

3. La presentación de la declaración responsable de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores habilita al interesado a los efectos recogidos en el presente Decreto y faculta a la consejería competente en materia de Vivienda para comprobar la adecuación de los datos, manifestaciones y documentos con la actuación desarrollada.

4. Se podrán presentar declaraciones responsables de calificación definitiva parcial en un único expediente de calificación cuando sea posible la puesta en uso

de una parte de la construcción ya terminada, susceptible de un final de obra parcial desde el punto de vista técnico y de una utilización de las viviendas y anejos por sus usuarios sin necesidad de esperar a la terminación total de la construcción. La declaración responsable de calificación definitiva parcial podrá presentarse dentro del plazo establecido en el anterior apartado 1 de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.

5. Presentada la declaración responsable de calificación definitiva cumpliendo los requisitos de los apartados anteriores, el promotor, incluido el promotor individual para uso propio, tendrá la obligación de hacerla constar en el registro de la propiedad conforme a la legislación hipotecaria. No podrá formalizarse en escritura pública la adquisición de la vivienda y procederse a su entrega ni tampoco podrá arrendarse en tanto no se haya inscrito la declaración responsable de calificación definitiva en el registro de la propiedad.

En la publicidad formal que emita el registro de la propiedad se hará constar el tipo de vivienda con protección pública de que se trate, la disposición al amparo de la cual se ha producido la calificación, así como el plazo de duración de la protección.

6. El órgano competente para la comprobación de la declaración responsable de calificación definitiva dará traslado de las promociones con viviendas reservadas a personas con discapacidad para su difusión por el Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras.

Artículo 26. Comprobación de la declaración responsable de calificación definitiva.

1. Presentada la declaración responsable de calificación definitiva, la consejería competente en materia de Vivienda comprobará, en primer lugar, en el plazo de 15 días, que el documento está totalmente cumplimentado y aportados los documentos exigidos, así como la veracidad de los datos generales del interesado y de la promoción.

De apreciarse deficiencias, se requerirá al promotor por una sola vez para que, en un plazo de quince días, lo subsane con indicación de que si así no lo hiciera se dictará resolución de ineficacia de la declaración responsable, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar por la inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la declaración responsable, con base en lo previsto en el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta la subsanación de las deficiencias requeridas.

2. Si la declaración responsable reúne los requisitos del apartado anterior, se hará la comprobación material de la actuación desarrollada y su adecuación con el proyecto aprobado, para lo que se dispondrá de un plazo de tres meses desde su presentación o, de haber existido requerimiento, desde la subsanación de las deficiencias.

En el caso de apreciarse incumplimiento o deficiencias esenciales que no sean susceptibles de subsanación, en particular las modificaciones del proyecto no aprobadas durante la ejecución de las obras, previa audiencia al interesado, será declarada la ineficacia de la declaración responsable de calificación definitiva mediante resolución motivada, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el apartado anterior.

La declaración de ineficacia de la declaración responsable supone para el promotor la pérdida de los derechos y beneficios obtenidos con su presentación y la imposibilidad de continuar legitimado para realizar cualquier actuación que se deriva de la declaración responsable de calificación definitiva.

En el caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias no esenciales, se formulará un único requerimiento al promotor para que, en un plazo de diez días, lo subsane, con indicación expresa de que si así no lo hiciera se dictará resolución de ineficacia de la declaración responsable. La eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta la subsanación de las deficiencias existentes.

3. La comprobación de la conformidad de la actuación desarrollada con el proyecto aprobado y demás condiciones fijadas en la calificación provisional y, en su caso, en las modificaciones introducidas, dará lugar a la emisión por la consejería competente en materia de Vivienda del correspondiente acto de conformidad.

En el acto de conformidad constará:

- a) La identificación del promotor.
- b) El número de expediente de la declaración responsable de calificación definitiva.
- c) La referencia normativa al amparo de la cual son calificadas como viviendas con protección pública.
- d) La fecha de calificación provisional y de terminación de obras.
- e) La calificación urbanística del suelo sobre el que se haya promovido.
- f) La ubicación de las viviendas, su número, superficie y dependencias.
- g) El destino de las viviendas.
- h) Los precios máximos de venta o renta.
- i) El plazo de duración del régimen de protección.
- j) Otros datos o circunstancias que por aplicación de este decreto y demás normas vigentes deban constar.

Artículo 27. Ineficacia de la declaración responsable de la calificación definitiva.

1. La resolución de ineficacia de la declaración responsable de calificación definitiva por causa esencial determina la pérdida de los beneficios de índole tributario o de cualquier otro tipo que haya obtenido el promotor a su amparo, así como, la imposibilidad de continuar con el ejercicio legítimo de los derechos que de su presentación se hubieran derivado desde el momento en que se tenga constancia de que se produce, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

La resolución declarará la pérdida de eficacia de la calificación provisional, la terminación del procedimiento de calificación y el archivo del expediente.

La resolución de ineficacia de la declaración responsable de calificación definitiva será motivada y susceptible del recurso administrativo que proceda.

2. En los supuestos de ineficacia por causa no esencial, el promotor podrá presentar una nueva declaración responsable de calificación definitiva en el plazo de un año que estará sujeta a los mismos requisitos exigidos a la declaración que ha devenido ineficaz y al procedimiento de comprobación del artículo 26.

