

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS 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.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, le corresponde a la Comunidad de Madrid 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, 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, aconseja 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.

En efecto, la aplicación de la normativa vigente hasta el momento ha dado lugar en la práctica a que determinados colectivos necesitados de vivienda, queden fuera del acceso a las viviendas con protección pública. Así mismo, la situación económica que ha atravesado el sector de la vivienda, ha evidenciado un desfase entre la regulación y la realidad social. Finalmente, la aprobación de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ha puesto de manifiesto la necesidad de simplificar algunos trámites.

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 y la identificación de los demandantes a través de su inscripción en el registro.

Así mismo, mediante la regulación de los alojamientos protegidos para estudiantes de educación superior, que garanticen el acceso de las rentas menos favorecidas, se pretende hacer efectivo el ejercicio del derecho a la educación en condiciones de igualdad y el disfrute por parte de todos los estudiantes de las mismas oportunidades de acceso y aprovechamiento de los estudios superiores, con independencia de su lugar de residencia.

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 al acceso a la vivienda protegida, con especial referencia a las familias numerosas, jóvenes y personas con discapacidad.

Todas estas mejoras justifican la aprobación de la presente norma, 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, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

III

Entre las novedades más relevantes del nuevo decreto, destacan:

El establecimiento de una superficie útil máxima específica para las viviendas.

La ampliación del concepto de unidad familiar, incluyéndose a los parientes del adquirente o arrendatario hasta el tercer grado que convivan con él, a los efectos de permitir el acceso a las viviendas reservadas a personas con discapacidad.

La elevación del plazo de protección de las viviendas a 30 años y, en algunos supuestos, de forma permanente.

La regulación del precio de venta de los suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de viviendas protegidas.

Se circunscribe el ámbito material de comprobación de los requisitos de calificación a los propios de la vivienda con protección pública.

Para evitar sobrepuestos, se añade la mención expresa a elementos del interior de las viviendas o en cualquiera de sus anexos vinculados a la vivienda como las instalaciones de aire acondicionado, el mobiliario, los suelos y los alicatados, como partes de la vivienda sujetas a protección pública.

La simplificación y modernización del procedimiento administrativo, al sustituirse la obligación de adjuntar determinada documentación a las solicitudes de calificación provisional y definitiva.

Con ello, se cumple con el principio de proporcionalidad, ya que, si bien supone la aprobación de una nueva normativa, la regulación contenida en la misma impone menos obligaciones a los destinatarios, con respecto a la normativa anterior, lo que redundará así mismo en el principio de eficiencia, al eliminar cargas administrativas innecesarias.

La supresión de la figura de la vivienda con protección pública en arrendamiento con opción de compra y opción de compra para jóvenes (VPPAOCJ), en consonancia con lo dispuesto 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.

La creación de la figura de las viviendas destinadas a alquiler en rotación, que se podrán edificar sobre cualquier suelo destinado a vivienda protegida y serán destinadas a personas necesitadas de algún tipo de protección social, preferentemente aquellas que acrediten especial necesidad, jóvenes en proceso de emancipación, mayores de 65 años o personas dependientes, con ingresos en la unidad familiar inferior o igual a 3 veces el IPREM.

Se introduce una novedosa tipología de vivienda destinada a la residencia temporal de los estudiantes de educación superior, así como al alojamiento de los estudiantes de educación superior que participen en programas de movilidad e intercambio nacional e internacional dentro de la Unión Europea, favoreciendo la promoción de la movilidad como una de las líneas fundamentales de actuación en el amplio marco de la política educativa.

Las características familiares, desde un punto de vista socioeconómico, constituye un factor que condiciona tanto la elección de estudios como la movilidad de los estudiantes, por tanto, una menor incidencia en el coste que genera la estancia en otros lugares contribuirá a compensar las desigualdades derivadas del contexto familiar, aumentando así la equidad del sistema en general, y de los programas de movilidad en particular. Asimismo, para evitar que las viviendas permanezcan vacías durante el periodo estival no lectivo, los alojamientos podrán ser arrendados a los estudiantes y personal docente que participen en cursos de verano impartidos por la universidad y centros formativos de estudios oficiales. Por consiguiente, estas viviendas están sujetas a un

régimen jurídico de protección diseñado para cubrir la necesidad de alojamiento de los estudiantes tanto durante el periodo de actividad docente como en los periodos estivales de estancias más cortas.

La creación del registro de demandantes de vivienda con protección pública o de titularidad de la Comunidad de Madrid, en el que se inscribirán las personas físicas demandantes de vivienda pública de titularidad de la Comunidad de Madrid o de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Se permiten excepciones a la prohibición de la cesión de uso de las viviendas de protección oficial de promoción pública, en supuestos justificados.

Con todas estas novedades, se pretende dar un nuevo impulso al mercado del alquiler y poner a disposición de los ciudadanos un número mayor de viviendas con protección pública 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.

Por el contrario, con la nueva regulación 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, pero también a la presentación, revisión y cumplimiento de requisitos de acceso de adquirentes y arrendatarios, de los contratos que se celebren tras la entrada en vigor del mismo, con independencia de la normativa al amparo de la cual se calificaron las viviendas. De esta forma, los requisitos de acceso a las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid serán los mismos para todos los ciudadanos, lo que eliminará la incertidumbre existente en la actualidad, en la que existen diferentes regímenes jurídicos aplicables.

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, en la redacción dada por la disposición final tercera, apartado doce, de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, de acuerdo, a su vez, con las instrucciones generales para la aplicación del procedimiento de iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria previsto en la referida Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, aprobadas por Acuerdo de 5 de marzo de 2019, del Consejo de Gobierno.

Conforme a todo expuesto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.g) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero de Vivienda y Administración Local, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión de -- de -- de 20--,

DISPONE

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto del presente decreto 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 y de los titulares de vivienda con protección pública, así como del registro de demandantes de vivienda con protección pública.

Artículo 2. *Conceptos generales.*

A efectos de este decreto, 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:** cualquier persona que 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 en arrendamiento. Podrán ser promotores de las viviendas con protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Así mismo, la consideración de promotor se extenderá a aquellas personas jurídicas que adquieran viviendas con protección pública, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 y 41.2.

3. Promotor para uso propio: las cooperativas, 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 al menos dos o más promociones de vivienda protegida en los dos últimos años o haber gestionado dos o más promociones de vivienda protegida durante al menos dos años.

5. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (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: la definida como tal por 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, así como las uniones de hecho reguladas en la Ley 11/2001, de 19 de diciembre, de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid.

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

9. Título de acceso a la vivienda: el contrato de compraventa o 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.

10. 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.

11. 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 8.1.

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

13. Familias numerosas: las así consideradas por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, o normativa que la sustituya.

14. Grado de dependencia: los definidos así en 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.

15. Personas con discapacidad: las así definidas en el 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, que tengan reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 %.

16. 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, conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación.

17. 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 propiedad privada con el límite del artículo 18, 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: la del suelo de la vivienda, 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, más la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de propiedad privada con el límite del artículo 18. Dicha superficie exterior también estará limitada por el perímetro de la cara interior de los paramentos.

18. 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, y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

En las plazas de garaje en porche no cerradas lateralmente en todos sus lados, ubicadas en espacio privado no 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.

b) Superficie útil: 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 útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

En las plazas de garaje en porche no cerradas lateralmente en todos sus lados, ubicadas en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza.

c) Superficie computable: a efectos de precio máximo de venta se computarán como máximo 25 metros cuadrados útiles.

19. Superficie de los trasteros:

a) Superficie construida: la constituida por su respectiva superficie cerrada, más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias exclusivamente para su correcto uso y funcionamiento.

b) Superficie útil: 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, además de, en el supuesto de los trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos.

c) Superficie computable: a efectos de precio máximo de venta se computarán como máximo 8 metros cuadrados útiles.

20. 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 mismo, cerrado 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.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

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 fijados por la presente norma para cada una de las tipologías que se contemplan en la misma, y que deberán respetar los parámetros de calidad, habitabilidad, seguridad, funcionalidad y accesibilidad establecidos por la normativa técnica aplicable.

Igualmente, este decreto se aplica a las viviendas con protección pública que promueva la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, excepto en lo que se refiere al procedimiento de adjudicación de las viviendas que se registrará por lo dispuesto en el Decreto 52/2016, de 31 de mayo, 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, y a la documentación para obtener la calificación definitiva que se registrará por lo dispuesto en el artículo 2 del 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.

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

Las viviendas con protección pública podrán ser:

1. Viviendas con protección pública general: son aquellas que cumplen los siguientes requisitos de superficie, destino, uso y precio máximo:

a) Superficie: Las viviendas tendrán una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados y su superficie útil máxima será de:

90 metros cuadrados para viviendas de precio básico,
110 metros cuadrados para viviendas de precio limitado,
100 metros cuadrados para viviendas unifamiliares de precio básico,
120 metros cuadrados para viviendas unifamiliares de precio limitado y,

125 metros cuadrados para viviendas en bloque o unifamiliares destinadas a familias numerosas de precio básico o limitado.

En cualquier caso, las viviendas tendrán una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados.

b) Destino: podrán estar destinadas a la venta, uso propio o arrendamiento.

c) Uso: domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales.

d) Precio máximo: estarán sujetas a un precio máximo de venta o adjudicación que podrá ser un precio básico o limitado.

2. Viviendas con protección pública especial: podrán acogerse a una de las siguientes tipologías:

a) Las viviendas destinadas al alquiler en rotación: tendrán una superficie útil mínima de 30 metros cuadrados y una máxima de 70 metros cuadrados. Así mismo, podrán edificarse junto con servicios complementarios de carácter comunitario, de recepción voluntaria y que en ningún caso supongan elevación de la renta.

El plazo del arrendamiento será por siete años ampliable por una única prórroga adicional de tres años más, siempre y cuando se acredite, previo a la misma, el mantenimiento de las circunstancias que dieron acceso al arrendamiento. Se exceptuarán de esta limitación temporal los arrendamientos rotacionales destinados a personas mayores de 65 años cuyos contratos podrán prorrogarse por cuantos nuevos periodos adicionales correspondan.

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.

La vivienda dispondrá de habitaciones que podrán ser individuales y dobles, en función de la superficie útil mínima por persona de 15 metros cuadrados y contará al menos, individual y por cada persona, con cama, armario, mesa de estudio, silla y estantería, asimismo con un aseo completo por unidad habitacional integrado por lavabo, inodoro y ducha.

