

Decreto por el que se aprueba el

Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid

Actualizado a agosto de 2009



Portal Vivienda
www.madrid.org/vivienda



normativa

Índice

Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. 4

- Artículo único. Aprobación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid..... 5

Disposiciones transitorias 5

- Disposición transitoria primera. Regímenes anteriores..... 5
- Disposición transitoria segunda. Promociones de Viviendas con Protección Pública, calificadas provisionalmente a partir del 1 de enero de 2009 6

Disposición derogatoria 6

- Derogación normativa..... 6

Disposiciones Finales 6

- Disposición final primera. Normativa supletoria aplicable..... 6
- Disposición final segunda. Desarrollo..... 6
- Disposición final tercera. Entrada en vigor 6

ANEXO. Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid 7

CAPÍTULO I. La vivienda con Protección Pública. 7

Sección 1ª. Disposiciones generales..... 7

- Artículo 1. Objeto 7
- Artículo 2. Concepto de Vivienda con Protección Pública 7
- Artículo 3. Acceso a la Vivienda con Protección Pública 7
- Artículo 4. Calificación urbanística del suelo 9
- Artículo 5. Extensión de la protección pública..... 9
- Artículo 6. Superficies10
- Artículo 7. Destino.....12
- Artículo 8. Ordenación técnica12
- Artículo 9. Promotores12

Sección 2ª. Régimen legal de protección pública.....13

- Artículo 10. Duración del régimen legal de protección pública.....13
- Artículo 11. Titularidad de la propiedad y régimen de uso13
- Artículo 12. Precio de venta.....14

• Artículo 13. Renta.....	15
• Artículo 14. Contrato	15
• Artículo 15. Visado del contrato	16
• Artículo 16. Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda.....	17
• Artículo 17. Cesión en arrendamiento de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio	18
• Artículo 18. Transmisión de promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento a terceros.....	18
CAPITULO II. Calificación de la vivienda con protección pública	18
• Artículo 19. Calificación provisional	18
• Artículo 20. De la modificación y anulación de la calificación provisional	20
• Artículo 21. Calificación definitiva.....	20
• Artículo 22. De la modificación y anulación de la calificación definitiva.....	22
• Artículo 23. Denegación de calificación definitiva.....	23
• Artículo 24. De las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra	24
Disposiciones Adicionales	25
• Disposición adicional primera. De la financiación con cargo al Plan Estatal de Vivienda de las Viviendas con Protección Pública.....	25
• Disposición adicional segunda. De las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública	25
• Disposición adicional tercera. Precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública y las Viviendas de Protección Oficial de régimen general para venta o uso propio	26
• Disposición adicional cuarta. Cambio de régimen de las viviendas.....	26
• Disposición adicional quinta. Calificación de promociones de viviendas iniciadas y/o terminadas sobre suelo libre.....	27
• Disposición adicional sexta. Modelo de contrato privado de compraventa y de arrendamiento de vivienda protegida	27
• Disposición adicional séptima. Modificación del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid.....	28

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

Publicación: B.O.C.M., nº 188, de 10 de Agosto de 2009, págs. 5 a 14.

Entrada en vigor: 11 de Agosto de 2009.

Conforme a lo dispuesto en su 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 (artículo 26.1.4), y como consecuencia de ello, la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

En ejercicio de dicha competencia, y a fin de dar cobertura a las necesidades específicas de vivienda de los ciudadanos de Madrid, la Comunidad de Madrid creó, mediante Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda, la "Vivienda con Protección Pública".

El Reglamento de Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, supuso un incuestionable esfuerzo de refundición al establecer de forma clara y sistemática el régimen jurídico de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid, con vocación de permanencia, separado de la financiación a adquirentes y promotores articulada en los distintos Planes de Vivienda. Sin embargo, el contexto socioeconómico, marcado por un importante ajuste del mercado de la vivienda, tanto en precios como en cantidades, aconseja abordar una nueva regulación reglamentaria que adapte el sistema legal de la vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid a este contexto, profundizando en una mayor flexibilidad y simplificación del marco jurídico.

Este nuevo Reglamento configura, desde el punto de vista jurídico, el Plan de Vivienda 2009-2012, que regula el sistema de promoción y acceso a la vivienda de protección pública, estableciendo precios máximos de venta y arrendamiento como principal ayuda a los beneficiarios de las mismas. Para facilitar su financiación se establece un seguro de impago de rentas para el arrendamiento con opción compra. El establecimiento de esta garantía evita la exigencia de garantías adicionales al arrendatario y el correspondiente coste para este.

En este sentido, el Reglamento, avanza hacia una definición flexible de vivienda con protección pública, fijando unos límites de superficie y precios máximos (básico y limitado, en función de los ingresos de los adquirentes o arrendatarios), en régimen de compraventa, arrendamiento y arrendamiento con opción de compra. En esta misma línea, se permite la modificación de la calificación definitiva, para adaptar el régimen de uso a las necesidades de la demanda.