3. La falta de presentación de esta nueva declaración responsable determinará la pérdida de la calificación provisional y el archivo del procedimiento por caducidad.

Artículo 28. De la modificación de la declaración responsable de calificación definitiva.

1. La declaración responsable de calificación definitiva podrá ser modificada mediante diligencia:

a) Por la realización de obras en las viviendas o en los edificios y demás elementos a los que se extienda la protección pública y que hayan sido autorizados conforme al artículo 29.

b) Por resolución judicial, en virtud de la cual se modifique alguno de los extremos contenidos en la declaración responsable de la calificación definitiva.

c) En el caso previsto en el artículo 30.

2. La diligencia por la que se modifique la declaración responsable de la calificación definitiva se hará constar en el registro de la propiedad por quien la solicite.

Artículo 29. Realización de obras en viviendas, edificios y demás elementos con protección pública.

1. Los propietarios y, en su caso, arrendatarios, podrán realizar obras en las viviendas y demás elementos a los que se extienda la protección pública.

2. En el caso de obras que supongan una modificación en la superficie de la vivienda y demás elementos a los que se extienda la protección pública, el interesado deberá solicitar autorización previamente a su realización ante la consejería competente en materia de Vivienda en el modelo normalizado para ello, e irá acompañada de los siguientes documentos:

- a) Justificante del abono de la tasa por obras en viviendas con protección pública.
- b) Escritura de propiedad o autorización del propietario al arrendatario para la realización de las obras.
- c) Proyecto técnico en el que figure el estado actual y el estado final, salvo que se trate de obras o modificaciones de escasa entidad en los que este proyecto podrá ser sustituido por un plano del estado actual y un plano del estado final.
- d) En su caso, autorización de la comunidad de propietarios sobre la obra a realizar.

El plazo de resolución de la autorización de obras será de un mes desde su solicitud, transcurrido el cual sin que se haya notificado resolución expresa se considerará otorgada por silencio administrativo a todos los efectos.

Realizadas las obras, el interesado comunicará para su constancia en el expediente la finalización de las mismas.

Artículo 30. *Transformación de locales en viviendas.*

1. Los propietarios de los locales de negocio, comerciales y despachos profesionales situados en los edificios destinados a vivienda con protección pública podrán transformarlos en viviendas siempre que se cumplan los requisitos de superficie, destino, uso y precio máximo de la tipología correspondiente a la promoción en que se ubiquen siempre que el planeamiento urbanístico aplicable permita esta transformación.

2. Con carácter general, los propietarios de los locales deberán ostentar la condición de promotor y destinar las viviendas resultantes a la venta o al arrendamiento con sujeción a lo dispuesto en el Capítulo IV y Capítulo V de este decreto. En el caso de que el propietario del local vaya a destinar la vivienda resultante a domicilio habitual y permanente, deberá cumplir los requisitos de acceso a la fecha del inicio de las obras de transformación y presentar la documentación requerida con la declaración responsable de calificación definitiva del artículo 31.

3. Las viviendas resultantes quedarán sujetas al mismo régimen de protección pública del edificio donde estuvieren situados los locales.

Artículo 31. Declaración responsable de calificación definitiva de la vivienda resultante.

1. Los propietarios de los locales, presentarán en el plazo máximo de un mes desde la finalización de las obras de transformación, declaración responsable en el modelo normalizado de la vivienda resultante totalmente cumplimentado en el que se incorpore, además de los datos generales del interesado y, en su caso, de su representante, los relativos a la promoción. Este documento deberá recoger una manifestación expresa y bajo la responsabilidad del declarante de que la vivienda resultante cumple los requisitos del artículo 30.1, e irá acompañado de los siguientes documentos:

- a) Justificante del abono de la tasa por la actuación administrativa.
- b) Proyecto técnico de la transformación desarrollada.
- c) Documento acreditativo de la titularidad del local.
- d) Licencia de primera ocupación de la vivienda resultante.
- e) En su caso, la documentación del cumplimiento de los requisitos de acceso del artículo 34.

2. La presentación de la declaración responsable de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior habilita al interesado a los efectos recogidos en el presente Decreto y faculta a la consejería competente en materia de Vivienda para que en el plazo máximo de un mes desde su presentación o, en su caso, desde su subsanación, pueda comprobar la adecuación de los datos, manifestaciones y documentos con la obra de transformación realizada. Transcurrido el plazo indicado sin haberse dictado y notificado resolución expresa de ineficacia de la declaración responsable, se producirá la caducidad del procedimiento.

3. De apreciarse deficiencias meramente formales o la falta de aportación de algún documento, se requerirá al promotor por una sola vez para que, en un plazo de quince días, lo subsane con indicación de que si así no lo hiciera se dictará resolución de ineficacia de la declaración responsable, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

La eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta la subsanación de las deficiencias requeridas.

4. En el caso de apreciarse que la vivienda resultante incumple los requisitos del artículo 30.1, previa audiencia al interesado, será declarada la ineficacia de la declaración responsable de calificación definitiva mediante resolución motivada susceptible del recurso administrativo que proceda.