El alojamiento en las viviendas será con carácter general por un curso académico completo. Las viviendas que queden disponibles finalizado el curso académico, podrán ser destinadas al alojamiento de estudiantes y personal docente que participen en cursos de verano de universidades y de centros formativos de estudios oficiales.

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

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 presente decreto tendrá la siguiente duración, a contar desde la calificación definitiva de las mismas:

- a) Para las viviendas con protección pública para venta o uso propio: treinta años.
- b) Para las viviendas con protección pública para arrendamiento: treinta años.
- c) Para las viviendas destinadas al alquiler en rotación: de forma permanente.
- d) Para las viviendas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior: de forma permanente mientras subsista el régimen del suelo, si las viviendas y alojamientos hubieran sido promovidos en suelo destinado por el planeamiento a vivienda protegida, o en suelo dotacional público, y, en todo caso, durante un plazo no inferior a 30 años.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando las viviendas hubiesen obtenido para su promoción o adquisición la financiación prevista en un plan estatal de vivienda, y la normativa reguladora del mismo regulase 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, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común, 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.

Artículo 6. Descalificación de las viviendas con protección pública.

1. Una vez adquirida la vivienda con protección pública general, el propietario podrá solicitar ante la consejería competente en materia de vivienda su

descalificación durante la vigencia del régimen legal de protección, si ha transcurrido un mínimo de veinte años desde la calificación definitiva, la cual se concederá por la consejería competente en materia de vivienda, si de ella no se derivan perjuicios para terceros.

Si la vivienda hubiese obtenido para su promoción o adquisición la financiación prevista en un plan estatal de vivienda, para obtener la descalificación será necesario que el préstamo haya sido amortizado totalmente o haya sido novado previamente en un préstamo libre, y que el interesado haya restituido el importe de la totalidad de las ayudas económicas directas percibidas y, en su caso, el importe de las bonificaciones tributarias con sus intereses legales correspondientes en ambos casos.

2. Las viviendas con protección pública general calificadas expresamente para arrendamiento no podrán ser objeto de descalificación mientras mantengan dicho régimen de uso.

3. Las viviendas con protección pública especial no podrán ser objeto de descalificación.

Artículo 7. 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 situados en los inmuebles destinados a vivienda con protección pública. Estos locales de negocio deberán ubicarse en la promoción de modo que no sea factible su unión física con viviendas medianeras, y su precio de venta y alquiler será el que acuerden las partes, salvo cuando los mismos se vendan o arrienden a los adquirentes 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. Esta limitación de precio será aplicable si la venta o el alquiler se produce en los tres años siguientes a la fecha de calificación definitiva, así como en las segundas y posteriores transmisiones que se realicen en el plazo de un año a contar desde la fecha de adquisición de la vivienda.

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, o del 20 por 100 si se trata de plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados, del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

b) Cuando se vincule una segunda plaza de garaje a la vivienda, su precio no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda. No podrán vincularse en proyecto y registralmente a una vivienda más de dos plazas de garaje y de un trastero.

c) El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de venta de las plazas de garaje no vinculadas y de los trasteros no vinculados, se determinará de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior. En las promociones en las que haya viviendas de precio básico y de precio limitado, las plazas de garaje no vinculadas serán precio básico y de precio limitado en la misma proporción que viviendas de precio básico y de precio limitado haya.

d) Las promociones de viviendas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior, podrán disponer de plazas de garajes y trasteros no vinculados para ser arrendados preferentemente a los beneficiarios de los alojamientos y, en el caso de quedar vacantes, podrán ser arrendados a otros miembros de la comunidad educativa. La renta máxima anual por metro cuadrado de superficie útil de las plazas de garaje y de los trasteros, no podrá exceder del 30 por 100 (20 por 100 si se trata de plazas de garaje bajo porches no cerrados lateralmente en todos sus lados) del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

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, reputándose 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. El valor de los suelos destinados a la construcción de viviendas con algún tipo de protección.

a) Su valor será el resultado de aplicar el límite porcentual del 25 por 100 a la cifra que resulte de multiplicar el precio fijado en la orden de precios de viviendas protegidas que esté vigente en el momento de la transmisión por la superficie útil protegible de las viviendas y anexos vinculados y no vinculados; si el suelo está calificado por el planeamiento urbanístico a la construcción de:

1.º Viviendas con protección pública de precio limitado.

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

3.º Viviendas a precio tasado.

b) Su valor será el resultado de aplicar el límite porcentual del 15 por 100 (20 por 100 si el conjunto urbanístico determinado por el instrumento de planeamiento correspondiente afecta a 500 o más viviendas) a la misma cifra prevista en el apartado anterior; si el suelo está calificado para la construcción de:

- 1.º Viviendas con protección pública básica.
- 2.º Viviendas con protección pública.
- 3.º Viviendas con protección pública de hasta 110 metros cuadrados construidos.
- 4.º Viviendas de protección oficial.

Este límite porcentual no será aplicable a los suelos incluidos en ámbitos de ejecución con instrumento de equidistribución aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto.

Artículo 8. *Destino de las viviendas con protección pública.*

1. Las viviendas con protección pública general y las viviendas destinadas al alquiler en rotación 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.

2. En las viviendas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior la estancia en los mismos tendrá la duración del curso académico para el que se haya matriculado el estudiante, y en el caso de estancias más cortas, durante el periodo correspondiente al mismo.

Artículo 9. *Conservación de las viviendas con protección pública.*

1. Cuando los propietarios y, en su caso, arrendatarios de las viviendas con protección pública quieran realizar obras, modificaciones y reformas en las viviendas, o en los edificios en las que están emplazadas, y ello suponga una modificación en las superficies de las viviendas y demás elementos a los que se extienda la calificación definitiva será preciso que obtengan la previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda. No podrán autorizarse aquellas obras que sean contrarias a la ley. 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.

2. 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.

Artículo 10. Cesión de las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para venta o uso propio.

Las personas físicas propietarias o el promotor individual para uso propio de una vivienda con protección pública general para venta que, tras el otorgamiento de la calificación definitiva, no la pueda ocupar por causa justificada y así lo acredite, podrá cederla en arrendamiento a personas que cumplan los requisitos de acceso del artículo 38, previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda.

A estos efectos, se entenderá por causa justificada el cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, la necesidad de una vivienda más adecuada por el incremento del número de miembros de su unidad familiar, personas mayores de 65 años que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente, personas con discapacidad o las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades, personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de distintas dimensiones o cualquier otra circunstancia debidamente justificada.

La renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil a cobrar por el arrendamiento de la vivienda y, en su caso, anejos vinculados o no, será el resultado de aplicar el 5,5 por 100 al precio máximo de venta de la respectiva vivienda protegida para venta o uso propio que esté vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

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 la financiación 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 de conformidad con el procedimiento del artículo 49 y siguientes.

Artículo 11. Transmisión de las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para venta o uso propio.

Tras el otorgamiento de la calificación definitiva, las personas físicas propietarias o el promotor individual para uso propio de una vivienda con protección pública general podrán proceder a su enajenación en segundas y posteriores transmisiones, a personas que cumplan los requisitos de acceso del artículo 38, previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda.

Se exceptúan de la necesidad de autorización los supuestos de transmisión de vivienda como consecuencia de una ejecución judicial, herencia o liquidación de

la sociedad conyugal. Una vez adquirida la vivienda por alguno de estos títulos, el nuevo titular de la vivienda quedará sujeto a las disposiciones de este decreto.

Autorizada la transmisión, y una vez formalizada la misma en documento privado o escritura pública según proceda, que deberá respetar los precios máximos a que se refiere el artículo 14, el transmitente tendrá que presentarlo, en el plazo máximo de un mes desde su suscripción, ante la consejería competente en materia de vivienda de conformidad con el procedimiento del artículo 49 y siguientes.

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 la financiación prevista en el mismo.

Artículo 12. Transmisión de las viviendas con protección pública calificadas definitivamente para arrendamiento.

1. Las viviendas con protección pública general calificadas definitivamente para arrendamiento, podrán ser transmitidas por sus promotores por promociones completas o la totalidad de las de arrendamiento en las promociones mixtas 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. El nuevo titular o titulares deberán ser personas jurídicas que cumplan con la definición de promotor que establece el artículo 2 y tendrán la obligación de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en los derechos y obligaciones del anterior promotor. En cualquier caso, dichas enajenaciones no podrán ir en perjuicio de terceros.

A las escrituras públicas por las que se transmita la promoción, se adjuntará copia de la correspondiente autorización.

Para garantizar el derecho de adquisición preferente, el promotor deberá publicar en la página web de la Comunidad de Madrid la oferta de transmisión de la promoción. Dicha publicidad deberá mantenerse durante el plazo de un mes a contar desde la obtención de la calificación definitiva. Transcurrido el plazo indicado, sin que el promotor haya recibido una oferta de una persona jurídica de reconocida dedicación a la gestión de vivienda protegida con fines sociales, podrá transmitirlo a cualquier promotor de viviendas que tenga en su objeto social la explotación en arrendamiento.

También se podrá acreditar la inexistencia de un titular con un derecho de adquisición preferente en los términos de este artículo, por cualquiera de los medios válidos en derecho que deje constancia fidedigna de dicha circunstancia.

En todo caso, para poder otorgar al promotor la autorización a que se refiere este artículo, será necesario que los arrendatarios de la promoción hayan cumplido con los requisitos de acceso a las viviendas y no se haya instruido un procedimiento sancionador conforme a lo dispuesto en el artículo 51.

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.

2. Las viviendas con protección pública cuya titularidad corresponda a la Comunidad de Madrid no podrán ser objeto de transmisión a terceros distintos de los inquilinos o sus causahabientes.

Artículo 13. Adjudicación de viviendas calificadas definitivamente para familias numerosas.

En el caso de las viviendas destinadas a familias numerosas a que se refiere el artículo 23, si hubiera transcurrido al menos un año desde la fecha de su calificación definitiva sin que se hubiesen podido vender o arrendar, según el destino previsto en la calificación, a familias numerosas, podrá el promotor solicitar de la dirección general competente en vivienda 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 asociaciones que representen a dicho colectivo, así como a los solicitantes de este tipo de viviendas inscritos en el registro de demandantes de vivienda de la Comunidad de Madrid para ese municipio o municipios limítrofes.