La evolución reciente del sector de la vivienda ha generado un importante número de viviendas terminadas que encuentra dificultades para salir al mercado. Para contribuir a facilitar la salida de este volumen de viviendas terminadas, condición indispensable para la evolución equilibrada del sector que

permita continuar el desarrollo de nuevas viviendas, y para favorecer el acceso a estas viviendas en condiciones de precio asequible, el presente Reglamento establece la posibilidad de que las viviendas terminadas puedan acogerse al régimen de protección siempre y cuando cumplan con la normativa de vivienda protegida. Se establece un sistema específico de arrendamiento con opción compra dentro del régimen de protección para estos casos.

De otra parte, el presente Decreto establece nuevas directrices que definen el régimen legal en aspectos tales como la extensión de la protección pública, el cómputo de superficies, el correcto destino de las viviendas, la calidad a la que han de ceñirse, o el sistema de determinación de los ingresos familiares que condicionan el derecho de acceso a la vivienda. Además, la presente norma prevé un régimen más racional del uso y aprovechamiento de la vivienda, regulando su plazo de vinculación al régimen de protección, su descalificación y venta, así como a su posible posterior arrendamiento. Junto a ello, se regula el procedimiento de tramitación de la calificación provisional y definitiva de las viviendas, y el visado de los títulos de acceso a las mismas con la posibilidad de utilizar un modelo tipo de contrato privado de compraventa y de arrendamiento de vivienda protegida.

Se mantiene el arrendamiento con opción compra para jóvenes menores de treinta y cinco años, apuesta que ha demostrado su eficacia, ampliando esta fórmula también a los mayores de treinta y cinco años.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, de acuerdo con el Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, el Consejo de Gobierno, en su reunión de 30 de julio de 2009,

DISPONE

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

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

Disposiciones transitorias

- **Disposición transitoria primera. Regímenes anteriores**

A las Viviendas con Protección Pública, calificadas definitivamente al amparo del Decreto 43/1997, de 13 de marzo; Decreto 228/1998, de 30 de diciembre, y Decreto 11/2001, de 25 de enero, o a las Viviendas de Protección Oficial, calificadas definitivamente al amparo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, o a las que este sea de aplicación y, al amparo del correspondiente Real Decreto regulador de la financiación cualificada estatal en materia de vivienda y suelo, les será de aplicación lo dispuesto en 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.

- **Disposición transitoria segunda. Promociones de Viviendas con Protección Pública, calificadas provisionalmente a partir del 1 de enero de 2009**

Los promotores de Viviendas con Protección Pública, calificadas provisionalmente entre el 1 de enero de 2009 y la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, previa renuncia a la calificación otorgada, podrán solicitar para la misma promoción nueva calificación provisional al amparo del Reglamento aprobado por el presente Decreto.

Disposición derogatoria

- **Derogación normativa**

A excepción de lo dispuesto en la disposición transitoria primera del Decreto 11/2005, de 27 de enero, queda derogado el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por dicho Decreto, sin perjuicio de su aplicación a aquellas viviendas calificadas definitivamente a su amparo.

Disposiciones Finales

- **Disposición final primera. Normativa supletoria aplicable**

En lo no previsto en el Reglamento aprobado por el presente 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 Reglamento aprobado por el presente Decreto.

- **Disposición final tercera. Entrada en vigor**

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, siendo de aplicación a las Viviendas con Protección Pública que se califiquen provisionalmente a partir de dicha fecha.

En Madrid, a 30 de julio de 2009.

La Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, ANA ISABEL MARIÑO ORTEGA

La Presidenta, ESPERANZA AGUIRRE GIL DE BIEDMA

ANEXO. Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid

CAPÍTULO I. La vivienda con Protección Pública.

Sección 1ª. Disposiciones generales

- **Artículo 1. Objeto**

El objeto del presente Reglamento es el desarrollo del régimen jurídico de la Vivienda con Protección Pública establecida por la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

- **Artículo 2. Concepto de Vivienda con Protección Pública**

Es Vivienda con Protección Pública aquella 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, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda, por cumplir los siguientes requisitos de superficie, destino y precio máximo:

A) Superficie. Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, con la única excepción de la Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes, que tendrá una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados.

B) Destino. Podrá estar destinada a la venta o uso propio, al arrendamiento o al arrendamiento con opción de compra.

C) Precio máximo. Estará sujeta a un precio máximo de venta o adjudicación que podrá ser un precio básico o limitado. La Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes estará sujeta en cualquier caso al precio básico.

- **Artículo 3. Acceso a la Vivienda con Protección Pública**

1. El acceso a la Vivienda con Protección Pública será en propiedad, en arrendamiento o arrendamiento con opción compra.

El acceso a la propiedad podrá realizarse por compraventa o mediante la construcción de viviendas por los particulares, por sí, o en comunidad o mediante cooperativa, con el fin de fijar en ellas su residencia familiar. A estos efectos, se entiende por adquirentes a los compradores y a los socios de cooperativas o miembros de comunidades de propietarios a partir del momento en que se les adjudica la propiedad de una vivienda individualizada.