La declaración de ineficacia de la declaración responsable supone para el promotor la pérdida de los derechos y beneficios obtenidos con su presentación y la imposibilidad de continuar legitimado para realizar, desde el momento en que

se tenga constancia de que se produce, cualquier actuación que se deriva de la declaración responsable de calificación definitiva, en particular la venta o el arrendamiento de la vivienda resultante, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

5. La comprobación de la conformidad de lo declarado con la obra desarrollada dará lugar a la emisión por la consejería competente en materia de Vivienda del correspondiente acto de conformidad en el que constará:

- a) La identificación del promotor.
- b) El número de expediente de comprobación de la declaración responsable de calificación definitiva del local transformado en vivienda.
- c) La ubicación de la vivienda resultante, su número, superficie y dependencias.
- d) El destino de la vivienda resultante.
- e) El precio máximo de venta o renta de la vivienda resultante.
- f) Otros datos o circunstancias que por aplicación de este decreto y demás normas vigentes deban constar.

CAPÍTULO IV

Régimen y requisitos de acceso a las viviendas

Artículo 32. Régimen de acceso a la vivienda con protección pública.

1. El acceso a la vivienda con protección pública se realizará en régimen de propiedad o arrendamiento, con el fin de que constituya el domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales.

El acceso a la propiedad podrá realizarse por compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí, en comunidad o mediante cooperativa, con el fin de fijar en ellas su residencia familiar.

Queda prohibida la adquisición, por cualquier título inter vivos de más de una vivienda con protección pública, salvo lo dispuesto por la normativa sectorial vigente en materia de familias numerosas, en cuyo caso una familia numerosa podrá adquirir dos o más viviendas que horizontal o verticalmente puedan constituir una sola unidad, siempre y cuando la vivienda resultante no supere la superficie de 150 metros cuadrados construidos.

Queda prohibido el arrendamiento de las viviendas con protección pública celebrada por temporada, para uso turístico o por habitaciones.

Artículo 33. Cumplimiento de requisitos de acceso.

Los requisitos de acceso a la vivienda habrán de cumplirse a la fecha de suscripción del correspondiente título de acceso y a la fecha de solicitud de la calificación provisional cuando se trate de la promoción individual para uso propio.

Artículo 34. Requisitos de acceso a la vivienda con protección pública por personas físicas.

1. Para acceder a las viviendas con protección pública será necesario cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser persona física mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. En el caso de encontrarse incapacitado para contratar, el título de acceso y la restante documentación deberá suscribirse por quien ostente su tutela legal, curatela o defensa judicial.

Las personas jurídicas o entes sin personalidad jurídica propia podrán adquirir las viviendas con protección pública en cumplimiento de una resolución judicial dictada en un procedimiento seguido contra el propietario. El nuevo titular quedará obligado a:

1º. Destinar las viviendas al uso establecido en la declaración responsable de calificación definitiva.

2º. Para las calificadas en venta o uso propio el precio máximo de venta será el establecido en el artículo 13. Para las calificadas en arrendamiento la renta máxima será la prevista en el artículo 14.

3º. Las personas físicas que accedan a las viviendas deberán cumplir los requisitos de acceso de este artículo.

b) Tener nacionalidad española o en caso contrario, acreditar residencia legal en España.

c) Acreditar empadronamiento en la Comunidad de Madrid durante al menos 10 años.

d) Tener en la unidad familiar unos ingresos que no excedan de los límites que se establecen a continuación:

1º. Inferior o igual a 5,5 veces el IPREM si se trata de acceder a las viviendas con protección pública de precio básico.

2º. Inferior o igual a 7,5 veces el IPREM si se trata de acceder a las viviendas con protección pública de precio limitado.

e) Que ni el adquirente de la vivienda, arrendatario o promotor individual para uso propio, ni ningún otro de los miembros de su unidad familiar ostente el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional.

2. En el caso de que las viviendas hubieran obtenido ayudas económicas con cargo a un plan estatal de vivienda los requisitos de accesos serán los establecidos en el mismo.

3. Al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso a estas viviendas, la consejería competente en materia de Vivienda estará habilitada para solicitar al interesado toda la información necesaria que resulte de los documentos aportados o consultados.

4. Para acceder a viviendas protegidas en régimen de venta se deberá aportar declaración responsable que acredite que, en los últimos cinco años, el destinatario no ha sido condenadas mediante sentencia firme por allanamiento de morada con mantenimiento en la misma contra la voluntad de su morador o usurpación de vivienda.

Artículo 35. *Excepciones al requisito de no titularidad.*

A efectos del artículo 34.1 d), no se considerará la titularidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

1. El derecho recaiga sobre una parte alícuota igual o inferior al 50 por ciento de una o varias viviendas y que se hayan adquirido por título de herencia.

2. No se tenga atribuido el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar o lo tenga atribuido de forma conjunta con el otro progenitor en el caso de guarda y custodia compartida y se acredite mediante la resolución judicial dictada en el proceso de familia o, en su caso, con la aportación del acta notarial de separación o divorcio.

3. Como consecuencia de violencia de género, acreditada conforme establece el artículo 17 de la Ley 5/2005 de 20 de diciembre, integral contra la violencia de género de la Comunidad de Madrid, las víctimas no puedan destinar su vivienda a domicilio habitual.