Artículo 14. Precio de venta de las viviendas con protección pública general.

1. El precio de venta de las viviendas con protección pública general en primera transmisión será el de compraventa o adjudicación, con el límite del precio máximo de venta.

El precio de venta de las viviendas con protección pública general en el supuesto de promoción individual para uso propio, será el coste de la edificación sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva, con el límite del precio máximo de venta.

El precio de venta de las viviendas con protección pública general para uso propio será el de adjudicación, con el límite del precio máximo.

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

Se entenderán, a este respecto, por gastos necesarios:

- a) Los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo.
- b) Los de declaración de obra nueva y división horizontal.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos.

No se entenderán como gastos necesarios:

- a) Las aportaciones al capital social.
- b) Las cuotas sociales.
- c) Las cuotas de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de bienes, salvo aquellas aportaciones que supongan un pago anticipado efectuado por los cooperativistas o los comuneros a cuenta de la futura entrega de las viviendas, cualquiera que sea el concepto al que se impute el pago como aportaciones a los gastos de constitución, financiación o funcionamiento de la cooperativa o a los gastos de constitución de las edificaciones.

3. El precio máximo de venta en primera transmisión será establecido, por metro cuadrado de superficie útil, mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda.

4. En el supuesto de promociones de viviendas con protección pública general 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 7.3, aun cuando hayan sido solicitadas por los adquirentes, en ningún caso, podrán dar lugar a que se supere el precio máximo de venta.

Artículo 15. 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 general 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.

Artículo 16. Renta máxima de las viviendas con protección pública general.

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección pública general para arrendamiento será un 5,5 por 100 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 financiación con cargo a un plan estatal de vivienda, 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 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 coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable. El importe total de las repercusiones no podrá superar en ningún caso el 10 por 100 de la renta anual establecida en el contrato, quedando excluidos de este cómputo los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores, que serán en todo caso de cuenta del arrendatario.
5. El arrendador deberá asumir la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el período de vinculación al régimen de protección.
6. 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.

Artículo 17. Renta máxima de las viviendas con protección pública especial.

1. La renta máxima anual de las viviendas destinadas al alquiler en rotación será el 4 por 100 del precio del módulo cuando los ingresos familiares sean inferiores a 3 veces el IPREM y el 5,5 por 100 cuando sean iguales a 3 veces el IPREM.
2. La renta máxima anual por metro cuadrado de superficie útil del alojamiento temporal de estudiantes de educación superior no podrá exceder del resultado de aplicar el porcentaje del 5,5 por 100 al precio máximo de venta de las viviendas con protección pública de precio básico vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

Por la utilización de los elementos comunes del conjunto del edificio tales como salas de estudio, salas de TV y vídeo, biblioteca, servicio de conserjería y recepción, de correo, así como, la utilización de las instalaciones deportivas con

las que cuente el edificio y la utilización de las zonas ajardinadas, el importe de la renta máxima anual de la vivienda podrá ser incrementado en un 5 por ciento en el caso de que disponga de una habitación individual y en un 10 por ciento en el caso de que la vivienda sea compartida.

El importe máximo del alquiler por alojamiento será la parte proporcional correspondiente al periodo de duración del curso académico para el que se haya matriculado el estudiante, existiendo la posibilidad de fraccionar el pago en mensualidades o por trimestres. En el caso de estancias durante el periodo vacacional, si la estancia fuera inferior al mes, el importe del precio se prorrateará proporcionalmente por semanas completas computándose como completa la fracción de semana.

3. El precio del alojamiento incluirá:

a) El alquiler del alojamiento amueblado, incluidos los enseres básicos de los que esté equipado y el menaje necesario para el uso de la cocina, durante el curso académico en forma de habitación individual o compartida, excluidos los consumos individualizados de electricidad, agua y calefacción de la vivienda, así como el servicio de internet ilimitado, cable, wifi, en caso de que la vivienda disponga de él y los beneficiarios soliciten usarlo, que constituirán cuotas separadas cuyo coste se repartirá entre los beneficiarios que compartan la vivienda.

b) La utilización de los elementos comunes del conjunto del edificio tales como salas de estudio, salas de TV y vídeo, biblioteca, servicio de conserjería y recepción, de correo, servicio de mantenimiento para averías causadas por el uso normal en la vivienda, utilización de las instalaciones deportivas con las que cuente el edificio y la utilización de las zonas ajardinadas.

c) Los gastos necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble y el mantenimiento de los servicios comunes tales como vigilancia, limpieza de zonas comunes del edificio, antena de TV, servicio wifi en zonas comunes, ascensores, aire acondicionado, instalaciones de electricidad e iluminación, instalaciones de agua, gas, electricidad, telefonía, TV, saneamiento general, seguridad contra incendios, consumos en zonas comunes, control de plagas y cualquier otro gasto de similares características.

4. No podrán incluirse en el precio del alojamiento y serán en todo caso opcionales para los beneficiarios los servicios con los que pueda contar el edificio tales como de restauración, lavandería y limpieza de las viviendas.

5. El promotor podrá exigir al beneficiario en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato, el importe de dos mensualidades del precio total del alojamiento.

Artículo 18. 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 método para calcular la superficie útil de la vivienda 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 propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendederos, balcones u otros.
3. 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.
4. 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.

Artículo 19. *Consideración jurídica de los espacios exteriores de las viviendas.*

Todas las terrazas, balcones u otros espacios exteriores de las viviendas situadas en un mismo nivel de planta deberán tener la misma consideración en cuanto a su titularidad, bien sea este privativo o común. Los tendederos de las viviendas serán siempre de titularidad privada.

SECCIÓN 2ª. PROMOCIÓN

Artículo 20. *Promoción de viviendas con protección pública.*

1. Las viviendas con protección pública general podrán promoverse para venta, para arrendamiento o para uso propio.
2. Las cooperativas y comunidades de bienes sólo podrán promover viviendas calificadas en régimen de uso propio.

Los miembros de las comunidades de bienes y socios de cooperativas deberán ser en todo caso personas físicas. No obstante, en el caso de que, durante la construcción, las entidades gestoras o sociedades intervengan en el expediente administrativo de calificación para suplir las cuotas vacantes de forma transitoria, tendrán la consideración de copromotores en el expediente.

3. La promoción de las viviendas con protección pública especial se efectuará únicamente con destino al arrendamiento.

4. 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 tipo 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 general 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 general 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.

Las viviendas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior deberán formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad.

Artículo 21. *Calificación urbanística del suelo.*

1. Sobre el suelo residencial destinado por el planeamiento urbanístico a la construcción de viviendas de protección oficial, viviendas a precio tasado o, en general, viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, se podrán construir cualquiera de los tipos de vivienda definidos en el artículo 4, siempre que el planeamiento no hubiese asignado coeficientes de ponderación distintos a las viviendas sometidas a cada uno de dichos regímenes.

Si se hubiesen fijado coeficientes de ponderación diferentes a cada uno de los regímenes de viviendas con protección pública, se tendrán en cuenta las siguientes asimilaciones a efectos urbanísticos:

a) Se podrán construir cualquiera de los tipos de viviendas con protección pública general definidos en este decreto cuando se indique residencial:

viviendas con protección pública de precio tasado (VPT),
viviendas con protección pública de precio limitado (VPPL) o
viviendas con protección pública de más de 110 metros cuadrados construidos.

b) Sólo se podrán construir viviendas con protección pública general de precio básico cuando se indique residencial:

viviendas de protección oficial (VPO),
viviendas con protección pública (VPP),
viviendas con protección pública básica (VPPB) o
viviendas con protección pública de hasta 110 metros cuadrados construidos.

2. Las viviendas destinadas al alquiler en rotación se podrán edificar sobre cualquier suelo destinado a vivienda protegida.

3. Las viviendas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior previstas en el presente decreto, podrán promoverse sobre cualquier suelo destinado a vivienda protegida. También en aquellos suelos en los que esté permitido por el planeamiento territorial o urbanístico el uso residencial, incluido el uso residencial comunitario, entendiéndose como aquel en el que se permita el alojamiento estable de colectivos, así como en los que esté permitido el uso de hospedaje.

Artículo 22. 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 un porcentaje mínimo del 4% para ser destinadas a personas con discapacidad según lo establecido en el artículo 32 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. Dentro de ese 4%, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, los promotores deberán reservar un 3% de la totalidad de las viviendas de la promoción a personas con movilidad reducida permanente.

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 de las personas con discapacidad 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 las tipologías coexistentes.

3. En los supuestos de viviendas con protección pública para uso propio, la cooperativa o comunidad de bienes no estará obligada a realizar la reserva establecida cuando la cooperativa o comunidad se encuentre completa a fecha de solicitud de calificación provisional y no cuente entre sus socios o comuneros con personas que tengan reconocido algún grado de discapacidad y así se certifique por el órgano correspondiente de la cooperativa o el 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 a su discapacidad. Lo mismo deberá hacer, si durante la ejecución de las obras, entra en la cooperativa o comunidad de bienes un cooperativista o comunero nuevo en sustitución de otro, y necesita una vivienda adaptada; o si queda una vivienda vacía como consecuencia de la baja de un socio.

Artículo 23. Reserva de viviendas para familias numerosas.

En las promociones de viviendas con protección pública, los promotores podrán reservar hasta un 3 por 100 de la promoción a viviendas destinadas a familias numerosas. En aquellas promociones con número inferior a 17 viviendas, se podrá permitir una vivienda destinada a familia numerosa.

SECCIÓN 3ª. CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 24. 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 obtener la debida calificación de vivienda protegida.

2. La calificación es la declaración administrativa por la 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.

3. En el procedimiento administrativo de calificación de viviendas con protección pública y sus anejos se distinguen dos fases:

a) Calificación provisional, para cuyo otorgamiento la administración competente verifica que el proyecto cumple con la normativa vigente para la vivienda protegida.

b) Calificación definitiva, a tenor de la cual la Comunidad de Madrid reconoce, previa comprobación, que la realidad construida se atiene al proyecto que obtuvo la calificación provisional o la pertinente modificación.