2. Requisitos económicos. Para acceder a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, para arrendamiento o para arrendamiento con opción compra de precio básico será necesario tener unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Para acceder a las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes será necesario tener una edad no superior a los treinta y cinco años y unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Para acceder a las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, para arrendamiento o para arrendamiento con opción compra de precio limitado será necesario tener unos ingresos familiares que no excedan de 7,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Los ingresos familiares se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa estatal de financiación cualificada en materia de vivienda, vigente al tiempo de la celebración del correspondiente contrato de compraventa, adjudicación, arrendamiento o, en su caso, solicitud de calificación provisional para el supuesto de promoción individual para uso propio.

3. Requisitos generales. Para acceder a las Viviendas con Protección Pública será preciso:

3.1. Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

3.2. Cuando se trate de primera transmisión de viviendas calificadas expresamente para venta o uso propio, y de cesión de uso cuando se trate de viviendas calificadas expresamente para arrendamiento, que el adquirente, promotor individual para uso propio o arrendatario cumpla el requisito de ingresos familiares establecido en el apartado anterior.

3.3. Cuando se trate de primera transmisión de viviendas calificadas expresamente para venta o uso propio, y de cesión de uso cuando se trate de viviendas calificadas expresamente para arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, no sea titular, ni él ni ninguno otro de los miembros de su unidad familiar, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

a) El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia.

b) En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

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.

Los requisitos de acceso a la vivienda habrán de cumplirse a la fecha de suscripción del correspondiente contrato privado de compraventa o título de adjudicación en los casos de primera transmisión de viviendas calificadas expresamente para venta o uso propio, en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento cuando se trate de la cesión de uso en régimen de alquiler de viviendas calificadas expresamente para arrendamiento o arrendamiento con opción compra, y a la fecha de solicitud de la calificación provisional cuando se trate de de la promoción individual para uso propio.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, cuando la designación como arrendatario de una Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para Jóvenes sea el resultado de la celebración de un sorteo público por parte de la Administración se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 del presente Reglamento.

4. El control administrativo del cumplimiento de los requisitos de acceso a las Viviendas con Protección Pública, se efectuará mediante el otorgamiento de la calificación provisional de la vivienda cuando se trate de la promoción individual para uso propio, y mediante el visado del contrato de compraventa o arrendamiento o del título de adjudicación en los demás supuestos.

5. 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 4. Calificación urbanística del suelo**

Sobre el suelo residencial destinado expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de Vivienda de Protección Oficial, Vivienda con Protección Pública de hasta 110 metros cuadrados construidos, Vivienda con Protección Pública Básica o Vivienda con Protección Pública de forma genérica, solo podrá promoverse Vivienda con Protección Pública sujeta al precio básico y su superficie máxima será de 110 metros cuadrados construidos, salvo que esté destinada a familia numerosa, en cuyo caso podrá tener una superficie mayor de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y con el límite de los 150 metros cuadrados construidos.

- **Artículo 5. 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:

a) 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 venta y alquiler serán libres, salvo cuando los mismos vayan a venderse o arrendarse a los adquirentes o inquilinos de las viviendas de la promoción, en cuyo caso, su precio máximo de venta o renta por metro cuadrado de superficie útil no podrá exceder del 40 por 100 del que corresponda a las viviendas.

b) Los garajes y trasteros. El precio máximo legal 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 (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, siendo computables a estos efectos, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero, y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea mayor. No obstante, cuando se vincule una segunda plaza de garaje a la vivienda, el precio de aquella no podrá exceder del 40 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.

Las plazas de garaje no vinculadas no podrán exceder del 50 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda, salvo cuando las mismas sean adquiridas por los adquirentes de las viviendas, en cuyo caso no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

c) 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 la letra anterior.

- **Artículo 6. Superficies**

1. Superficies de vivienda:

- 1.1. Se entiende por superficie cerrada de la vivienda, 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 1 metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

- 1.2. Se entiende por superficie construida de la vivienda, la constituida por la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores de propiedad privada, y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones. El cómputo de la superficie construida de los espacios exteriores 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. 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.

1.3. Se entiende por superficie útil de la vivienda, la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendederos, balcones u otros. 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. 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.

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.

1.4. El cómputo de las superficies de vivienda establecidas en los dos puntos anteriores del presente apartado, en ningún caso podrá determinar que se supere la superficie construida y/o útil máxima establecida para el tipo de Vivienda con Protección Pública de que se trate en cada caso.

2. Superficies de garaje:

2.1. Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje aquella que, ubicándose 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.

2.2. Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje aquella que, ubicándose 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.

2.3. Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose 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.

2.4. Se entiende por superficie útil de plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza.

3. Superficies de trastero y de instalaciones complementarias:

3.1. Se entiende por superficie construida de trastero y de instalaciones complementarias, la constituida por su respectiva superficie cerrada, más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias exclusivamente para su correcto uso y funcionamiento.