4. Se acredite la condición de familia numerosa que necesite cambiar a otra vivienda de superficie útil mayor de la que es titular. A estos efectos se entiende que existe necesidad de cambiar de vivienda cuando la superficie útil actual por persona sea inferior a 15 metros cuadrados.

5. Se acredite ser mayor de 65 años o tener una discapacidad o grado de dependencia reconocida conforme a la normativa vigente y que la vivienda de la que es titular no es adecuada por no cumplir las condiciones básicas de

accesibilidad al no contar con un itinerario accesible desde la vía pública, o no poder cumplirse en el interior de dicha vivienda.

6. Siendo titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda fuera de la Comunidad de Madrid se acredite, mediante contrato de trabajo y vida laboral, la necesidad de acceder a una vivienda con protección pública en régimen de alquiler en la Comunidad de Madrid.

7. Que la vivienda de la que se es titular en pleno dominio o en derecho real y disfrute no reúna las condiciones mínimas de seguridad, funcionalidad y habitabilidad ni la posibilidad de mejorarla y se acredite mediante certificado por técnico habilitado con competencias en edificación.

Artículo 36. Acceso a las viviendas reservadas a personas con discapacidad.

1. Podrán acceder a las viviendas reservadas a personas con discapacidad los adquirentes, arrendatarios o cualquier miembro de la unidad familiar o pariente hasta el tercer grado de consanguineidad con el que convivan que acredite una discapacidad reconocida igual o superior al 33 por ciento.

Artículo 37. Cálculo de los ingresos familiares.

1. Para el cálculo de los ingresos familiares se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro reguladas en los artículos 48 y 49 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) o las equivalentes en el impuesto sobre la renta de las personas no residentes (IRNR), correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el adquirente o arrendatario y por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento de la suscripción del título de acceso o de la solicitud de calificación provisional en el caso del promotor individual para uso propio.

Dicha cuantía se convertirá en número de veces el IPREM correspondiente al período impositivo exigido y se ponderará mediante la aplicación de los siguientes coeficientes multiplicativos correctores, en función del número de miembros de la unidad familiar:

- a) Coeficiente 0,800 para unidades de un miembro.
- b) Coeficiente 0,776 para unidades de dos o tres miembros.
- c) Coeficiente 0,744 para unidades de cuatro miembros.
- d) Coeficiente 0,704 para unidades de cinco miembros.
- e) Coeficiente 0,700 para unidades de seis o más miembros.

2. Para el cálculo de los ingresos en el caso de personas no residentes en el periodo fiscal exigido y que no hayan obtenido rentas en territorio español de acuerdo con las normas del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se tendrán en cuenta las rentas declaradas en un impuesto de naturaleza idéntica o análoga al mismo con independencia del lugar de su obtención.

3. En el caso de acceso a la vivienda por varias personas que no formen parte de una misma unidad familiar, la suma de sus ingresos, calculada conforme a lo establecido anteriormente, no podrá superar los límites fijados en este decreto para cada tipología de vivienda.

4. En los casos de cesión de derechos de contrato privado de compraventa o adjudicación y en los de arrendamiento, a los ingresos familiares del primer adquirente o arrendatario se sumarán los que haya obtenido el segundo adquirente o arrendatario en el periodo impositivo con plazo de presentación vencido a la fecha de suscripción del contrato de cesión. Los ingresos así obtenidos no podrán exceder del límite fijado con anterioridad a producirse la cesión.

CAPÍTULO V

Títulos de acceso

Artículo 38. *Títulos de acceso.*

1. Son títulos de acceso a las viviendas con protección pública los siguientes:

- a) Los contratos de compraventa y adjudicación cuando el acceso a la vivienda sea en propiedad.
- b) Los contratos de arrendamiento cuando el acceso a la vivienda sea en arrendamiento.

2. Los títulos de acceso podrán celebrarse tras el otorgamiento de la calificación provisional excepto los contratos de arrendamiento, que sólo podrán celebrarse tras la presentación de la declaración responsable de calificación definitiva.

3. En el caso de cesión de derechos del contrato privado de compraventa o adjudicación y de arrendamiento, el título de acceso del segundo adquirente o arrendatario será el contrato de cesión suscrito por el promotor, el cedente y el cesionario.

Artículo 39. *Contenido obligatorio de los títulos de acceso.*

1. En los títulos de acceso deberá incluirse obligatoriamente la siguiente información:

a) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública previsto en este decreto, y, en su caso, en el real decreto regulador del correspondiente plan de vivienda estatal cuando la vivienda se halle acogida a las ayudas económicas previstas en el mismo y que las condiciones de utilización serán las señaladas en la declaración responsable de calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.

b) El tipo de vivienda protegida, el precio máximo de venta o renta, el precio de venta o renta desglosado por cada uno de los elementos del contrato, así como sus superficies útiles y el número de expediente de calificación.

c) El estado civil del adquirente o arrendatario y cualquier otra situación familiar a efectos del visado del contrato.

d) Que el adquirente o arrendatario y demás miembros de la unidad familiar cumplen con los requisitos de acceso previstos en este decreto, señalando expresamente los ingresos obtenidos por la unidad familiar en el ejercicio fiscal correspondiente, si son o no titulares en pleno dominio de otra vivienda o de un derecho real de uso y disfrute, y en caso de encontrarse en alguna de las excepciones previstas en este decreto, señalarla.

e) Que el incumplimiento de los requisitos de acceso por parte del adquirente o del arrendatario o de los restantes miembros de su unidad familiar será causa de resolución del contrato.