Artículo 25. 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, la solicitud de calificación provisional acompañada de una declaración responsable según el modelo que se incorpora como Anexo I, y de la siguiente documentación:

a) Certificado expedido por el ayuntamiento en el que se consigne si los terrenos sobre los que se va promover tienen o no asignados por el planeamiento diferentes coeficientes de ponderación, su calificación urbanística y si el destino de las viviendas para el que se solicita calificación es compatible con aquella.

b) Justificante del abono de la tasa por calificación provisional de viviendas con protección pública de nueva construcción.

c) Proyecto básico en formato digital cerrado y editable suscrito por el técnico competente y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid o autorizado por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos en el que se indiquen tipología, superficies útiles y construidas de las viviendas, anejos vinculados y no vinculados, locales comerciales; vinculaciones, reservas y demás determinaciones de este decreto.

d) 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.

2. Sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tiene atribuidas esta administración, la presentación de la declaración responsable supondrá la obtención de la calificación provisional, pudiendo el promotor desde ese momento proceder a suscribir los contratos de compraventa o títulos de adjudicación de las viviendas.

3. El promotor a la fecha de presentación de la declaración responsable deberá disponer de la documentación declarada, pudiendo la consejería competente en materia de vivienda requerir en cualquier momento su aportación. El promotor deberá poner a disposición de la Comunidad de Madrid la documentación declarada en el plazo máximo de un mes desde la recepción del requerimiento. En caso de incumplimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. A estos efectos, el control técnico de la promoción consistirá en verificar la aptitud urbanística del suelo para la promoción de que se trate, a comprobar que las superficies de las viviendas no superan las máximas establecidas para la tipología correspondiente y que se cumple la normativa técnica exigible, en particular en materia de accesibilidad y protección contra incendios.

5. Obtenida la calificación provisional, en cualquier momento, el personal técnico de la consejería competente en materia de vivienda podrá revisar el proyecto

objeto de calificación e inspeccionar la adecuación de la obra en ejecución al proyecto que sirvió de base para el otorgamiento de la calificación provisional con el alcance establecido en el apartado 2.

6. Una vez obtenida la calificación provisional, no podrá procederse a la actualización del precio por metro cuadrado de superficie útil aplicable a las viviendas a que aquella se refiera.

7. En el supuesto de que una vez obtenida la calificación provisional, el promotor renunciase a los derechos derivados de la misma, si posteriormente se presentase declaración responsable a los efectos de obtener nueva calificación provisional para la misma tipología de vivienda protegida sobre esa misma parcela, aun cuando dicha solicitud se produjese por distinto promotor, la calificación provisional que se obtenga, en su caso, lo será con arreglo a los mismos precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil correspondientes a la calificación provisional objeto de renuncia.

Artículo 26. *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, el promotor deberá presentar ante la consejería competente en materia de vivienda la solicitud de modificación de la calificación provisional acompañada de una declaración responsable según el modelo que se incorpora como Anexo II, y de 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) Memoria descriptiva de las modificaciones efectuadas indicando, en su caso, las nuevas tipologías, las vinculaciones, así como las superficies útiles y construidas de las viviendas, anejos vinculados y no vinculados y de los locales comerciales.

2. Sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tiene atribuidas la Comunidad de Madrid, la presentación de la declaración responsable supondrá la obtención de la modificación de la calificación provisional al expediente.

3. El promotor a la fecha de presentación de la declaración responsable deberá disponer de la documentación declarada, pudiendo la consejería competente en materia de vivienda requerir en cualquier momento su aportación. El promotor deberá poner a disposición de la Comunidad de Madrid la documentación declarada en el plazo máximo de un mes desde la recepción del requerimiento. En caso de incumplimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. 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 y que se cumple la normativa técnica exigible.

Artículo 27. Modificación de las viviendas reservadas a personas con discapacidad calificadas provisionalmente.

Si transcurridos 18 meses desde la obtención de la calificación provisional, no existiesen demandantes de viviendas reservadas a personas con discapacidad, el promotor podrá sustituir la reserva y adaptaciones correspondientes de dichas viviendas por el depósito de aval suficiente de una entidad financiera legalmente reconocida que garantice la realización de las obras necesarias para las adaptaciones correspondientes. El importe del aval será del 30% del precio máximo autorizado de venta de la vivienda de que se trate.

En este caso el promotor solicitará la modificación de la calificación provisional ante la consejería competente en materia de vivienda junto con una declaración responsable según el modelo que se incorpora como Anexo III, acompañada de:

- a) La documentación prevista en el apartado 1 b) del artículo 26.
- b) La documentación acreditativa de las comunicaciones a los solicitantes de vivienda adaptada para personas con discapacidad inscritos en el registro de demandantes de vivienda de la Comunidad de Madrid para ese municipio o municipios limítrofes.
- c) La copia del depósito del aval.

Artículo 28. Calificación definitiva.

1. Los promotores de viviendas con protección pública deberán presentar la solicitud de calificación definitiva una vez finalizadas las obras.

No obstante, el promotor deberá solicitar la calificación definitiva en el plazo máximo de treinta y seis meses desde la obtención de la calificación provisional. 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 dicho plazo la calificación provisional perderá sus efectos, por lo que deberá solicitarse de nuevo.

2. La solicitud de calificación definitiva de viviendas con protección pública deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Licencia urbanística correspondiente a la ejecución de las obras, que acreditará en todo caso el cumplimiento de las normas técnicas de la edificación a la presentación de la solicitud de calificación definitiva.

- b) Escritura declarativa de obra nueva inscrita en el registro de la propiedad.
- c) En su caso, escritura de formalización del préstamo cualificado o convenido estatal.
- d) Documento acreditativo del pago de la tasa por calificación definitiva de viviendas con protección pública de nueva construcción y de la tasa por la revisión de los títulos de acceso.
- e) Títulos de acceso en la forma prevista en el artículo 49.
- f) Proyecto de ejecución final visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid o autorizado por la correspondiente oficina de supervisión de proyectos que sirvió de base para la obtención de la correspondiente licencia urbanística a la ejecución de las obras.
- g) Certificado final de obra conjunto del director de la obra y del director de la ejecución de obra visado por los respectivos colegios profesionales.

3. Si al solicitar la calificación definitiva se mantiene la reserva de alguna vivienda para personas con discapacidad, y se acredita que no existe demanda para dichas viviendas, el promotor podrá sustituir las adaptaciones interiores de las viviendas reservadas para estas personas, al solicitar la calificación definitiva, por el depósito de un aval suficiente de una entidad financiera legalmente reconocida que garantice la realización de las obras necesarias para las adaptaciones correspondientes.

El importe del aval será del 30% del precio máximo autorizado de venta de la vivienda de que se trate.

La constitución del aval se ajustará al modelo señalado en el anexo V del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

4. La consejería competente en materia de vivienda, con carácter previo al otorgamiento de la calificación definitiva, comprobará la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada, en cuanto a los aspectos verificados en el artículo 25.4, y si advirtiese deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia, comunicará al promotor los defectos y documentación necesaria a subsanar. Será causa denegatoria de la calificación definitiva la imposibilidad de comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada por causa imputable al promotor.

5. La dirección general competente en materia de vivienda dictará y notificará la resolución por la que se conceda o se deniegue la calificación definitiva en el plazo de tres meses, contado desde la fecha de su solicitud, y transcurrido el cual, sin haberse producido dicha notificación, se entenderá denegada aquella.

Dicha resolución no agota la vía administrativa y es susceptible de recurso de alzada.

6. Podrán otorgarse calificaciones definitivas parciales en un único expediente de construcción, 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. A la solicitud de calificación definitiva parcial habrá de acompañarse la totalidad de la documentación a la que se refiere el apartado 2 de este artículo.

7. No podrá procederse a la elevación en escritura pública, entrega y ocupación de las viviendas en tanto no se haya obtenido la correspondiente calificación definitiva.

Artículo 29. *Contenido de la calificación definitiva.*

1. En la cédula de calificación definitiva se hará constar:

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

2. La forma en que se hará constar en la cédula de calificación definitiva y sus anexos, 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.

Artículo 30. *Denegación de calificación definitiva.*

La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor determinará que los adquirentes de las viviendas puedan optar entre:

a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras.

b) Solicitar a la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. En este caso, el adquirente se comprometerá a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por la Comunidad de Madrid.

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

Cuando no existan adquirentes o cuando existiendo opten por solicitar la ejecución de la garantía y en el caso de haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por las cuantías entregadas a cuenta y será de cargo exclusivo del promotor, que deberá abonarlo.

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

Artículo 31. De la modificación y anulación de la calificación definitiva.

La calificación definitiva, una vez otorgada, solo podrá ser modificada o anulada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 106 a 111 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas sin perjuicio de lo establecido en el artículo 32, 33 y 35.

Queda a salvo la modificación por la realización de obras, modificaciones y reformas de las viviendas y demás elementos a los que se extienda la calificación definitiva que no sean contrarias a las determinaciones establecidas en dicha calificación y que sean autorizadas, previamente, por la consejería competente en materia de vivienda de las cuales se extenderá una diligencia en la propia calificación.

No se podrá autorizar ninguna otra modificación o transformación distinta de las permitidas en este decreto.

Así mismo, las resoluciones jurisdiccionales, en virtud de las cuales se modifiquen extremos contenidos en la calificación definitiva, darán lugar, en su caso, a la rectificación de la misma mediante diligencia extendida en la propia calificación.

Artículo 32. Cambio de régimen de uso de las viviendas.

1. Se entiende por cambio de régimen de uso el cambio del destino de las viviendas con protección pública general calificadas definitivamente para venta, uso propio o arrendamiento por un destino distinto que puede ser arrendamiento o venta.

2. Los promotores o, en su caso, los titulares de promociones adquiridas conforme a lo previsto en este o anteriores decretos, que no hayan podido enajenar o arrendar las viviendas protegidas calificadas definitivamente al amparo de ésta o anteriores normativas de vivienda protegida, podrán solicitar el cambio de régimen de uso de dichas viviendas, individualmente o por la totalidad de las viviendas de la promoción. Deberán acreditar, mediante documento declarativo, según el modelo que figura en el Anexo IV, que la vivienda no ha podido destinarse al uso para el que fue calificada.

No obstante lo anterior, en las viviendas calificadas definitivamente para arrendamiento podrá autorizarse el cambio de régimen de uso a venta cuando la transmisión se realice en favor de los arrendatarios que en ese momento las estén ocupando.

3. En el supuesto de que dichas viviendas hubiesen obtenido financiación con cargo a un plan estatal de vivienda podrán acogerse a lo aquí previsto siempre y cuando no lo impida el plan estatal de vivienda.