3.2. Se entiende por superficie útil de trastero y de instalaciones complementarias, la del suelo del mismo, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso, más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 1 decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

4. Superficies de locales:

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

4.2. Se entiende por superficie útil de local, 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 7. Destino**

Las Viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que su titular, su cónyuge o los parientes de uno u otro hasta el tercer grado que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda 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.

Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

- **Artículo 8. Ordenación técnica**

Las Viviendas con Protección Pública cumplirán lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica en materia de edificación vigente a la fecha de solicitud de la correspondiente calificación provisional.

- **Artículo 9. Promotores**

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

Son promotores para uso propio las cooperativas, las comunidades de propietarios, así como el denominado promotor individual para uso propio, que es la persona física que, siendo titular del suelo, pretende construir sobre él una vivienda protegida unifamiliar para su uso propio.

Sección 2ª. Régimen legal de protección pública

• Artículo 10. Duración del régimen legal de protección pública

1. El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las Viviendas con Protección Pública calificadas al amparo del presente Reglamento 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: Quince años.

b) Para las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento: Quince años.

c) Para las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra: Diez 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 Viviendas con Protección Pública no podrán ser objeto de descalificación voluntaria, y 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, únicamente por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el apartados anteriores, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto.

• Artículo 11. Titularidad de la propiedad y régimen de uso

1. Podrán ser propietarios de las Viviendas con Protección Pública las personas físicas, las cuales deberán ser las únicas usuarias de las mismas. Las personas jurídicas podrán ser propietarias de las Viviendas con Protección Pública calificadas expresamente con destino al alquiler o al alquiler con opción de compra, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional cuarta.

2. Queda prohibida la reserva o disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una Vivienda con Protección Pública, a salvo de lo dispuesto por la normativa sectorial vigente en materia de familias numerosas.

3. 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.

4. Para que los propietarios y, en su caso, arrendatarios de las Viviendas con Protección Pública puedan realizar en ellas obras, modificaciones y reformas, o en los edificios en las que están emplazadas, será preciso que obtengan la previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, y que no sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

- **Artículo 12. Precio de venta**

1. El precio de venta de las Viviendas con Protección Pública será el de compraventa o adjudicación, y en el supuesto de promoción individual para uso propio, el coste de la edificación sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva, en todos los casos, con el límite del precio máximo legal de venta.

2. El precio máximo legal de venta será establecido, por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. En el supuesto de promociones de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, la realización de sustituciones o cambios de calidades, y la inclusión de cualquiera de los anexos a los que se refiere el artículo 5.c), aun cuando hayan sido solicitadas por los adquirentes, en ningún caso, podrán dar lugar a que se supere el precio máximo legal de venta.

4. Cuando se trate de promociones para uso propio, el precio de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que en cualquier caso tendrá la limitación del precio máximo legal, 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, los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo y los de declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario, considerándose como tales no solo los de formalización del mismo, sino entre otros 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, así como, 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; seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración ni las aportaciones al capital social, ni las cuotas sociales, ni las de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

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

La limitación a que se refiere el presente apartado se hará constar, expresamente, en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

- **Artículo 13. Renta**

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción compra será un 5,5 por 100 del precio máximo de venta de dichas viviendas vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, o del que figure en la calificación definitiva cuando se trate de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra. 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.

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

- **Artículo 14. Contrato**

1. Los contratos de compraventa y arrendamiento, y los títulos de adjudicación deberán incluir las siguientes cláusulas:

A) Con carácter general:

a)1. Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección pública previsto en el presente Reglamento, 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.

a)2. Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva o desde la fecha del

contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

a)3. Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar al adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato o título, debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda.

B) Con carácter específico para los contratos de compraventa o títulos de adjudicación:

b)1. Que el promotor o vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato de compraventa o título de adjudicación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato, si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.

b)2. Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal, así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.

b)3. Que el adquirente podrá instar la resolución del contrato o título en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.

C) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:

c)1. 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.

c)2. Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

La obligación de incluir tales cláusulas será directamente exigida a los promotores/vendedores y arrendadores de las viviendas.

2. En las escrituras públicas de compraventa o adjudicación en propiedad y en las escrituras públicas de declaración de obra nueva para el supuesto de promotor individual para uso propio, deberá constar necesariamente la cláusula establecida en la letra a)1 del apartado 1.A) de este artículo.

- **Artículo 15. Visado del contrato**

Los contratos de compraventa o títulos de adjudicación deberán presentarse por el promotor ante la Consejería competente en materia de vivienda, para su visado con la solicitud de calificación definitiva, y en el supuesto de que la vivienda se vendiese después de concedida la calificación definitiva, en el plazo máximo de diez días a partir de la suscripción del contrato. Los contratos de arrendamiento, que deberán ser necesariamente de fecha posterior al otorgamiento de la correspondiente calificación definitiva, deberán presentarse por el promotor para su visado en el plazo máximo de diez días a partir de su celebración.