2. La consejería competente en materia de vivienda podrá publicar mediante la correspondiente resolución modelos de títulos de acceso.

Artículo 40. Contenido obligatorio en los contratos de compraventa y adjudicación.

1. En los contratos para la adquisición de viviendas en que se pacte la entrega al promotor, incluido el supuesto de comunidades de bienes o sociedad cooperativa, de cantidades anticipadas, de conformidad con la disposición adicional primera, tres, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se deberá hacer constar expresamente:

a) Que el promotor se obliga a la devolución al adquirente de las cantidades percibidas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, más los intereses legales en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos que se determinen en el contrato, o no se obtenga la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o el documento equivalente que faculten para la

ocupación de la vivienda o se declare la ineficacia de la declaración responsable de calificación definitiva.

b) Referencia al contrato de seguro o aval bancario a los que hace referencia el apartado uno. 1.a) de esta disposición, con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista.

c) Designación de la entidad de crédito y de la cuenta a través de la cual se ha de hacer entrega por el adquirente de las cantidades que se hubiese comprometido anticipar como consecuencia del contrato celebrado.

2. La consejería competente en materia de vivienda podrá publicar mediante la correspondiente resolución modelos de contratos de compraventa y adjudicación.

Artículo 41. *Contenido obligatorio en los contratos de arrendamiento.*

1. Además del contenido previsto en el artículo 39, con carácter específico en los contratos de arrendamiento deberá constar:

a) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma para el arrendamiento de vivienda, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

b) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda será causa de resolución del contrato.

c) Los arrendatarios de viviendas con protección pública vendrán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación y a devolverlas en el mismo estado en que les fueron arrendadas.

2. La consejería competente en materia de vivienda podrá publicar mediante la correspondiente resolución modelos de contratos de arrendamiento.

Artículo 42. *Contenido obligatorio de la escritura de obra nueva del promotor individual para uso propio.*

La escritura de declaración de obra nueva, para el supuesto de promotor individual para uso propio, deberá incluir obligatoriamente:

a) Lo establecido en el artículo 39 apartados 1 y 2.

b) Que el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, en el caso de transmisión no podrá superar el establecido para las viviendas calificadas

provisionalmente en la fecha en que se produzca la transmisión y en el mismo municipio.

Artículo 43. Presentación de los títulos de acceso.

1. Los promotores de viviendas con protección pública para venta o uso propio deberán presentar con la declaración responsable de calificación definitiva los contratos de compraventa o títulos de adjudicación que hayan celebrado tras el otorgamiento de la calificación provisional justificando la causa de aquellos contratos que no sean presentados.

Los contratos que se celebren con posterioridad a la presentación de la declaración responsable tendrán que presentarse por el promotor en el plazo máximo de un mes desde su suscripción. Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la consejería competente en materia de Vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

2. Los promotores de vivienda con protección pública para arrendamiento deberán presentar los contratos en el plazo máximo de un mes desde su suscripción.

3. La aportación de los títulos de acceso será mediante el modelo normalizado de declaración responsable de visado de contratos totalmente cumplimentado en el que se incorpore, además de los datos generales del interesado y, en su caso, de su representante, los relativos a la promoción. Este documento deberá recoger una manifestación expresa y bajo la responsabilidad del declarante del cumplimiento de las especificaciones establecidas en la calificación provisional o, en su caso, en la declaración responsable de calificación definitiva, que el adquirente o arrendatario cumple los requisitos de acceso del artículo 34, que el precio de venta o de renta no excede del máximo establecido en este decreto, e irá acompañado de los siguientes documentos:

- a) Justificante del pago de la tasa por comprobación de la declaración responsable de visado de contratos.
- b) Justificante del depósito de la fianza del arrendamiento realizado ante el organismo competente o, en su caso, la liquidación anual del concierto de fianzas.
- c) La documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos por parte del adquirente o arrendatario de la vivienda a que se refiere el artículo 44.

4. La presentación de la declaración responsable conforme a lo dispuesto en este artículo legitima al promotor para la ejecución de las actuaciones derivadas del visado de los contratos.

Artículo 44. Documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos de acceso.