4. La autorización no alterará el plazo de protección ni el régimen de precios previsto en la calificación definitiva.

5. Autorizado el cambio de uso, los precios máximos de aplicación a las viviendas resultantes serán los siguientes:

a) En las viviendas en régimen de venta, el que figure como tal en la calificación definitiva.

b) En las viviendas en régimen de arrendamiento su renta anual se calculará aplicando al precio máximo de venta vigente, en función de su tipología, a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento el porcentaje de 5,5 por 100.

6. Los contratos o títulos de adjudicación de estas viviendas deberán presentarse por el promotor de conformidad con lo previsto en el artículo 49.

Artículo 33. Cambio de uso de los locales de negocio.

A los efectos previstos en el artículo 31, los propietarios de los locales de negocio podrán, transformarlos en viviendas siempre que no superen la superficie útil máxima de la tipología correspondiente de la promoción en que se ubiquen. Las viviendas resultantes quedarán sujetas al régimen de protección pública que corresponda a la tipología de las del inmueble en que estén situados. Para ello, será necesaria la previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda, obtenida la licencia urbanística que le sea exigible y las autorizaciones que, conforme a la legislación sectorial en materia de propiedad horizontal, sean igualmente preceptivas.

La autorización quedará sin efecto, si transcurridos seis meses desde su otorgamiento, no se acredita documentalmente ante la consejería competente en materia de vivienda la efectiva realización de las obras, modificaciones, reformas o transformaciones. Una vez acreditadas en el plazo indicado, la consejería competente en materia de vivienda modificará la calificación definitiva del expediente correspondiente mediante diligencia extendida en la propia calificación.

Artículo 34. Requisitos para el cambio de uso de los locales de negocio.

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, según el régimen de destino de la promoción.

Una vez suscritos los correspondientes títulos de acceso a estas viviendas, el propietario deberá presentarlos ante la consejería competente en materia de vivienda de conformidad con el artículo 49.

No obstante lo anterior, el propietario de un local que solicite su transformación en vivienda podrá destinarla a su domicilio habitual y permanente, siempre que acredite en el momento de la solicitud de transformación, mediante la aportación de la documentación del artículo 50, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 38.

Artículo 35. Transformación de los soportales.

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 31, únicamente los soportales de los edificios protegidos podrán transformarse en trasteros. Para ello, será necesaria la previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda, obtenida la licencia urbanística que le sea exigible y las autorizaciones que, conforme a la legislación sectorial en materia de propiedad horizontal, sean igualmente preceptivas.

La superficie de los trasteros se computará con los parámetros del artículo 18.

Los trasteros resultantes quedarán sujetos al precio máximo de venta por superficie útil establecido en el presente decreto para los trasteros no vinculados.

2. La autorización quedará sin efecto, si transcurridos seis meses desde su otorgamiento, no se acredita documentalmente ante la consejería competente en materia de vivienda la efectiva realización de las obras, modificaciones, reformas o transformaciones. Una vez acreditadas en el plazo indicado, la consejería competente en materia de vivienda modificará la calificación definitiva del expediente correspondiente mediante diligencia extendida en la propia calificación.

SECCIÓN 4ª. RÉGIMEN Y REQUISITOS DE ACCESO A LAS VIVIENDAS

Artículo 36. *Régimen de acceso a la vivienda con protección pública.*

1. El acceso a la vivienda con protección pública general se realizará en régimen de propiedad o arrendamiento.

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, a salvo de 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 125 metros cuadrados útiles.

2. El acceso a la vivienda con protección pública especial será en régimen de arrendamiento.

3. En cualquier caso, el acceso a la vivienda con protección pública será con arreglo a los principios de igualdad, concurrencia y publicidad.

Artículo 37. *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 38. *Requisitos de acceso a la vivienda con protección pública general por personas físicas.*

1. Para acceder a las viviendas con protección pública general en primera o segundas y posteriores transmisiones 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.

b) Estar inscrito en el registro de demandantes de vivienda de la Comunidad de Madrid.

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

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.

Sin perjuicio de los límites anteriores, se exige que la unidad familiar tenga unos ingresos mínimos de 1,5 veces el IPREM.

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, al menos durante los veinticuatro meses inmediatamente anteriores a la celebración del contrato o solicitud de calificación provisional.

En el caso de las viviendas calificadas para arrendamiento, el plazo establecido en el párrafo anterior no será exigible al arrendatario ni a los miembros de su unidad familiar.

2. Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que establezca la normativa reguladora del correspondiente plan estatal de vivienda, si respecto de las viviendas se pretendiese obtener la financiación prevista 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 toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras administraciones públicas competentes.

Artículo 39. *Excepciones al requisito de no titularidad.*

A efectos del artículo 38.1 e), 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, de una o varias viviendas, que sumadas en su conjunto no excedan del 50 por 100 y 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 y necesite cambiar a otra vivienda de superficie útil mayor de la que es titular por aumento de su composición familiar. A estos efectos, se entiende que existe necesidad de vivienda, cuando la superficie útil actual por persona sea inferior a 15 metros cuadrados.
5. Se acredite ser mayor de 65 años, 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, la necesidad de alquilar una vivienda en la Comunidad de Madrid.

Artículo 40. *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 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 y se ponderará mediante la aplicación de los siguientes coeficientes multiplicativos correctores, en función del número de miembros de la unidad familiar:

coeficiente 0,800 para unidades de uno o dos miembros,
coeficiente 0,776 para unidades de tres miembros,
coeficiente 0,744 para unidades de cuatro miembros,
coeficiente 0,704 para unidades de cinco miembros y
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, calculado conforme a lo establecido anteriormente, no podrá superar los límites fijados para cada tipología de vivienda.

Artículo 41. Acceso a la vivienda con protección pública general por personas jurídicas y entes sin personalidad jurídica propia.

Las personas jurídicas no podrán adquirir la titularidad de viviendas con protección pública en primera o segundas y posteriores transmisiones, con las siguientes excepciones:

1. Las personas jurídicas de naturaleza privada con fines sociales, podrán acceder a la titularidad de viviendas con protección pública general, tanto en régimen de propiedad como de arrendamiento, cuando el destino de tales viviendas sea el de ser residencia habitual y permanente de personas físicas incluidas en el ámbito subjetivo de actuación de estas entidades de conformidad con sus fines y cumplan con los requisitos de acceso a las viviendas establecidos en el presente decreto.

2. Cuando la transmisión de la vivienda calificada definitivamente en venta o uso propio se realice en cumplimiento de una resolución judicial dictada en un procedimiento seguido contra el promotor, a favor de persona jurídica o ente sin personalidad jurídica propia, en cuyo caso, el nuevo titular quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones establecidas en este decreto para el promotor, incluido el control de los requisitos de acceso de la persona física a la que se le transmite la vivienda.

3. Las viviendas con protección pública general calificadas para arrendamiento, podrán arrendarse a entidades privadas con un fin social, con la finalidad de gestionar el destino de estas viviendas a colectivos de especial necesidad. Para

ello se requerirá la firma de un convenio entre los titulares de las promociones en arrendamiento, las administraciones públicas intervinientes y las entidades privadas con un fin social, en el que se delimiten las condiciones de uso y explotación, la temporalidad de las actuaciones y los colectivos a los que irán destinadas.

Artículo 42. Requisitos de acceso a la vivienda con protección pública especial destinadas al alquiler en rotación.

Las viviendas con protección pública especial destinadas al alquiler en rotación estarán destinadas a personas necesitadas de algún tipo de protección social, preferentemente aquellas que acrediten especial necesidad, entendiéndose por tales a los jóvenes en proceso de emancipación, mayores de 65 años o personas dependientes, o cualquier otro colectivo en situación o riesgo de exclusión social.

Deberán tener unos ingresos en la unidad familiar que no excedan 3 veces el IPREM y cumplir con los restantes requisitos establecidos en el artículo 38, con la excepción de los mayores de 65 años titulares de una vivienda de protección oficial de promoción pública, a que se refiere la disposición adicional segunda, apartado 1 c), a los que no se les será de aplicación el requisito de no ostentar el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional.

Artículo 43. Requisitos de acceso a la vivienda con protección pública especial destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior.

1. El acceso a las viviendas con protección pública especial destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior se llevará a cabo tras un proceso de selección de los beneficiarios de acuerdo con los criterios de valoración previamente fijados en la convocatoria anual, con sujeción a los principios de publicidad y objetividad, en el que deberá primar, por este orden, el factor económico, la distancia del domicilio habitual al centro docente y el expediente académico.

2. Podrán acceder a las viviendas, siempre que cumplan con el requisito establecido en el artículo 38.1 a):

a) Los estudiantes de títulos oficiales: universitarios, de enseñanzas artísticas superiores y no universitarios de grado superior.

Los estudiantes deberán acreditar con la documentación correspondiente, haber formalizado la matrícula para el curso académico de la convocatoria y unos ingresos familiares en cuantía inferior o igual a 3 veces el IPREM, calculados de acuerdo con lo previsto en este decreto para el acceso a la vivienda con protección pública general. En el caso de estudiantes no obligados a tributar en España, el requisito de ingresos quedará acreditado con la aportación de la

resolución definitiva de concesión de una beca o ayuda para el curso académico para el que se convocan los alojamientos, dictada por la entidad competente.

Los estudiantes que participen en programas de movilidad e intercambio nacional e internacional, únicamente deberán acreditar la formalización de la matrícula en la universidad o centro en los que se impartan los estudios superiores del curso académico para el que se convocan los alojamientos.

b) Los estudiantes y personal docente que participen en cursos de verano impartidos por la universidad y centros de formación de estudios oficiales.

Los beneficiarios de los alojamientos, deberán acreditar con la documentación correspondiente, la participación en el curso.

3. Los ocupantes de los alojamientos podrán ser titulares en pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda.

Artículo 44. Acceso a las viviendas reservadas a personas con discapacidad.

Podrán acceder a las viviendas reservadas a personas con discapacidad los adquirentes, arrendatarios o el promotor individual para uso propio o cualquiera de los miembros de su unidad familiar que así lo acrediten, así como los adquirentes o arrendatarios que convivan con algún pariente hasta el tercer grado con discapacidad.

