

Madrid, a 4 de agosto de 2009.—El Secretario General Técnico de la Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno, PD (Resolución de 24 de julio de 2009), el Subdirector General de Régimen Jurídico y Desarrollo Normativo, Carlos Gancedo Álvarez. (03/27.008/09)

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

2671 *DECRETO 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.*

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.

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.

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 PRIMERA

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:

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

liares 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:
 - 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.
 - 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 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 ce-

rrada 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 pe-