1. El promotor vendedor o arrendador, aportará, junto con el título de acceso suscrito la siguiente documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos por parte de los adquirentes, arrendatarios y de cualquiera de los miembros de su unidad familiar, sin perjuicio de la facultad de la Comunidad de Madrid de solicitar cualquier información complementaria para verificar el cumplimiento de requisitos de acceso:

a) En su caso, la tarjeta de residencia en vigor para los residentes o el certificado del registro central de extranjeros para ciudadano de la Unión Europea junto con pasaporte o documento identificativo del estado de origen en vigor.

b) En su caso, la escritura notarial o la resolución judicial de emancipación.

c) Declaración de la renta (IRPF o IRNR) o declaración equivalente legalizada y traducida al castellano por traductor-intérprete jurado, del ejercicio fiscal exigido en los términos del artículo 37 de cada uno de los miembros de la unidad familiar del adquirente o arrendatario. En el caso de que no se hubiera presentado la declaración por no estar obligado a ello, certificación negativa emitida por la Agencia Tributaria y declaración respecto de los ingresos familiares obtenidos durante el período correspondiente.

d) Consulta de localización de registros del servicio de índices del registro de la propiedad de titularidades vigentes a la fecha de suscripción del título de acceso, o fecha de solicitud de calificación provisional si se trata de promotor individual para uso propio. En caso de ser posterior se aportará consulta de localización de registros de titularidades vigentes y no vigentes. Si en dicha consulta consta la vigencia de titularidades, se acompañará nota simple informativa del registro de la propiedad referente a las mismas.

e) En su caso, escritura notarial o resolución judicial de la transmisión de la vivienda que figure en la consulta de localización de registros vigente a la fecha de título de acceso, o fecha de solicitud de calificación provisional si se trata de promotor individual para uso propio.

f) En su caso, resolución judicial o acta notarial de separación o divorcio sobre atribución del uso y disfrute de la vivienda familiar.

g) En su caso, la condición de víctima de violencia de género se acreditará mediante declaración responsable de estar en posesión de título habilitante en los términos previstos en el artículo 31 de la Ley 5/2005 de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.

h) En su caso, informe de un técnico habilitado con competencias en edificación motivando que la vivienda de la que se es propietario no cumple las condiciones básicas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

i) En su caso, resolución de reconocimiento del grado de dependencia.

j) En su caso, certificado o tarjeta acreditativa del grado de discapacidad. En caso de discapacidad sobrevenida, valoración y calificación de la situación de discapacidad, determinando el tipo y grado de discapacidad emitida por los equipos multiprofesionales de atención a la discapacidad.

k) En su caso, documento vigente que acredite la condición de familia numerosa.

l) A los efectos previstos en el artículo 2.7 c), certificación de la Secretaría de la Comisión de Tutela del Menor para acreditar la fecha de inicio del acogimiento, que el mismo no ha finalizado, la identidad de los acogedores, así como la del menor o menores acogidos.

m) En su caso, contrato de trabajo y vida laboral.

2. El promotor individual para uso propio y los miembros de su unidad familiar deberán aportar la documentación enumerada anteriormente para acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso con la solicitud de la calificación provisional.

Artículo 45. Comprobación de la declaración responsable de visado de contratos.

1. Presentada la declaración responsable de visado de contratos, la consejería competente en materia de Vivienda comprobará, en primer lugar, que el documento está totalmente cumplimentado y aportados los documentos exigidos, la veracidad de los datos generales del interesado y de la promoción.

De apreciarse deficiencias, se requerirá al promotor por una sola vez para que, en un plazo improrrogable de diez días, lo subsane con indicación de que si así no lo hiciera se dictará resolución de ineficacia de la declaración responsable, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

La eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta la subsanación de las deficiencias requeridas.

2. Si la declaración responsable reúne los requisitos formales del apartado anterior, en un plazo máximo de seis meses desde su presentación o, de haber existido requerimiento, desde la subsanación de las deficiencias, se comprobará con la documentación aportada que el precio de venta cumple con el artículo 12, que la renta y cantidades asimiladas se ajustan al artículo 14, que el adquirente o arrendatario cumple los requisitos de acceso del artículo 34, y que los contratos contienen las cláusulas obligatorias establecidas en este decreto.

Una vez finalizado el plazo de comprobación, la conformidad de la declaración responsable con la documentación aportada y el cumplimiento de los requisitos

establecidos en este decreto dará lugar a la emisión por la consejería competente en materia de Vivienda del acto de conformidad cuando resulte necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación, y en todo caso a petición de cualquier persona que acredite un interés legítimo.

El acto de conformidad recogerá los datos generales de la promoción, de la vivienda, la fecha de presentación de la declaración responsable y su referencia de entrada en registro.

3. En el caso de verificar que lo declarado no coincide con la documentación y existe un incumplimiento de los requisitos exigidos en este decreto, previa audiencia al promotor, será declarada la ineficacia de la declaración responsable.

Artículo 46. Ineficacia de la declaración responsable de visado de contratos.

1. En el caso de verificar que lo declarado no coincide con la documentación aportada o la existencia de un incumplimiento de los requisitos exigidos en este decreto, previa audiencia al promotor, será declarada la ineficacia de la declaración responsable.

La resolución de ineficacia de la declaración responsable que se dicte será motivada y susceptible del correspondiente recurso administrativo.

2. La declaración de ineficacia de la declaración responsable supone para el promotor la pérdida de los derechos y beneficios obtenidos con su presentación y la imposibilidad de continuar legitimado para realizar cualquier actuación que se deriva de la obtención del visado, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas a que hubiera lugar.

3. Transcurrido el plazo de los seis meses de comprobación sin haberse dictado y notificado resolución expresa de ineficacia de la declaración responsable, se producirá la caducidad del procedimiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.1 b) de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 47. Formalización en documento público de los títulos de acceso.