Las viviendas con protección pública especial destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior reservadas a personas con discapacidad que queden vacantes en el momento de la resolución de la convocatoria, se incorporarán al régimen general de adjudicación de los alojamientos.

SECCIÓN 5ª. TÍTULOS DE ACCESO

Artículo 45. Títulos de acceso.

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

a) Los contratos de compraventa cuando el acceso a la vivienda sea en propiedad.

b) Los títulos de adjudicación cuando el acceso a la vivienda sea en régimen de cooperativa.

c) La escritura de extinción del condominio y adjudicación de vivienda en el caso de las comunidades de bienes.

d) Los contratos de arrendamiento cuando el acceso a la vivienda sea en arrendamiento, arrendamiento en rotación o alojamiento temporal.

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

Artículo 46. Contenido obligatorio de los títulos de acceso.

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

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

2. El tipo de vivienda protegida, el precio máximo de venta o renta, así como las superficies útiles reales de los elementos objeto del título de acceso.

3. El estado civil del adquirente o arrendatario.

4. Que el adquirente o arrendatario está inscrito en el registro de demandantes de vivienda de la Comunidad de Madrid, cuando sea preceptivo.

5. 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 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.

6. 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 deberá hacerse constar expresamente el contenido de la disposición adicional primera Tres de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

7. En los contratos de arrendamiento de las viviendas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de educación superior, se identificará el lugar donde se haya publicado la convocatoria de los alojamientos.

Artículo 47. Contenido obligatorio en los contratos de arrendamiento.

Además del contenido previsto en el artículo 46, 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, 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) Que el incumplimiento de los requisitos de acceso por parte del arrendatario o de los restantes miembros de su unidad familiar será causa de resolución del contrato.

Artículo 48. Contenido obligatorio en la escritura de obra nueva declarada por el promotor individual para uso propio.

En las escrituras públicas de declaración de obra nueva, para el supuesto de promotor individual para uso propio, deberá incluirse obligatoriamente lo establecido en el artículo 46.1 y, que en el caso de segundas o posteriores transmisiones 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 49. Presentación de los títulos de acceso.

1. Los promotores de viviendas con protección pública general para venta o uso propio deberán presentar con la solicitud 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 en ese momento.

Los contratos que se celebren después de otorgada la correspondiente calificación definitiva 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 general para arrendamiento y los promotores de vivienda con protección pública especial deberán presentar los contratos en el plazo máximo de un mes desde su suscripción.

3. En segundas y posteriores transmisiones, el vendedor o arrendador deberán presentar el contrato en el plazo máximo de un mes desde su suscripción.

4. En todo caso, junto con el título de acceso, el promotor, vendedor o arrendador aportará la documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos por parte del adquirente o arrendatario de la vivienda a que se refiere el artículo 50, así como un escrito acreditativo del conocimiento por parte del comprador o arrendatario de la presentación de dicha documentación. En los supuestos previstos en los artículos 10 y 11 además se deberá aportar el justificante de abono de la tasa por la revisión de los contratos.

Si con posterioridad a la suscripción del título de acceso se hubiese producido cualquier novación subjetiva del mismo, el promotor deberá presentar nuevamente la documentación a que se refiere este artículo, a fin de acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a la fecha en la que se produzca la novación del contrato.

5. La no aportación de la documentación en el plazo indicado determinará la instrucción, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador de conformidad con la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 50. 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 necesaria para verificar el cumplimiento de requisitos de acceso:

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

b) En su caso, copia de 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 de cada uno de los miembros de la unidad familiar del comprador 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 correspondiente al periodo fiscal exigido por el decreto 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 y no vigentes, que no podrá ser de fecha

anterior en más de 7 días naturales 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. Si en dicha consulta consta la vigencia de titularidades, se acompañará nota simple del registro de la propiedad referente a las mismas.

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

f) En su caso, el título habilitante que acredita la situación de violencia de género.

g) En su caso, informe de un técnico colegiado motivando que la vivienda de la que se es propietario no cumple las condiciones básicas de accesibilidad.

h) En su caso, copia de la escritura notarial o resolución judicial de la titularidad de otra vivienda.

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

j) En su caso, copia del título de familia numerosa.

k) En su caso, copia del certificado o tarjeta acreditativa del grado de discapacidad.

l) En su caso, contrato de trabajo.

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 51. Revisión de los títulos de acceso.

La consejería competente en materia de vivienda podrá revisar en cualquier momento, a través de un sistema de muestreo, la documentación aportada por el promotor, vendedor o arrendador.

Si tras la revisión de la documentación se constata que el adquirente o arrendatario no cumplía los requisitos para acceder a la vivienda, se instruirá, en su caso, un procedimiento sancionador de conformidad con la Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 52. Formalización en documento público de los títulos de acceso.

1. Para poder elevar en escritura pública, entregar y ocupar las viviendas el promotor o vendedor deberá acreditar que ha cumplido con la obligación de

presentar la documentación a que se refiere el artículo 50 ante la consejería competente en materia de vivienda.

2. Los promotores de viviendas con protección pública general para venta o uso propio deberán, dentro de un plazo máximo de tres meses desde la obtención de la calificación definitiva, elevar a escritura pública los títulos de acceso a las viviendas. Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

3. En las escrituras de compraventa y en las de adjudicación se hará constar, expresamente, a efectos de su inscripción en el registro de la propiedad, 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 copia de la calificación definitiva de la vivienda.

5. El promotor o vendedor en segundas y posteriores transmisiones remitirá copia simple de la escritura pública a la consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

Artículo 53. *Entrega de la vivienda.*

1. Los promotores de viviendas con protección pública general para venta o uso propio deberán entregar las viviendas a sus adquirentes tras el otorgamiento de la calificación definitiva, en el plazo máximo de tres meses desde la obtención de la licencia de primera ocupación. En el caso de que el contrato se celebre con posterioridad a la concesión de la calificación definitiva, el plazo máximo de tres meses para su entrega se contará desde la fecha de celebración del contrato.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

El promotor deberá comunicar a la consejería competente en materia de vivienda que ha hecho entrega de la vivienda al adquirente en el plazo de quince días desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

2. Los adquirentes de viviendas con protección pública general para venta o uso propio deberán proceder a la ocupación de las mismas en el plazo 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 general para arrendamiento y las destinadas al alquiler en rotación 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. Las viviendas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes universitarios contarán con todos los elementos, servicios e instalaciones necesarios para su habitabilidad, estando amueblado y equipado con los enseres básicos, en las que los estudiantes comparten un aseo, un salón y una pequeña cocina con el menaje necesario para su uso.

CAPÍTULO III

Del registro de demandantes de vivienda con protección pública o de titularidad de la Comunidad de Madrid

Artículo 54. Registro de demandantes de vivienda con protección pública o de titularidad de la Comunidad de Madrid: creación, naturaleza y finalidad.

1. Se crea el registro de demandantes de vivienda con protección pública o viviendas de titularidad de la Comunidad de Madrid, en adelante RDVP, en el que se inscribirán las personas físicas demandantes de viviendas de titularidad pública o privada sujetas a algún régimen de protección pública en la Comunidad de Madrid, o de viviendas de titularidad pública de la Comunidad de Madrid.

Quedan exceptuados de la obligación de inscripción los demandantes de viviendas destinadas al alojamiento temporal de estudiantes de estudios superiores.

2. El registro se configura como un instrumento para proporcionar información actualizada sobre los demandantes de vivienda sujetas a algún régimen de protección pública y viviendas de titularidad de la Comunidad de Madrid, que permita a las distintas administraciones públicas, así como a los promotores de vivienda, públicos y privados, adecuar sus programaciones de vivienda a la demanda existente. Con dicha finalidad se establece como requisito para el acceso a una vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en la Comunidad de Madrid el estar inscrito en el registro.

3. El RDVP que será de titularidad pública y de carácter telemático se adscribe a la consejería competente en materia de vivienda, a la que corresponderá su gestión.

4. El RDVP será único y se estructurará atendiendo a municipios, sistemas de acceso y tipo de promotor.

a) Cada municipio se clasificará en dos secciones en función del tipo de promotor: la sección denominada promotor Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y la sección denominada otros promotores.

b) Estas secciones quedarán clasificadas en subsecciones en función del sistema de acceso solicitado, bien venta, bien arrendamiento. En ambas subsecciones existirá un apartado específico para demandantes de vivienda con reserva legal por discapacidad y otro de familias numerosas. La subsección de arrendamiento además incluirá apartados específicos para la demanda de viviendas de régimen especial a las que se refiere el artículo 4.

c) La subsección de arrendamiento del promotor Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid estará integrada por el conjunto de los solicitantes de vivienda pública por especial necesidad que hayan solicitado vivienda a este promotor, conforme al Decreto 52/2016, de 31 de mayo por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. La presentación de solicitud de vivienda al amparo del procedimiento de adjudicación por aplicación de baremo por especial necesidad implicará la automática inscripción en el registro. Todo ello sin perjuicio de la posterior admisión de su solicitud de vivienda por cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto.

5. La información contenida en el registro se completará con los datos de acceso a vivienda de los inscritos como demandantes tras la formalización por estos del correspondiente título de acceso. Este acceso determinará la cancelación de la inscripción como demandante, a salvo de lo dispuesto en el artículo 59.3.b).

Artículo 55. Requisitos de los solicitantes de inscripción como demandantes de vivienda en el registro y efectos de la inscripción.

1. Podrán solicitar la inscripción como demandantes de vivienda en el registro, las personas físicas mayores de edad o emancipadas con nacionalidad española o residencia legal en España.

2. Será requisito de acceso, en primeras y posteriores transmisiones, a una vivienda con protección pública o vivienda de titularidad de la Comunidad de Madrid la inscripción en el RDVP, si bien esta inscripción no da lugar a ningún otro derecho ni supone la adjudicación automática de vivienda.

Artículo 56. Procedimiento de inscripción: solicitud

1. La inscripción en el registro de demandantes de vivienda se solicitará en el modelo específico y podrá hacerse electrónicamente o en cualquier registro de la Comunidad de Madrid en los términos señalados en los artículos 14 y 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las

Administraciones Públicas, dirigido a la dirección general competente en materia de vivienda.

2. Para realizar la solicitud por medios electrónicos, es necesario disponer de uno de los certificados electrónicos reconocidos o cualificados de firma electrónica, que sean operativos en la Comunidad de Madrid y expedidos por prestadores incluidos en la “Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación”. En este caso, la documentación podrá aportarse a través de la opción “Aportación de documentos” disponible en el portal institucional de la Comunidad de Madrid.