El visado acreditará, en todos los supuestos, que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo anterior. Además, en el supuesto de primera transmisión de la vivienda, cuando el destino original de la misma sea la venta o el uso propio y en el supuesto de cesión de uso de la vivienda cuando el destino original de la misma sea el arrendamiento o el arrendamiento con opción de compra, el visado acreditará que el adquirente o arrendatario, respectivamente, cumplía a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda, por lo que, junto con el contrato deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de tales condiciones.

A la vista de la documentación aportada, y si se cumplen los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de seis meses, procederá a devolver al promotor/vendedor o arrendador el original del contrato con el correspondiente visado, así como una fotocopia del mismo, para su entrega por parte de aquél al adquirente o inquilino, quedando otra copia en el expediente. Transcurrido el mencionado plazo sin que se hubiese procedido en la forma indicada, podrá entenderse otorgado el visado por silencio administrativo.

Si el contrato no reuniese la totalidad de las cláusulas obligatorias o no se hubiese aportado la totalidad de la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá al promotor/vendedor o arrendador un plazo de diez días para su subsanación, transcurrido el cual sin llevarlo a cabo, mediante resolución se denegará el visado.

La denegación del visado determinará la instrucción, en su caso, del correspondiente expediente sancionador.

- **Artículo 16. Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda**

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio deberán, dentro de un plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, elevar a escritura pública los contratos de compraventa o títulos de adjudicación celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación, así como entregar las viviendas a sus adquirentes. Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediante justa causa, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

A las escrituras públicas de compraventa, de adjudicación en propiedad o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio y, en su caso, a las escrituras públicas de formalización de préstamo hipotecario, se adjuntará copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda.

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

2. Los adquirentes de Viviendas con Protección Pública 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 para arrendamiento o arrendamiento con opción compra 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.

- **Artículo 17. Cesión en arrendamiento de Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio**

El adquirente o promotor individual para uso propio de Vivienda con Protección Pública para venta o uso propio que no la pueda ocupar por causa justificada, podrá cederla en arrendamiento. Una vez celebrado el contrato de arrendamiento habrá de presentarlo para su visado administrativo.

La renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil a cobrar por el arrendamiento de la vivienda y, en su caso, anejos, será el resultado de aplicar el 5,5 por 100 al precio máximo legal de venta de las respectivas viviendas protegidas para venta o uso propio que esté vigente a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

- **Artículo 18. Transmisión de promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento a terceros**

Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento y para arrendamiento con derecho de opción de compra calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores, sean públicos o privados, por promociones completas (o, al menos, la totalidad de las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento o arrendamiento con derecho de opción de compra que integran la promoción cuando se trate de promociones mixtas) y a precio libre, 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, siempre que sean personas jurídicas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte del nuevo o los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

CAPITULO II. Calificación de la vivienda con protección pública

- **Artículo 19. Calificación provisional**

1. 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 Vivienda con Protección Pública.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en un mismo expediente de construcción podrá coexistir Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio con las destinadas a arrendamiento y/o arrendamiento con opción compra e, incluso, de forma excepcional, y si el planeamiento urbanístico lo permite, y con arreglo a los límites que se establezcan mediante Orden, podrán coexistir dichas tipologías de vivienda protegida con vivienda libre. En estos supuestos, las Viviendas con Protección Pública deberán agruparse por edificios o, en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente las destinadas a venta o uso propio de las destinadas a arrendamiento, y unas y otras de las viviendas libres.

Cuando en un mismo expediente de construcción coexistan Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra, estas últimas deberán agruparse por edificios o, en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente de las primeras.

2. Los promotores de Viviendas con Protección Pública presentarán la solicitud de calificación provisional ante la Consejería competente en materia de vivienda, acompañada de la siguiente documentación:

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

b) Escritura de constitución de la entidad promotora.

c) El certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos y de su libertad de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico 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.

d) El proyecto básico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid o autorizado por la Oficina de Supervisión del organismo oficial que los promueva, incluyendo el certificado de viabilidad física y geométrica.

e) Cédula urbanística o certificado expedido por el Ayuntamiento en el que se consigne la calificación urbanística del terreno.

f) Documento acreditativo del pago de la tasa por calificación provisional de viviendas con protección pública de nueva construcción.

g) Los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos de acceso a la vivienda cuando se trate del promotor individual para uso propio.

3. A efectos del otorgamiento de la calificación provisional, el control técnico de la promoción se limitará a verificar la aptitud urbanística del suelo para la promoción de que se trate y a comprobar que las superficies de las viviendas no superan las máximas establecidas para la tipología correspondiente.

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

5. Una vez otorgada 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.

6. Otorgada 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 y a la normativa aplicable en materia de edificación, y si advirtiese deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia, comunicará al promotor los defectos y/o documentación necesaria a corregir, el plazo y las condiciones para hacerlo.