1. Los promotores de viviendas con protección pública para venta o uso propio, deberán formalizar en escritura pública la compraventa o adjudicación en propiedad de las viviendas, en un plazo máximo de tres meses a contar desde de la presentación de la declaración responsable de calificación definitiva.

2. Para formalizar en escritura pública la compraventa o adjudicación, entregar y ocupar las viviendas, el promotor deberá acreditar la presentación de la

declaración responsable calificación definitiva y acreditar la presentación de la declaración responsable de visado de contratos cumpliendo con lo dispuesto con el artículo 45.

3. En las escrituras de compraventa y en las de adjudicación se hará constar expresamente que, en el caso de segundas o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública para venta o uso propio, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido para las viviendas calificadas provisionalmente en la fecha en que se produzca la transmisión y en el mismo municipio.

4. A las escrituras públicas de compraventa o de adjudicación en propiedad y, en su caso, a las escrituras públicas de formalización de préstamo hipotecario, se adjuntará la presentación de la declaración responsable de calificación definitiva de la vivienda y en su caso el acto de conformidad.

5. El promotor o vendedor remitirá copia simple de la escritura pública a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento. A su vez, dentro de ese plazo deberá comunicar que ha hecho entrega de la vivienda al adquirente.

Artículo 48. *Entrega y ocupación de la vivienda.*

1. Los promotores de viviendas con protección pública para venta o uso propio deberán entregar las viviendas a sus adquirentes, dentro de un plazo máximo de tres meses a contar desde la presentación de la declaración responsable de calificación definitiva acuerdo al artículo 26. En caso de que el contrato se celebre con posterioridad, el plazo máximo de tres meses contará desde la fecha de su suscripción.

2. Los adquirentes de viviendas con protección pública para venta o uso propio deberán ocuparlas en el plazo máximo de un año desde la entrega, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la consejería competente en materia de Vivienda.

3. Las viviendas con protección pública para arrendamiento deberán entregarse con la cocina amueblada, entendiéndose como tal aquellas cocinas con el frente de mayor longitud amueblado e instalación integrada de módulos de cocina con horno, fregadero y campana extractora.

4. El incumplimiento de lo aquí previsto determinará la instrucción, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador de conformidad con la Ley 9/2003, de 26 de marzo.

Disposición adicional primera. *De la venta en segundas y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial.*

1. El precio de venta en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, será el que libremente acuerden las partes. A estos efectos, también se considerarán segundas transmisiones, las primeras que se realicen a partir de la vigencia de este Real Decreto, cuando las viviendas se destinaron con anterioridad a arrendamiento o estuvieran ocupadas por quienes las promovieron.

2. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas o posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y que se produzcan vigente el plazo de duración de su régimen legal de protección, no podrá superar el 70 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil establecido para las viviendas calificadas provisionalmente con precio básico en la fecha en que se produzca la transmisión y en el mismo municipio.

El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas o posteriores transmisiones de viviendas de protección oficial de promoción privada a las que sea de aplicación el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, y que se produzcan vigente el plazo de duración de su régimen legal de protección, no podrá superar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil establecido para las viviendas calificadas provisionalmente con precio básico en la fecha en que se produzca la transmisión y en el mismo municipio.

3. Las viviendas de protección oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, solo podrán transmitirse inter vivos, en segundas o posteriores transmisiones por los propietarios, previa autorización otorgada por la consejería competente en materia de Vivienda, cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha de su adquisición, y siempre que se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas al promotor. No obstante, podrá autorizarse la transmisión antes del indicado plazo si mediara justa causa. Esta prohibición de disponer quedará sin efecto cuando la vivienda se adquiera por herencia o ejecución hipotecaria.

4. Las viviendas de protección oficial de promoción pública calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, en ningún caso podrán ser objeto de descalificación.

Disposición adicional segunda. *Arrendamiento de viviendas de protección oficial.*

1. La renta inicial de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre será la que libremente acuerden las partes.

La renta establecida en el contrato podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice general de precios al consumo.

Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir, como cantidades asimiladas a la renta, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

2. La renta máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, será el 5,5 por ciento del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil establecido para las viviendas calificadas provisionalmente con precio básico en la fecha en que se suscriba el contrato de arrendamiento en el mismo municipio.

La renta establecida en el contrato podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del índice general de precios al consumo.

Además de las rentas iniciales o revisadas, el arrendador podrá percibir, como cantidades asimiladas a la renta, el coste real de los servicios de que disfrute el arrendatario y satisfaga el arrendador.

3. Las viviendas de protección oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre calificadas para venta solo podrán cederse en arrendamiento en los supuestos que se relacionan a continuación:

a) Las entidades de crédito podrán destinar al alquiler social las viviendas de promoción pública adquiridas por ellas en ejecución hipotecaria o dación en pago. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Código de Buenas Prácticas recogido en Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con las modificaciones introducidas por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social que resulten de aplicación; por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social; por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social y por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

En estos alquileres, el arrendador sólo podrá percibir por el arrendamiento de la vivienda y en su caso, anejos, una renta anual inicial por metro cuadrado de superficie útil que no podrá exceder del resultado de aplicar el porcentaje del 3 por 100 al precio máximo de venta de la disposición adicional primera en su

apartado segundo vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

La renta inicial establecida en el contrato podrá actualizarse anualmente 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.

b) Los propietarios que tengan legalmente reconocido algún grado de dependencia y que, por esta razón, tengan la necesidad de trasladar su domicilio habitual para ser atendidos, o tengan legalmente reconocido algún grado de discapacidad, o sean mayores de 65 años y la vivienda de la que es titular no es adecuada por no cumplir las condiciones básicas de accesibilidad al no contar con un itinerario accesible desde la vía pública, o no poder cumplirse en el interior de dicha vivienda.