3. La solicitud recogerá:

a) Los datos de identificación del solicitante y en su caso de los integrantes de su unidad familiar.

b) El sistema de acceso al que se opte: venta o arrendamiento, pudiendo indicarse más de un régimen simultáneamente. Si procede, se indicará la tipología a la que se opte de las reguladas en el artículo 4 del presente decreto. Asimismo, se indicará la necesidad de vivienda adaptada a personas con discapacidad o si se trata de familia numerosa.

c) El municipio o municipios de demanda, o si se opta por demanda en todo el territorio de la Comunidad de Madrid.

4. La presentación de la solicitud conllevará la autorización para verificar los datos relativos a la identidad y residencia de las personas solicitantes. El solicitante que no autorice la consulta de sus datos lo hará constar expresamente en su solicitud. En ese caso, deberá aportar el Documento Nacional de Identidad, o la Tarjeta de Identidad de Extranjeros que acredite contar con autorización de residencia. En el caso de ciudadanos de un Estado miembro de la Unión Europea y de otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, certificado del registro central de extranjeros que acredite su condición de ciudadano de la Unión o tarjeta de residencia de familiar de ciudadano de la Unión, conforme al Real Decreto 240/2007, de 16 de febrero

5. La solicitud podrá formalizarse a título individual o como miembros de una unidad familiar en cuyo caso la solicitud debe estar firmada por todos los miembros de la unidad familiar que sean mayores de edad o menores emancipados, sin que pueda estar incluida una persona en más de una inscripción en el registro. La presentación por el solicitante o cualquier miembro de su unidad familiar de más de una solicitud conllevará la no inscripción en el registro de todas aquellas en las que figure.

Artículo 57. Inscripción en el registro: tramitación y resolución.

1. Si la solicitud de inscripción no reúne los datos solicitados o no va acompañada de la correspondiente documentación se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
2. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses desde la fecha en la que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. La no resolución dentro del plazo establecido tendrá efectos estimatorios.
3. La inscripción en el registro, su denegación o, en su caso, el archivo de la solicitud de inscripción se acordará mediante resolución del director general competente en materia de vivienda. Contra dicha resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabrá recurso de alzada en el plazo de un mes.
4. La inscripción practicada en registro no acredita el cumplimiento de los requisitos para ser destinatario de vivienda ni exime al demandante inscrito de la obligación de cumplirlos en el momento de acceso efectivo a la vivienda.
5. La inscripción no da lugar a ningún otro derecho ni supone en particular adjudicación automática de vivienda alguna.

Artículo 58. Modificación y actualización de datos.

1. Las personas inscritas en el registro están obligadas a mantener actualizada la información que figura en el mismo.
2. La modificación de los datos contenidos en la solicitud deberá ser comunicada al registro, en el plazo de dos meses desde que dicha modificación haya tenido lugar.

Artículo 59. Periodo de vigencia de la inscripción y cancelación de la inscripción en el registro.

1. Las inscripciones válidamente formalizadas tendrán una vigencia de dos años a partir de la fecha de la notificación de la resolución administrativa de inscripción en la que habrá de figurar expresamente esta circunstancia.
2. En caso de modificación o variación de datos, el plazo de dos años se computará desde la fecha en que se produzca dicha modificación. No obstante, en el supuesto de que el interesado no tuviera ninguna modificación de datos que notificar, deberá solicitar, antes de finalizar el referido plazo, la renovación de la inscripción.

3. La cancelación de la inscripción se producirá en los siguientes supuestos:

a) Por el transcurso del plazo de dos años, desde la inscripción o desde la última modificación de la misma sin que se hubiere procedido a la renovación.

b) Por el acceso del solicitante a una vivienda con protección pública o de titularidad de la Comunidad de Madrid, salvo que el acceso haya sido en régimen de arrendamiento y el solicitante manifieste expresamente su voluntad de permanecer inscrito en su caso en la sección relativa al sistema de acceso en venta.

c) A petición expresa del interesado o de cualquier miembro de la unidad familiar para sí mismo.

d) De oficio, en caso de que no se cumplan los requisitos previstos en este decreto para ser destinatario de vivienda.

Artículo 60. Cesión y protección de los datos inscritos.

1. Los datos contenidos en el registro podrán ser comunicados a otras administraciones públicas en los términos de los convenios que a tal efecto pudieran suscribirse y a los solos efectos indicados en el artículo 54.2.

2. Asimismo, tales datos podrán ser comunicados a los promotores de vivienda con protección pública, previa solicitud de los mismos en la que consten expresamente los motivos de la petición, y a los solos efectos indicados en el artículo 54.2. En este caso la comunicación de datos se realizará mediante resolución del director general competente en materia de vivienda en la que se determinará la extensión y utilización de tales datos.

3. La presentación de la solicitud implicará la autorización por parte del solicitante de la cesión de los datos a los promotores y otras administraciones públicas a los solos efectos de lo dispuesto en el artículo 54.2.

Artículo 61. Tratamiento de datos de carácter personal.

Los datos personales recogidos en el RDVP y en los procedimientos regulados por este decreto serán tratados en el marco de la promoción de viviendas con protección pública, una de cuyas finalidades es garantizar el acceso a una vivienda protegida en condiciones de igualdad.

El responsable de esta actividad de tratamiento será la dirección general competente en materia de vivienda y ante ella podrán ejercerse los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación de tratamiento de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de

estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos) y con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales.

Disposición adicional primera. De las viviendas de protección oficial calificadas o a las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.

1. 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, será del 70 por 100 del establecido en este decreto, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas calificadas provisionalmente como viviendas con protección pública general de precio básico, en la misma fecha y en el mismo municipio.

Los precios máximos de venta establecidos en este decreto para las viviendas con protección pública general de precio básico serán de aplicación a las segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de promoción privada calificadas como viviendas de protección oficial de régimen general para venta o uso propio acogidas al Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.

2. 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, si bien, se requerirá su comunicación posterior.

Efectuada la transmisión, el adquirente de la vivienda deberá aportar ante la consejería competente en materia de vivienda copia simple de la escritura de compraventa en el plazo de quince días desde su otorgamiento.

3. 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 las viviendas de protección oficial de promoción pública calificadas para venta al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre.

1. No podrá cederse el uso de las viviendas de protección oficial de promoción pública calificadas para venta por sus titulares, salvo en arrendamiento y únicamente 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, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Los destinatarios de estos alquileres serán familias desahuciadas o en riesgo de exclusión social, exceptuándose por tanto del cumplimiento de los restantes requisitos de acceso establecidos en el presente decreto.

En estos alquileres, la renta máxima anual inicial por metro cuadrado de superficie útil a percibir por el arrendamiento de la vivienda y en su caso, anejos, no podrá exceder del resultado de aplicar el porcentaje del 3 por 100 al 70 por 100 del precio máximo de venta de las viviendas con protección pública general de precio básico vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

Respecto del coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador, así como el resto de las repercusiones autorizadas por la legislación aplicable, su importe anual por todos los conceptos no podrá superar el 10 por 100 de la renta establecida en el contrato.

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, siempre que sus ingresos familiares no superen 3 veces el IPREM.

En estos casos, la renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil computable de la vivienda será el resultado de aplicar un porcentaje del 5,5 por 100 al 70 por 100 del precio máximo legal de venta de las viviendas calificadas definitivamente como viviendas con protección pública general de precio básico que se encuentre vigente a fecha de suscripción del contrato.

c) Los propietarios mayores de 65 años que vayan a acceder a una vivienda destinada al alquiler en rotación, siempre que cumplan con los restantes requisitos que se establezcan para el acceso a estas viviendas.

En estos casos, la renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil computable de la vivienda será el resultado de aplicar un porcentaje del 5,5 por 100 al 70 por 100 del precio máximo legal de venta de las viviendas calificadas definitivamente como viviendas con protección pública general de precio básico que se encuentre vigente a fecha de suscripción del contrato.

2. En todo caso, se requerirá previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 10 y, una vez suscritos los correspondientes contratos de arrendamiento, el propietario deberá presentarlos ante la consejería competente en materia de vivienda de conformidad con el artículo 49.

Disposición adicional tercera. Precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública calificadas al amparo de decretos anteriores y de las viviendas acogidas a la financiación del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio

1. Los precios máximos de venta establecidos para las viviendas con protección pública general 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,
Decreto 228/1998, de 30 de diciembre,
Decreto 11/2001, de 25 de enero,
Decreto 11/2005, de 27 de enero y
Decreto 74/2009, de 30 de julio.

2. Los precios máximos de venta establecidos para las viviendas con protección pública general 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.

3. En el caso de que 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, el precio máximo de venta en segundas o posteriores transmisiones 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.

4. 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.

Disposición adicional cuarta. De las viviendas calificadas definitivamente con protección pública para arrendamiento con opción de compra y con opción de compra para jóvenes.

1. Los promotores o, en su caso, los titulares de promociones en virtud de la correspondiente autorización administrativa cuando sea preceptiva, que no hayan podido adjudicar o arrendar las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra y con opción de compra para jóvenes calificadas definitivamente al amparo de anteriores normativas de vivienda protegida, podrán solicitar el cambio de destino de dichas viviendas, individualmente o por la totalidad de las viviendas de la promoción a arrendamiento.

Para ello, deberán acreditar, mediante declaración responsable, según el modelo que figura en el Anexo V, que la vivienda no ha podido destinarse al uso para el que fue calificada.

La resolución por la que se proceda a cambiar el destino de las viviendas no alterará el plazo de protección ni el régimen de precios previsto en la calificación definitiva.

La renta anual máxima se calculará aplicando al precio máximo de venta previsto en la calificación definitiva el porcentaje de 5,5 por 100.

Los contratos de arrendamiento de estas viviendas deberán presentarse por el promotor de conformidad con lo previsto en el artículo 49.

2. En caso de que los promotores de viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra y opción de compra para jóvenes calificadas definitivamente al amparo de la normativa anterior, quieran solicitar el cambio de destino de las viviendas a venta, se estará a lo dispuesto en el artículo 32.

3. Los adquirentes que hayan ejercitado la opción de compra de las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra y opción de compra para jóvenes, calificadas definitivamente al amparo de la normativa anterior, se regirán por lo dispuesto en el presente decreto para la cesión en arrendamiento de las viviendas por sus propietarios, en tanto esté vigente la protección.

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

Los expedientes de viviendas que a la entrada en vigor del decreto se encuentren pendientes de obtener la calificación provisional, se registrarán 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.

Disposición transitoria segunda. *Promociones de viviendas con protección pública con calificación provisional.*

Los promotores de viviendas con protección pública, calificadas provisionalmente en los seis meses anteriores a la entrada en vigor del decreto, previa renuncia a la calificación otorgada, podrán solicitar para la misma promoción nueva calificación provisional al amparo de este decreto.

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

Las viviendas calificadas definitivamente al amparo de regímenes anteriores, se someterán al régimen de protección, uso, conservación y precio máximo establecido en los mismos. No obstante, a partir de la entrada en vigor de este decreto les serán de aplicación:

- a) Las disposiciones adicionales.
- b) Lo relativo a los requisitos de acceso de los adquirentes y arrendatarios con la excepción establecida en la disposición adicional segunda apartado 1 c).
- c) El régimen de autorizaciones previsto en los artículos 10 y 11.
- d) La regulación de la presentación y revisión de los títulos de acceso.

Disposición transitoria cuarta. *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, 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, entre interesados cuya unidad familiar disponga de unos ingresos no inferiores a 1,5

veces IPREM y no superiores a 3,5 veces IPREM, ponderados de acuerdo con los coeficientes indicados en el artículo 40.

Disposición transitoria quinta. *Regularización de actuaciones*

1. La consejería que ostente la competencia en materia de vivienda protegida podrá revisar aquellas actuaciones llevadas a cabo con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto sin la correspondiente autorización administrativa, siempre que, a la fecha de su realización, cumplieren los requisitos para el otorgamiento de la misma, a fin de adecuar a la legalidad aquellas actuaciones, siempre que no suponga infracción del ordenamiento jurídico, ni perjuicio a terceros.

Para ello, se deberá presentar la solicitud de regularización, acompañada de la documentación que acredite que, en el momento de la realización de la actuación que se pretende regularizar, se cumplían los requisitos para la obtención de la autorización.

Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresa, la regularización se considerará desestimada.

2. Excepcionalmente, si como consecuencia de una situación de especial necesidad o cualquier otra circunstancia apreciada por el órgano competente, se hubiera tenido que alterar el uso de una vivienda calificada definitivamente con protección sin contar con la previa autorización, el promotor podrá solicitar el cambio de uso acompañado de la documentación que acredite debidamente la necesidad del cambio, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la entrada en vigor del presente decreto. Lo dispuesto en este apartado será de aplicación a las viviendas calificadas definitivamente al amparo de anteriores normativas de vivienda protegida.

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) Queda derogado 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, a salvo de lo dispuesto en el artículo 24 y disposición adicional octava para las viviendas calificadas en arrendamiento con opción a compra conforme a la normativa anterior y mientras siga vigente el régimen de protección.

b) Queda derogada 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.

c) Queda derogada 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.

d) 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.

e) Queda derogada 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) Queda derogada 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.

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

h) Queda derogado 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, excepto el artículo 2.

Disposición final primera. *Normativa supletoria aplicable.*

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

Disposición final segunda. *Desarrollo.*

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.*



**Comunidad
de Madrid**

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

ANEXO I

Modelo de declaración responsable para la presentación y obtención de la calificación provisional de viviendas con protección pública

D/D^a _____ con

DNI/CIF núm. _____, en nombre y representación de _____

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD que cumplo los requisitos exigidos por la normativa vigente y de estar en posesión y a disposición de la administración, en el caso de ser requerida, la documentación que así lo acredite.

Además, DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD que obra en mi poder la siguiente documentación:

- a) El convenio suscrito con la entidad pública _____ en virtud del cual la promoción para la que se solicita calificación provisional se ajusta a lo convenido.
- b) El acuerdo de adjudicación de la parcela por el que el promotor se obliga a desarrollar la promoción de viviendas con protección pública en los términos recogidos en los pliegos que rigieron el concurso.
- c) Certificado de viabilidad física y geométrica.
- d) El documento que acredita la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente.
- e) La escritura de constitución de la entidad promotora inscrita en el registro correspondiente.
- f) En el supuesto de que se trate del promotor individual para uso propio, que cumple los requisitos para acceder a la vivienda y que dispone de la documentación que así lo acredita.
- g) En su caso, que el suelo fue transmitido al precio legalmente establecido conforme a su calificación urbanística.

Madrid, a ___ de _____ de

EL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD DECLARANTE

Fdo.: _____

ANEXO II

Modelo de declaración responsable para la presentación y obtención de la modificación de la calificación provisional de viviendas con protección pública

D/D^a _____ con

DNI/CIF núm. _____, en nombre y representación de _____

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD que cumplo los requisitos exigidos por la normativa vigente y de estar en posesión y a disposición de la administración, en el caso de ser requerida, la documentación que así lo acredite.

Además, DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD que obra en mi poder la siguiente documentación:

- a) Que no existen terceros afectados por la modificación solicitada.
- b) Los consentimientos expresos de los adjudicatarios de las viviendas y demás elementos protegidos a las modificaciones solicitadas.
- c) Que no se ha formalizado préstamo convenido para la promoción/ Que se ha formalizado préstamo convenido al amparo del Real Decreto _____ en cuyo caso dispone del certificado de la entidad de crédito con la que lo ha suscrito en el que se manifiesta que la modificación solicitada es viable a efectos de la variación que pueda sufrir el préstamo.
- d) El documento que acredita la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente, si fuera distinto del que solicitó la calificación provisional.

Madrid, a ___ de _____ de

EL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD DECLARANTE

Fdo.: _____

ANEXO III

Modelo de declaración responsable para la presentación y obtención de la modificación de la calificación provisional de viviendas con protección pública reservadas a personas con discapacidad

D/D^a _____ con

DNI/CIF núm. _____, en nombre y representación de _____

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD que cumplo los requisitos exigidos por la normativa vigente y de estar en posesión y a disposición de la administración, en el caso de ser requerida, la documentación que así lo acredite.

Además, DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD que obra en mi poder la siguiente documentación:

a) Que no existe demanda para la adquisición de las viviendas reservadas a personas con discapacidad.

b) Documentación acreditativa de las comunicaciones a los solicitantes de vivienda adaptada para personas con discapacidad inscritos en el registro de demandantes de vivienda de la Comunidad de Madrid para ese municipio o municipios limítrofes, a las asociaciones u organizaciones representativas de personas con discapacidad, así como de la publicidad en valla de obra, en páginas web hasta el momento de solicitar la modificación.

c) Que no existen terceros afectados por la modificación solicitada.

d) Copia del depósito del aval.

e) Que no se ha formalizado préstamo convenido para la promoción/ Que se ha formalizado préstamo convenido al amparo del Real Decreto _____ en cuyo caso dispone del certificado de la entidad de crédito con la que lo ha suscrito en el que se manifiesta que la modificación solicitada es viable a efectos de la variación que pueda sufrir el préstamo.

f) El documento que acredita la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente, si fuera distinto del que solicitó la calificación provisional.

Madrid, a ____ de _____ de

EL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD DECLARANTE

Fdo.: _____

ANEXO IV

Modelo de declaración responsable para la presentación y obtención de la autorización para cambiar el régimen de uso de viviendas calificadas definitivamente con protección pública

D/D^a _____ con

DNI/CIF núm. _____, en nombre y representación de _____

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD que cumplo los requisitos exigidos por la normativa vigente ya que la vivienda/s no se han podido destinar al uso para el que fueron calificadas y de estar en posesión y a disposición de la administración, en el caso de ser requerida, la documentación que así lo acredite.

Además, DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD que obra en mi poder la siguiente documentación:

- a) Justificante del abono de la tasa por autorización de cambio de uso.
- b) Nota simple informativa de la vivienda/s para las que se solicita la autorización en la que consta la titularidad de las mismas a nombre del promotor y que por tanto la vivienda/s no se han podido destinar al uso para el que fueron calificadas.
- c) En su caso, resolución del contrato de arrendamiento presentado para su revisión por la administración.
- d) Documentación acreditativa de las comunicaciones a los solicitantes de vivienda inscritos en el registro de demandantes de vivienda de la Comunidad de Madrid para ese municipio o municipios limítrofes, así como de la publicidad en páginas web hasta el momento de solicitar la autorización.
- e) Que no existe demanda para la adquisición de las viviendas con el uso para el que han sido calificadas.
- f) Que no se ha formalizado préstamo convenido para la promoción/ Que se ha formalizado préstamo convenido al amparo del Real Decreto _____.
- g) El documento que acredita la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente, si fuera distinto del que solicitó la calificación definitiva.

Madrid, a ____ de _____ de

EL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD DECLARANTE

Fdo.: _____

ANEXO V

Modelo de declaración responsable para la presentación y obtención de la autorización para cambiar el destino de viviendas calificadas definitivamente con protección pública para arrendamiento con opción de compra y con opción de compra para jóvenes.

D/D^a _____ con

DNI/CIF núm. _____, en nombre y representación de _____

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD que cumplo los requisitos exigidos por la normativa vigente ya que la vivienda/s no se han podido destinar al uso para el que fueron calificadas y de estar en posesión y a disposición de la administración, en el caso de ser requerida, la documentación que así lo acredite.

Además, DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD que obra en mi poder la siguiente documentación:

- a) Justificante del abono de la tasa por autorización de cambio de uso.
- b) Nota simple informativa de la vivienda/s para las que se solicita la autorización en la que consta la titularidad de las mismas a nombre del promotor.
- c) En su caso, resolución del contrato de arrendamiento con opción de compra presentado para su revisión por la administración.
- d) Documentación acreditativa de las comunicaciones a los solicitantes de vivienda inscritos en el registro de demandantes de vivienda de la Comunidad de Madrid para ese municipio o municipios limítrofes, así como de la publicidad en páginas web hasta el momento de solicitar la autorización.
- e) Que no existe demanda para la adquisición de las viviendas con el uso para el que han sido calificadas.
- f) El documento que acredita la personalidad del solicitante y, en su caso, de la representación que ostente, si fuera distinto del que solicitó la calificación definitiva.

Madrid, a ____ de _____ de

EL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD DECLARANTE

Fdo.: _____