- **Artículo 20. De la modificación y anulación de la calificación provisional**

1. Si durante la ejecución de las obras resultaran modificaciones del proyecto aprobado que sirvió de base para el otorgamiento de la calificación provisional y de cualquiera de las determinaciones que aparecen recogidas en la cédula de calificación provisional y en sus anexos, deberá obtenerse la aprobación de dichas modificaciones por parte de la Consejería competente en materia de vivienda. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que se haya notificado la resolución expresa, la modificación solicitada se considerará aprobada a todos los efectos.

2. La calificación provisional, una vez otorgada, solo podrá ser anulada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 102 a 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. En el supuesto de que una vez otorgada la calificación provisional, el promotor renunciase a los derechos derivados de la misma, si posteriormente se solicitase 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 otorgue, en su caso, lo será con arreglo a los mismos precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil que figuraban en la calificación provisional objeto de renuncia.

- **Artículo 21. Calificación definitiva**

1. Los promotores de Viviendas con Protección Pública deberán, en un plazo máximo de veinticuatro meses a partir de la obtención de la calificación provisional, presentar la solicitud de calificación definitiva. Excepcionalmente, la Consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar dicho plazo a instancia del promotor, si media causa justificada y solo hasta un máximo de ocho meses. Transcurrido dicho plazo se producirá la caducidad, sin posibilidad de volver a solicitarla el mismo promotor en la misma parcela.

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.
- b) Proyecto de ejecución final y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid o autorizado por la correspondiente Oficina de Supervisión de Proyectos.
- c) Escritura declarativa de obra nueva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d) Certificado final de obra conjunto del director de la obra y del director de la ejecución de obra y visado por los respectivos Colegios Profesionales.
- e) Contratos de compraventa o títulos de adjudicación suscritos con los adquirentes o adjudicatarios para su visado por la Consejería competente en materia de vivienda en los que expresamente conste desglosados las superficies y precios de venta de la vivienda y demás anejos a la misma, junto con la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas para poder acceder a las viviendas.
- f) Relación de adquirentes que hayan entregado cantidades a cuenta del precio de la vivienda, así como copia del contrato de seguro o aval individual que garantice la devolución de dichas cantidades en los términos establecidos en la legislación aplicable.
- g) Documentos acreditativos del pago de los derechos de acometida y enganche de los servicios de alcantarillado, energía eléctrica, abastecimiento de agua y gas canalizado.
- h) Certificado de puesta en servicio del ascensor y Registro de Aparatos Elevadores (RAE).
- i) Seguro de incendios en vigor a la fecha de solicitud de la calificación definitiva.
- j) Escritura de formalización del préstamo cualificado o convenio estatal o, en su caso, escrito de la entidad de crédito indicando que no se ha formalizado préstamo cualificado o convenio estatal.
- k) Documento acreditativo del pago de la tasa por calificación definitiva de viviendas con protección pública de nueva construcción y de la tasa por visados de contratos.
- l) Reportaje fotográfico que refleje todas las fachadas interiores y exteriores de la promoción.

3. La Consejería competente en materia de vivienda, con carácter previo al otorgamiento de la calificación definitiva, podrá comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada, y si advirtiese deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia, comunicará al promotor los defectos y/o documentación necesaria a corregir, el plazo y las condiciones para hacerlo. 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.

4. La Consejería competente en materia de vivienda notificará la concesión o denegación de la calificación definitiva en el plazo de tres meses, contado desde la fecha de su solicitud, y transcurrido el cual sin haberse producido dicha notificación, se entenderá denegada aquella.

En la cédula de calificación definitiva se hará constar que las Viviendas con Protección Pública son calificadas al amparo de este Decreto, el expediente de construcción, la identificación del promotor, la ubicación de las viviendas, su número, superficie y dependencias, la fecha de calificación provisional y de terminación de obras, el régimen de uso de las viviendas, la calificación urbanística del suelo sobre el que se hayan promovido, el plazo de duración del régimen de protección, los precios de venta o renta y demás datos o circunstancias que por aplicación de este Decreto y demás normas vigentes deban constar.

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.

5. Podrá 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.

6. 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 22. 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 102 a 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional cuarta del presente Reglamento.

Queda a salvo 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 lo establecido por la normativa técnica aplicable, y que sean autorizadas, previamente, por la Consejería competente en materia de vivienda. A estos efectos, los locales de negocio podrán, previa autorización de la citada Consejería, y sin perjuicio de la obtención de las licencias municipales correspondientes, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de protección pública que corresponda a la tipología de las del inmueble en que estén situados. En el supuesto de que en el inmueble coexistieran viviendas de distintas tipologías con distintos plazos de duración del régimen de protección, el plazo de protección de esas viviendas que en origen eran locales comerciales será de quince años a contar desde la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva a la viviendas del inmueble.

Las resoluciones administrativas o 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 que se llevará a efecto por la Consejería competente en materia de vivienda mediante diligencia extendida en la propia calificación.

- **Artículo 23. 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 57/1968, de 27 de julio, sobre Percepción de Cantidades Anticipadas en la Construcción y Venta de Viviendas, y sus disposiciones complementarias.

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 Administración.

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 concedido al promotor.

- **Artículo 24. De las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra**

1. Las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra estarán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) o de 7,5 veces, en función de que se sometan, respectivamente, al precio básico o limitado. Si, además, son Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra para Jóvenes, estarán sujetas siempre al precio básico, su superficie construida máxima será de 70 metros cuadrados y deberán destinarse personas que en el momento de celebración del contrato de arrendamiento sean menores de treinta y cinco años, salvo que hayan sido designados como arrendatarios de tales viviendas mediante sorteo público entre los inscritos en la lista única de demandantes de esta tipología de vivienda, en cuyo caso, el requisito de la edad habrá de cumplirse el último día del mes anterior a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de la convocatoria del indicado sorteo.

2. La gestión de la lista única de solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de los arrendatarios se regirá por lo dispuesto en su normativa reguladora.

3. El ejercicio de la opción de compra tanto en las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra como en las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra para Jóvenes, se atenderá a las siguientes condiciones:

a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante, al menos, cinco años a contar desde su calificación definitiva. Podrá ejercerse transcurrido el quinto, sexto o séptimo año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva. En los tres meses inmediatos anteriores al vencimiento de la correspondiente anualidad, si quien fuese el titular del contrato de arrendamiento quisiese ejercer el derecho de opción de compra, deberá notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercerla. Llegado el vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación caducará la posibilidad de ejercer el derecho en dicha anualidad.

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

b) Adquirida la vivienda, durante el tiempo que restase hasta el cumplimiento del plazo de protección de diez años a contar desde la calificación definitiva de la vivienda, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al vigente en la fecha en que se produzca la transmisión para las Viviendas con Protección Pública de precio básico. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

c) El precio de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por alguno de los coeficientes que se indican a continuación y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta:

— 1,3 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el quinto año.

— 1,4 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el sexto año.

— 1,5 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el séptimo año.

d) Las cuantías máximas de las rentas establecidas en el apartado 1 del artículo 13 de este Decreto no incluyen la tributación indirecta que, en su caso, recaiga sobre las mismas.

e) La Comunidad de Madrid financiará la suscripción de una póliza de seguro que cubra el impago de las rentas durante la vigencia del contrato de arrendamiento, en las condiciones que se establezca por la Consejería competente en materia de vivienda.

f) En el supuesto de que el inquilino cesase en el arrendamiento, el nuevo contrato de arrendamiento que se celebre lo será con arreglo a la renta actualizada desde la calificación definitiva conforme al índice anual de precios al consumo.

Disposiciones Adicionales

- **Disposición adicional primera. De la financiación con cargo al Plan Estatal de Vivienda de las Viviendas con Protección Pública**

La promoción, adquisición y, en su caso, arrendamiento de Viviendas con Protección Pública podrá ser objeto de la financiación prevista en el Plan Estatal de Vivienda siempre que las viviendas y los destinatarios de las mismas cumplan la totalidad de los requisitos establecidos en la normativa reguladora de dicho Plan para tener derecho a dicha financiación.

- **Disposición adicional segunda. De las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública**

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas de Protección Oficial de promoción pública a las que sea de aplicación el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, será el 80 por 100 del establecido, asimismo, por metro cuadrado de superficie útil, para las viviendas calificadas provisionalmente como Viviendas de Protección Oficial de promoción privada de régimen especial, en la misma fecha y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicho precio máximo será, asimismo, de aplicación en el supuesto de segundas o posteriores transmisiones de las mismas que se produzcan vigente el plazo de duración de su régimen legal de protección.

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 intervivos, 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 del contrato de compraventa, y siempre que se haya hecho efectiva la totalidad de las cantidades aplazadas. No obstante, podrá autorizarse la transmisión antes del indicado plazo si mediara justa causa.

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 tercera. Precios máximos de venta en segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública y las Viviendas de Protección Oficial de régimen general para venta o uso propio**

1. Los precios máximos de venta establecidos para las Viviendas con Protección Pública de precio básico serán de aplicación a las segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio calificadas al amparo de los Decretos 43/1997, de 13 de marzo; 228/1998, de 30 de diciembre, o 11/2001, de 25 de enero, y 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. El precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión de las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio y de las viviendas de promoción privada calificadas como Viviendas de Protección Oficial para venta o uso propio, acogidas a las medidas de financiación establecidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, 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.

- **Disposición adicional cuarta. Cambio de régimen de las viviendas**

1. Las promociones de Viviendas con Protección Públicas calificadas definitivamente para venta podrán, a instancia del promotor y previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, destinarse a arrendamiento. A estos efectos, podrán celebrarse contratos de arrendamiento dentro de los cinco años inmediatamente posteriores a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva, y estarán sujetos en cuanto a su duración máxima a lo establecido en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. La renta máxima a cobrar por el arrendamiento de las viviendas será el resultante de la aplicación del porcentaje establecido en el artículo 13.1 del presente Reglamento.

2. Si la coyuntura económica del sector de la vivienda lo aconsejase, por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrá establecerse un procedimiento por el cual puedan modificarse, a instancia de los promotores, las calificaciones definitivas de Viviendas con Protección Pública otorgadas al amparo del presente Reglamento. Dichas modificaciones podrán consistir en un cambio de la tipología de

las viviendas o del régimen de uso de las mismas que figure en la calificación definitiva y podrá afectar a la totalidad de las viviendas de la promoción o a solo una parte de las mismas. Para procederse a dicha modificación será necesario que para la promoción de tales viviendas no se haya formalizado préstamo cualificado o convenido al amparo de Planes Estatales de Vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación igualmente a las Viviendas con Protección Pública calificadas definitivamente durante el año 2008 al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, o al amparo del Decreto 11/2001, de 25 de enero.

- **Disposición adicional quinta. Calificación de promociones de viviendas iniciadas y/o terminadas sobre suelo libre**

Las promociones de viviendas iniciadas y/o terminadas sobre suelo libre, siempre que cumplan los requisitos exigidos por la normativa de la Comunidad de Madrid en materia de vivienda protegida, podrán calificarse como protegidas.

Cuando se destine arrendamiento con opción compra, el precio de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por alguno de los coeficientes que se indican a continuación y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta:

- 1,5 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el quinto año.
- 1,6 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el sexto año.
- 1,7 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el séptimo año.

- **Disposición adicional sexta. Modelo de contrato privado de compraventa y de arrendamiento de vivienda protegida**

Por la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento, se elaborará un modelo tipo de contrato privado de compraventa, de arrendamiento y de arrendamiento con opción compra de vivienda protegida que podrá ser utilizado libremente por los sujetos intervinientes en el mercado inmobiliario.

- **Disposición adicional séptima. Modificación del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid**

Se da nueva redacción al artículo 7 del Decreto 19/2006, de 9 de febrero, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid, que queda redactado con el siguiente tenor literal:

“1. Podrán solicitar viviendas de titularidad pública a las que se refiere el presente Decreto las personas físicas en quienes concurren los siguientes requisitos:

a) Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

b) Reunir los requisitos de ingresos mínimos establecidos en la convocatoria de sorteo, en su caso, y de ingresos máximos exigidos en la normativa de vivienda protegida que resulte de la calificación definitiva, cuando se trate de viviendas acogidas a algún régimen de protección, sin perjuicio del cumplimiento del requisito general establecido en el artículo 3.2 del presente Decreto. No obstante, cuando se trate de solicitantes de vivienda protegida por el cupo de especial necesidad, no será necesario cumplir el requisito de ingresos mínimos.

c) No haber resultado adjudicatario de vivienda de protección pública ninguno de los miembros de la unidad familiar solicitante en los veinte años anteriores a la finalización del plazo de presentación de solicitudes en el caso de sorteo, y en el momento de presentar la solicitud en los casos de especial necesidad, salvo renuncia a la vivienda ante la Administración por imposibilidad de ocuparla por razones justificadas apreciadas por el órgano competente. Dicho plazo se contará a partir del momento en que el titular o cualquier otro miembro de la unidad familiar deje de ser adjudicatario de la vivienda.

d) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma a título de herencia. Tampoco será de aplicación este requisito en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

e) Acreditar, cuando se trate de viviendas adjudicadas por sorteo, un período mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en la Comunidad de Madrid, de los cuales los tres últimos deberán ser inmediatamente anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes en el municipio de construcción de las viviendas, salvo que se acuerde la extensión a otros municipios.

Cuando se trate de viviendas adjudicadas por el cupo de especial necesidad, acreditar un período mínimo de empadronamiento o trabajo de diez años en la Comunidad de Madrid, de los cuales los tres últimos deberán ser inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

Se exceptuará del cumplimiento del requisito de empadronamiento a aquellas mujeres víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de la misma se hayan visto obligadas a cambiar su residencia. En este caso, deberá acreditarse dicha situación mediante sentencia condenatoria a favor de la víctima.

De igual modo, se exceptuará del requisito de empadronamiento a aquellas personas que tengan la condición de refugiado o asilado político en nuestro país, debidamente acreditada.

Tampoco se exigirá el requisito de empadronamiento al peticionario emigrante, entendiéndose por tal el que ha sido originario de la Comunidad de Madrid o antiguo residente en ella al tiempo de iniciarse la emigración.

f) No encontrarse ocupando una vivienda o inmueble, sin título suficiente para ello. Dicha ocupación conllevará la inadmisión de toda solicitud en un plazo de dos años a contar desde la fecha de desalojo, salvo abandono voluntario de la misma debidamente acreditado.

g) Acreditar necesidad de vivienda en los términos establecidos, en su caso, en la convocatoria.

2. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriores producirá la inadmisión de la solicitud.

3. Al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de titularidad pública que se refiere este Decreto, 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”.