En estos casos la renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda será el resultado de aplicar un porcentaje del 5,5 por ciento al precio máximo legal de venta establecido en la disposición adicional primera en su apartado segundo, vigente a la fecha de suscripción del contrato.

Además de la renta inicial o revisado que corresponda el arrendador podrá percibir los conceptos establecidos en el artículo 14 apartados 3 al 7.

4. Una vez suscrito el contrato de arrendamiento, el arrendador deberá presentarlo ante la consejería competente en materia de Vivienda de conformidad con el artículo 43.

Disposición adicional tercera. *Precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública calificadas al amparo de decretos anteriores.*

1. Los precios máximos de venta establecidos para las viviendas con protección pública de precio básico serán de aplicación a las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública para venta o uso propio calificadas al amparo del:

Decreto 43/1997, de 13 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de viviendas con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000,

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,

Decreto 11/2001, de 25 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula la financiación cualificada a actividades protegidas en materia de vivienda y su régimen jurídico para el período 2001-2004,

Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y

Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

2. Los precios máximos de venta vigentes para las viviendas con protección pública de precio limitado serán de aplicación a las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública de precio limitado para venta o uso propio calificadas al amparo del:

Decreto 11/2005, de 27 de enero y

Decreto 74/2009, de 30 de julio.

Disposición adicional cuarta. *Precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas acogidas a financiación estatal.*

1. El precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública para venta o uso propio acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, será el resultante de la actualización del precio de venta inicial mediante la aplicación de la variación porcentual anual del índice de precios de consumo, índice general, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate, multiplicado por un coeficiente que será igual a 1,5.

2. El coeficiente para determinar el precio máximo de venta de las viviendas a que se refiere el artículo 33.2 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, será de 1,5.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas para venta o uso propio acogidas al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 que se produzcan vigente el plazo de duración del régimen legal de protección, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido para las viviendas calificadas provisionalmente de precio básico en la fecha en que se produzca la transmisión y en el mismo municipio.

4. El precio máximo de venta de las viviendas protegidas calificadas para venta o uso propio acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto

2066/2008, de 12 de diciembre, en segundas o posteriores transmisiones, será el que corresponda, en el momento de la venta, a una vivienda protegida calificada provisionalmente, del mismo régimen y en la misma ubicación. A estos efectos, las viviendas de régimen especial y las de régimen general se equiparán a las viviendas de precio básico y las viviendas de régimen concertado se equiparán a las viviendas de precio limitado.

La misma equiparación establecida en el apartado anterior, se utilizará para la venta de las viviendas protegidas calificadas para arrendamiento acogidas a las medidas de financiación del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, una vez transcurridos 25 años desde su calificación definitiva.

Disposición adicional quinta. *Viviendas de protección oficial calificadas de régimen especial para arrendamiento acogidas al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.*

En los contratos de arrendamiento que se suscriban a partir de la entrada en vigor de este decreto, los ingresos máximos de la unidad familiar no podrán exceder de 5,5 veces el IPREM.

Disposición adicional sexta. *De las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social calificadas con protección pública para arrendamiento con opción de compra y con opción de compra para jóvenes.*

Las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social, calificadas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra y con opción a compra para jóvenes que se encuentren vacías a la entrada en vigor del presente decreto o con posterioridad, quedarán adaptadas automáticamente al régimen de arrendamiento sin necesidad de resolución administrativa previa, y se adjudicarán por el procedimiento de adjudicación regulado en el Decreto 52/2016, de 31 de mayo.

Disposición adicional séptima. *Viviendas protegidas promovidas al amparo del artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida.*

Las viviendas protegidas construidas al amparo de lo previsto en el artículo segundo de la Ley 3/2024, de 28 de junio, de medidas urbanísticas para la promoción de vivienda protegida, se sujetarán a un plazo de duración del régimen legal de protección quince años. Una vez concluido el régimen legal de protección, las viviendas se sujetarán a todos los efectos al régimen de viviendas libres. Se podrán construir tanto viviendas sujetas a precio básico como viviendas sujetas a precio limitado.

Disposición adicional octava. Régimen aplicable a las viviendas y alojamientos promovidos en suelos de redes supramunicipales y otros suelos titularidad o adscritos a la Comunidad de Madrid.

En atención al carácter de las viviendas y alojamientos que sean promovidos sobre suelos de titularidad de la Comunidad de Madrid en redes supramunicipales y otros suelos de su titularidad o adscritos a la misma, tanto en régimen de concesión administrativa, como por derecho de superficie, cesión de uso o negocio jurídico análogo, se sujetarán al presente Reglamento en todo aquello que resulte compatible con lo establecido en el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales.